

GEMEINDE DENKINGEN

LANDKREIS TUTTLINGEN

Bebauungsplan

>> Sulzen II << -

1. Änderung und 1. Erweiterung

Begründung

Ziffer	Inhalt
1.	Planungsabsichten
1.1	Allgemein
1.2	Planungsziel
2.	Abgrenzung des Plangebietes
3.	Verfahrensweg

Ziffer	Inhalt
4.	Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen
4.1	Flächennutzungsplan
4.2	Rechtskräftige Bebauungspläne
5.	Lage der Ortschaft, derzeitige Nutzung
6.	Planungskonzept
6.1	Art der baulichen Nutzung
6.2	Maß der baulichen Nutzung
6.3	Bauweise
6.4	Verkehr
6.5	Grünordnung
7.	Ver- und Entsorgung
7.1	Wasserversorgung
7.2	Abwasserableitung
7.3	Abwasserreinigung
7.4	Stromversorgung
7.5	Fernmeldetechnik
7.6	Gasversorgung
7.7	Abfall, Wertstoffe
8.	Umweltbericht
9.	Bodenordnung
10.	Geologie
10.1	Archäologische Denkmalpflege
10.2	Geotechnik
10.3	Geologische Situation
10.4	Grundwasser
11.	Örtliche Bauvorschriften
11.1	Dachformen, Dachneigung
11.2	Einfriedung
11.3	Werbeanlagen
12.	Abwägung (Zusammenfassung)
12.1	Öffentliche Belange
12.2	Private Belange
13.	Städtebaulichen Daten
13.1	Flächenbilanzierung
13.2	Grundflächenzahl
13.3	Geschossflächenzahl
16.	Zeitliche Realisierung

1. Planungsabsichten

1.1 Allgemein

Die Gemeinde Denkingen ist dem Unterzentrum Spaichingen untergeordnet, welches an der Landesentwicklungsachse Rottweil – Tuttlingen liegt.

Mit dem frühzeitigen Einstieg in eine geordnete gewerbliche Entwicklung ist es der Gemeinde gelungen, eine ausgewogene Branchenstruktur im sekundären Wirtschaftsbereich zu erzielen. Hierbei hat sich insbesondere die städtebauliche Vorgabe, das Hauptaugenmerk sowohl auf >>Produzieren des Gewerbe<< wie auch Dienstleistungen zu richten als richtig erwiesen.

Mit der Abwanderung von Gewerbe und der daraus resultierenden, rückläufige Gewerbeentwicklungen, wäre ein direkter Rückgang privater Versorgungseinrichtungen und Dienstleistungen verbunden. Ein damit einhergehender Bevölkerungsrückgang hätte sowohl die am Ort vorhandene Schule sowie die Einkaufsmöglichkeiten im Ort sehr nachhaltig beeinflusst. Gleichzeitig wurde mit der bisherigen Entwicklungsstrategie eine wirtschaftliche Ausnutzung der vorhandenen Versorgungssysteme erreicht.

Im Zuge verschiedener dorfpolitischer Maßnahmen und Vorhaben, versucht die Gemeinde seit Jahren auch eine Stabilisierung des örtlichen Versorgungsgewerbes zu erreichen. Die Zahl der Arbeitsplätze am Ort konnte erheblich erhöht und vorhandene Infrastrukturen erhalten, ausgebaut und erweitert werden.

Mit der jetzigen Änderung und Erweiterung der Bebauungspläne >>Sulzen II<< und >>Sulzen I<< reagiert die Gemeinde auf Erweiterungsabsichten bzw. Ansiedlungsabsichten zweier Betriebe.

Der bestehende Betrieb möchte mittelfristig seine Produktion erweitern und benötigt dazu weitere Flächen im nördlichen Bereich. Der ansiedlungswillige Betrieb möchte die bisher unbebaute, aber planungsrechtlich bebaubare Fläche auf Flurstück 1515/9 erwerben, benötigt dazu aber weitere Flächen im Norden. Eine Trennung der Betriebsteile und damit eine Erweiterung der Produktion an anderer Stelle, z.B. im Bereich >>Sulzen III<< ist aus betriebstechnischen Gründen kaum möglich. Deshalb ist die Erweiterungsplanung unumgänglich, wenn man die Expansionsabsichten der beiden Betriebe unterstützen möchte. Um vorhandenen Arbeitsplätze sichern und neue Arbeitsplätze schaffen zu können, kommt die Gemeinde Denkingen dem Wunsch nach Erweiterung des Bebauungsplan >>Sulzen I<< und >>Sulzen II<< nach. Der Gemeinderat hat am 29.07.2008 in öffentlicher Sitzung einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst.

1.2

Planungsziel

Mit der Erweiterung kann die Gemeinde dem Siedlungsdruck der ansässigen bzw. ansiedlungswilligen Gewerbebetriebe nachkommen und somit einen weiteren Schritt zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen erreichen.

Dabei ist es auch notwendig, für diese 2 Betriebe einheitliches Planrecht zu schaffen. Bisher ist der Planbereich durch zwei verschiedene Bebauungspläne >>Sulzen I<< und >>Sulzen II<< abgedeckt.

Die Änderung und Erweiterung schafft nun für die Baugrundstücke ein einheitliches Baurecht, welches sich im Wesentlichen an den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans >>Sulzen III<< orientiert.

Die Planung schafft die rechtlichen Voraussetzungen zur gewerblichen Weiterentwicklung des bestehenden bzw. ansiedlungswilligen Betriebes.

Mit der vorgesehenen Änderung bzw. Erweiterung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Weiterentwicklung von Gewerbeansiedlungen im Bereich Sulzen geschaffen werden.

Nachdem die Verfügbarkeit der Plangrundstücke durch Gemeindeeigentum gegeben ist, kann die Realisierung der Planvorstellung unmittelbar nach Erlangen der Rechtskraft erfolgen.

2.

ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes >> Sulzen II – 1. Änderung und 1. Erweiterung<< sowie der Bereich für die örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil durch eine dicke schwarze Balkenlinie dargestellt.

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes ist so gewählt, dass die durch eine Planrealisierung entstehenden entscheidungserheblichen Problemfelder innerhalb des Geltungsbereiches erkannt, aufgearbeitet und gelöst werden können.

Durch die Planung werden folgende Flurstücke überplant:
10833 / 10834 / 1534/2 / 1515/1 / 1515/6 / 1515/9

3.

VERFAHRENSWEG

Der Gemeinderat der Gemeinde Denkingen hat am 29.07.2008 in öffentlicher Sitzung beschlossen den Bebauungsplan >> Sulzen II – 1. Änderung und 1. Erweiterung<< aufzustellen und eine Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebietes zu erlassen.

Große Teile des Plangebiets sind bereits über Bebauungspläne abgedeckt. Der Bereich der Erweiterung umfasst einen Streifen von 30 m Tiefe.

Im Flächennutzungsplan ist dieser Streifen nicht vollständig als gewerbliche Entwicklungsfläche enthalten. Dennoch kann, in Absprache mit dem Landratsamt Tuttlingen, von einer Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ausgegangen werden.

Der Gemeinderat hat am 29.07.08 auch beschlossen, die Behörden nach § 4(1) BauGB frühzeitig zu beteiligen und parallel dazu die Bürgerbeteiligung nach § 3(1) BauGB durchzuführen.

Beide Verfahrensschritte sind mittlerweile durchgeführt worden, die eingegangenen Anregungen wurden aufgearbeitet und dem Gemeinderat zur Beratung vorgelegt. Die daraus resultierenden Planänderungen wurden mittlerweile eingearbeitet.

4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSSE UND BINDUNGEN

4.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Denkingen ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen. Eine zentrale Aufgabe der Verwaltungsgemeinschaft besteht in der Aufstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans.

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche zum größten Teil als gewerbliche Fläche ausgewiesen. Der Teil der Erweiterung ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Tuttlingen ist dennoch eine Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan gegeben.

Bei einer anstehenden Änderung des Flächennutzungsplans werden die Erweiterungsflächen den Grenzen des Bebauungsplans angepasst.

4.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet grenzt an folgende rechtskräftige Bebauungspläne:

1. Bebauungsplan >> Sulzen I <<
2. Bebauungsplan >> Sulzen II <<

In den Überschneidungsbereichen ersetzt das vorliegende Planwerk die bestehenden Bebauungspläne.

5. LAGE IN DER ORTSCHAFT, DERZEITIGE NUTZUNG

Das Plangebiet liegt zwischen den bestehenden Bebauungsplänen >>Sulzen I << und >> Sulzen II << im Süden und im Norden an der Kreisstraße K 5907 in Richtung Frittlingen.

Das Plangebiet umfasst 1.3 ha, wobei die Erweiterungsfläche mit 0.3 ha deutlich untergeordnet ist.

Die Erweiterungsfläche ist bisher als intensiv bewirtschaftetes Grünland genutzt worden. Das Gebiet weist keine markanten landschaftlich prägenden Elemente auf.

6. PLANUNGSKONZEPT

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der im angrenzenden und teilweise bebauten Umfeld des Plangebietes bereits festgesetzten Art der baulichen Nutzung werden die künftigen Nutzungstiefen festgesetzt. Dies erfolgt durch Festsetzungen gemäß § 8 BauGB, die in Teilbereichen eingeschränkt werden. Die eingeschränkten Gewerbegebietsflächen begründen ihre Einschränkungen durch die Nähe zu angrenzenden Nutzungsformen.

Hierbei sind die Einschränkungen so festgesetzt, dass die geforderte Verträglichkeit des Planbereiches mit dem Umfeld gesichert bleibt, und die bisher im Bereich >>Sulzen<< realisierten Nutzungen weiter bestehen können.

Der Bereich Sulzen wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung auf den Änderungs- und Erweiterungsbereich planungsrechtlich erweitert.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Maßstab der bisher im Bereich >>Sulzen I<<, >>Sulzen II<< und >>Sulzen III<< festgesetzten Dimensionen.

Die Umhüllenden künftiger Baukörper entsprechen damit der städtebaulich gewollten Größenordnung für den Gesamtbereich der >>Gewerbeentwicklung Sulzen<<

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) werden die maximalen Gebäudehöhen festgesetzt (auf Meereshöhe NN bezogen).

Diese Festsetzungen gewährleisten, in Verbindung mit den festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen, dass die Planung sich den Er-

fordernissen der Raumordnung für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden unterordnet.
Dabei sind die Belange des Landschafts- und Ortsbildes ebenfalls von großer Bedeutung.

6.3 Bauweise

Festgesetzt ist "abweichende Bauweise" im Sinne der "offenen Bauweise" wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Mit der festgesetzten Bauweise wird erreicht, dass die gewollten städtebaulichen Qualitäten im Planbereich erreicht werden können und gleichzeitig ein hohes Maß an wirtschaftlicher Entfaltung verbleibt. Folgende Ziele sollen mit der Festsetzung erreicht werden:

- Großzügige Grundriss- und Gebäudegestaltung.
- Ausreichend Freiflächen zur Durchgrünung und Eingrünung.
- Aufwertung der Ortsbildsituation.
- Rücksichtnahme auf Übergangssituation zur freien Flur.

Hier werden die Rahmenbedingungen der Gesamtentwicklung >>Sulzen<< weitergeführt.

6.4 Verkehr

6.4.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist bereits über die Zeppelinstraße und die Siemensstraße verkehrlich angebunden. Da es sich bei der Erweiterung um bereits bestehende Betriebe bzw. Erweiterungsflächen bestehender Gewerbegrundstücke handelt, sind weitere Erschließungselemente nicht notwendig.

6.4.2 Landwirtschaftlicher Verkehr

Der Landwirtschaftliche Verkehr wird durch die jetzige Planung nicht berührt, die bestehenden landwirtschaftlichen Erschließungswege bleiben erhalten

6.4.3 **Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr wird auf die privaten Baugrundstücke verlagert deren Flächenmaße hierfür ausreichend bemessen sind. Öffentliche Stellplätze sind deshalb nicht erforderlich.

6.5 **Grünordnung**

Die Grünordnerische Festsetzungen sind sowohl im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als auch in den Planungsrechtlichen Festsetzungen integriert. Im Bebauungsplan wird eine ca. 800 m² große Grünfläche ausgewiesen.

Innerhalb dieser Grünflächen Pflanzfestsetzung PFF 1 soll eine Baum-Busch – Bepflanzung entstehen, die folgende Funktionen erfüllen soll:

- a) Abschirmung der Gewerbeflächen zu freien Flur.
- b) Eingrünung des Siedlungsrandes.
- c) Ökologischer Funktionsausgleich.

Die Hecken und Pflanzstruktur sollen einen Charakter einer Feldhecke durch entsprechende Pflege ergeben und somit ökologische Ausgleichsfunktion erreichen.

7. **VER - UND ENTSORGUNG**

Das Plangebiet wird nach außen an die vorhandenen Infrastrukturen angeschlossen.

7.1 **Wasserversorgung**

Zur Verbesserung der Löschwasserversorgung wurde im Zuge der bereits durchgeführten Erschließungsmaßnahme im Gewerbebereich >>Sulzen<< eine neue Wasserleitung mit NW 150 verlegt. Diese Leitungsführung ist im Zuge der Resterschließung >>Sulzen<< mit der bestehenden Wasserleitung im Plattenweg verknüpft worden und ist somit als Ringleitung ausgebildet. Durch die bestehende Ringleitung kann ein Anschluss der beiden Grundstücke im Zeppelinweg und in der Siemensstraße erfolgen.

7.2 Abwasserableitung

Das Plangebiet ist bereits durch bestehende Kanäle im Zeppelinweg und in der Siemensstraße an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

7.3 Abwasserreinigung

Das Planareal ist an die Kläranlage in Neufra angeschlossen.

7.4 Stromversorgung

Die Energieversorgung ist über die EnBW sichergestellt.

7.5 Fernmeldetechnik

Das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom AG ist im Plangebiet bereits vorhanden.

7.6 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über das bestehende Gasnetz der EnRW GmbH + Co. KG.

7.7 Abfall, Wertstoffe

Das Einsammeln von Restmüll und dessen Entsorgung erfolgt im Auftrag des Landkreises Tuttlingen, durch ein privates Unternehmen.

Die Entsorgung nicht wieder verwendbarer Stoffe wird durch den Landkreis Tuttlingen sichergestellt.

8. UMWELTBERICHT

Die Gemeinde Denkingen hat einen Umweltbericht im Auftrag gegeben. Dieser liegt als Anlage 1 dieser Begründung bei.

9. BODENORDNUNG

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

10. GEOLOGIE

10.1 Archäologische Denkmalpflege

Besonderheiten sind bei der Realisierung des Planbereiches nicht zu erwarten.

Vorbeugend wird jedoch in den Textteilen zum Bebauungsplan festgesetzt, dass das Landesdenkmalamt Freiburg unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Dies gilt auch, wenn alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

10.2 Geotechnik

Das Regierungspräsidium Freiburg hat darauf hingewiesen, dass im Plangebiet örtlich problematischer Baugrund ansteht.

Im Bebauungsplanverfahren >>Sulzen II<< wurde seinerzeit ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten des ehem. GLA vom 21.08.1992 erstellt, welches auch für diesen Planbereich weiter gültig ist.

10.3 Geologische Situation

Das Regierungspräsidium Freiburg weist weiter darauf hin, dass bei der Versickerung von Regenwasser über Sickermulden ein bodenkundliches Gutachten empfohlen wird, da aufgrund der Hanglage der Grundstücke möglicherweise Sickerwasser als lateraler Zwischenabfluß dem Unterlieger zufließt. Das RP rät deshalb von einer Versickerung des Regenwassers ab. Ein entsprechender Hinweis wird in die Textteile aufgenommen.

10.4 Grundwasser

Das Regierungspräsidium Freiburg weist weiter darauf hin, dass bei der Anlage von Erdwärmesonden eine Beeinträchtigung des Grundwassers bei größeren Tiefen wegen Stockwerksgliederung möglich ist. Bei Antreffen mehrerer Grundwasserstockwerke ist daher eine durchgehende Ringraumabdichtung ab der Basis des obersten Grundwasserstockwerks erforderlich.

Ein entsprechender Hinweis wird in die Textteile aufgenommen.

11. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

11.1 Dachformen, Dachneigung

Für die Dachformen und Dachneigungen ergehen keine konkreten Festsetzungen. Damit bringt die Gemeinde zum Ausdruck, dass sie der künftigen Bauentwicklung in diesem Bereich die ganze Bandbreite möglicher Gestaltungsformen und somit der gewerblichen Ausnutzung einen maximalen Spielraum einräumt.

11.2 Einfriedungen

Entsprechend den unterschiedlichen Nutzungsarten und den damit verbundenen Schutzbedürfnissen werden die maximalen Höhenentwicklungen möglicher Einfriedungen festgesetzt.

Angrenzend an die landwirtschaftlichen Erschließungswege muss mit Einfriedungen ein Abstand zum Fahrbahnrand von mindestens 0.5 m eingehalten werden.

11.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in ihrer Ausgestaltung so festgesetzt, dass sie sich in das örtliche Erscheinungsbild einordnen und gleichzeitig die Belange des Naturschutzes wie auch den Erfordernissen der Verkehrssicherheit auf der angrenzenden Landesstraße Rechnung tragen. Die Planung nimmt Rücksicht auf die Belange des Fernstraßengesetzes.

12. ABWÄGUNG (ZUSAMMENFASSUNG)

Die Gemeinde Denkingen hat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes >> Sulzen II – 1. Änderung und 1. Erweiterung<< die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Bei der Abwägung wurden insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

12.1 Öffentliche Belange

- die Umsetzung der vom Gemeinderat beschlossenen Konzeption hinsichtlich der künftigen gewerblichen Bauentwicklung
- die Belange einer sicheren und leichten Aufnahme des prognostizierten Verkehrsaufkommens

- die Belange des Umweltschutzes unter Berücksichtigung der Ergebnisse der ökologischen Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und des Umweltberichtes
- die Belange auf gesundes Arbeiten und Wohnen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- die Belange der Wasserwirtschaft
- die Belange der Straßenbauverwaltung
- die Belange Naturschutzes und des Landschaftsbildes
- die Belange der Landwirtschaft
- die Belange der Regionalplanung
- die Gestaltung des künftigen Orts- und Landschaftsbildes
- den Erhalt und die Weiterentwicklung von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen

12.2 Private Belange

- die Belange der Nutzer der an das Plangebiet angrenzenden und darin liegenden Gebiete auf gesunde Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse, im Hinblick auf Lärmimmissionen sowie nachbarrechtliche Belange und eine angemessene Durchgrünung (vgl. § 15 Nr. 1 BauGB)
- die Belange der Planbetroffenen Nutzer im Umfeld auf gesunde Lebensverhältnisse mit Blickrichtung auf Lärm- und /oder Geruchsmissionen und nachbarrechtliche Belange (vgl. 1V Nr.1 BauGB)
- das Interesse von Gewerbetreibenden an optimalen Nutzungen der in gemeinem Eigentum stehenden Planbereich und damit Erzielung einer Rendite (vgl. § 1 V Nr. 8 BauGB >> Belange der Wirtschaft)
- die landwirtschaftliche Entbehrlichkeit

13. STÄDTEBAULICHE DATEN

13.1 Flächenbilanzierung

Flächentyp	Fläche in m ²	Fläche in ha	Anteil
Gewerbefläche >>bestehend<<	9.900 m ²	1 ha	76 %
Gewerbefläche >>neu<<	2.670 m ²	0,26 ha	20 %
Grünflächen PFF 1 >>neu<<	630 m ²	0.06 ha	4 %
Gesamtfläche	13.200 m²	1.32 ha	100 %

13.2 Grundflächenzahl

Gewerbegebiet – eingeschränkt (GEe) 0.8

13.3 Gechossflächenzahl

Gewerbegebiet – eingeschränkt (GEe) 1.6

14. ZEITLICHE REALISIERUNG

Unmittelbar nach Erlangen der Rechtskraft, werden die geplanten Maßnahmen umgesetzt.

Aufgestellt:

Denkingen, den 27.07.2008
geändert am 13.01.2009

.....
Rudolf Wuhrer
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Denkingen, den

.....
Rudolf Wuhrer
Bürgermeister