GEMEINDE DENKINGEN

GEMEARKUNG DENKINGEN

LANDKREIS TUTTLINGEN

Bebauungsplan

Gemeinbedarfsfläche

>>HINTER DER KIRCHE<<

2. ÄNDERUNG

Begründung

Rottweiler Ing.- und Planungsbüro GmbH
André Leopold
Stadionstraße 27
78628 Rottweil
T. 0741 280 000 13 Mail: info@rip-rw.de

Ziffer Inhalt

1. Allgemein

2. Erfordernis der Planaufstellung

3. Abgrenzung des Plangebietes

4. Verfahrensweg

5. Bestehende Rechtverhältnisse und Bindungen

5.1 Flächennutzungsplan

5.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

6. Lage der Ortschaft, derzeitige Nutzung

7. Planungskonzept

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.3 Bauweise

7.4 Verkehr

7.4.1 Verkehrliche Erschließung

7.4.2 Fußgänger

7.4.3 Landwirtschaftlicher Verkehr

7.4.4 Ruhender Verkehr

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Wasserversorgung

8.2 Abwasserableitung

8.3 Stromversorgung

8.4 Fernmeldetechnik

8.5 Abfall, Wertstoffe

9. Umweltprüfung

10. Bodenordnung

11. Geologie

11.1 Archäologische Denkmalpflege

11.2 Geotechnik

12. Örtliche Bauvorschriften

12.1 Dachformen, Dachneigung

12.2 Außenantennen und Versorgungen

12.3 Werbeanlagen

13. **Zeitliche Realisierung**

1. ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan >>Hinter der Kirche – 1. Änderung<< wurde im Jahre 2003 mit einem Aufstellungsbeschluss eingeleitet. Am 11.07.2003 wurde der Bebauungsplan vom Gemeinderat der Gemeinde Denkingen rechtskräftig. Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer innerörtlichen Fläche als Wohnbauentwicklung vorzubereiten und entsprechend 7 Baugrundstücke zu schaffen. Im Jahr 2012 hat die Gemeinde Denkingen in diesem Plangebiet entschieden, dass auf einem Baugrundstück der Kindergarten „Villa Sonnenschein“ entstehen soll. In den Nachfolgenden Jahren wurde der Kindergarten errichtet und immer wieder den sich ändernden Anforderungen an eine solche Einrichtung angepasst.

Nachdem nun ca.13 Jahre vergangen sind, ist es erneut erforderlich, dass der Kindergarten „Villa Sonnenschein“ entsprechend erweitert wird. Aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen und Rechtsansprüche im Bereich der Kinderbetreuung kann diese Aufgabe nicht mehr im ursprünglich geplanten Gebäude vollumfänglich gelöst werden. Es ist nunmehr erforderlich, dass das Gebäude entsprechend erweitert wird. Nachdem das ursprüngliche Baugrundstück für Wohnbau – und hier vor allem Einfamilienhausbau – vorgesehen war, sind nun die vor 20 Jahren vorgesehenen städtebaulichen Parameter des Bebauungsplans nicht mehr geeignet, um diese Erweiterung entsprechend zu ermöglichen.

Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan „Hinter der Kirche - 1. Änderung“ entsprechend in Teilbereichen geändert werden. Die vorliegende Planung soll als „Hinter der Kirche – 2. Änderung“ benannt werden.

Folgende Änderungen werden notwendig:

a) Die bisher als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO ausgewiesenen Flächen werden künftig als „Gemeinbedarfsfläche Kindergarten / Kindertagesstätte“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ausgewiesen. In den Planungsrechtlichen Festsetzungen wird festgesetzt, dass nur Kindergärten und Kindertagesstätten sowie die den Hauptnutzungen dienenden Nebenanalgen zulässig sein sollen.
   Damit wird die derzeitige Nutzung konkret im Bebauungsplan festgesetzt und signalisiert so auch die Langfristigkeit der Planung sowie die städtebauliche Integration.

b) Die bisherige Grundflächenzahl war im Bebauungsplan „Hinter der Kirche – 1. Änderung“ mit 0,4 festgesetzt. Aufgrund der Nachverdichtung sind hier diese Flächenmaße nicht mehr ausreichend. Aus diesem Grund wird die zulässige GRZ auf 0,8 erhöht. Damit verfolgt die Planung auch die Erweiterung an Ort und Stelle. Alternativ wäre eine Neubebauung an anderer Stelle möglich gewesen, was aber weder wirtschaftlich erscheinen würde, noch dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprechen würde.

c) Die bebaubaren Flächen werden deutlich größer gefasst, so dass Erweiterungsbauten ermöglicht werden können.

d) Die Bauweise war bisher als „offene Bauweise“ festgesetzt; dies soll im anstehenden Bauleitpanverfahren dahingehend geändert werden, dass eine „abweichende Bauweise“ definiert wird. Diese soll weitestgehend der „offenen Bauweise“ entsprechen, wobei an der westlichen Grundstücksgrenze, im Übergang zum Flurstück 3622 eine Grenzbebauung möglich sein soll. Damit soll die Flächenausnutzung im Grundstück zusätzlich optimiert werden. Mit den Eigentümern des Flurstücks 3622 wurde die Planung erörtert und eine Erteilung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit in Aussicht gestellt.

Aufgrund der vorgenannten Gründe hat der Gemeinderat der Gemeinde Denkingen am 18.12.2024 die Entwürfe des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Hinter der Kirche – 2. Änderung“ beraten und einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst. Gleichermaßen wurde beschlossen, dass der Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt werden soll. Auf eine Umweltprüfung und frühzeitige Beteiligungsphase soll nach § 13a BauGB ebenfalls verzichtet werden.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Durch die Absicht der Gemeinde Denkingen den Kindergarten „Villa Sonnenschein“ zu erweitern, ist es erforderlich den Bebauungsplan „Hinter der Kirche – 2. Änderung“ aufzustellen.

Damit schafft die Gemeinde Denkingen die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete und rechtssichere langfristige Sicherung der Kinderbetreuung in Denkingen. Dies ist neben den gesetzlichen Bestimmungen eine zentrale Aufgabe der Gemeinde und sicherlich auch ein wesentlicher Punkt innerhalb der Gemeinde, um die Infrastruktur und Lebensqualität in Denkingen aufrecht erhalten zu können.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Hinter der Kirche – 2. Änderung“ bringt der Gemeinderat zum Ausdruck, dass der Ausbau der Kinderbetreuung ein wichtiges kommunalpolitisches, soziales Ziel darstellt. Gleichermaßen führt der Gemeinderat auch seine Konzeption der Bündelung der Einrichtungen an dem jeweiligen Standort fort.
Die umgebenden Bebauungen und Strukturen sind im Verfahren ebenfalls zu beachten und deren Belange zu berücksichtigen.

3. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Gebiet (Geltungsbereich) des Bebauungsplanes >>Hinter der Kirche – 2. Änderung<< sowie der Bereich für die Örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil durch eine dicke rote Balkenlinie dargestellt.

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

Folgende Flurstücke sind von der Änderungsplanung direkt betroffen:

8103

4. VERFAHRENSWEG

Der Gemeinderat der Gemeinde Denkingen hat am 18.12.2024 beschlossen, den Bebauungsplan „Hinter der Kirche – 2. Änderung“ aufzustellen und eine Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebiets zu erlassen.
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der VG Spaichingen ist das Gebiet als „Mischbaubaufläche“ ausgewiesen.

In der Sitzung am 18.12.2024 wurden die Entwürfe des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften vom Gemeinderat beschlossen. In der gleichen Sitzung wurde beschlossen, dass der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften nach § 3 (2) i.V. § 13a (2) Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegt werden sollen. Parallel dazu sollen die Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) an der Planung nach § 4 (2) BauGB beteiligt werden.

Auf eine frühzeitige Beteiligungsphase nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wurde explizit verzichtet, ebenfalls auch auf eine Umweltprüfung. Dies ist nach § 13a BauGB ausdrücklich so ermöglicht.

Nachfolgend wurden die beiden Verfahrensschritte durchgeführt.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB ist aus folgenden Gründen möglich:

- Für die geplanten Nutzungsarten ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG notwendig.

- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Natura 2000 - Gebiete durch die Planung beeinträchtigt werden könnten.

- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit ca. 800 m² unter dem Grenzwert von 20 000m².

Gemeindbedarf-Flächen: GRZ 0.8		1.000 m²
1.000 m² x 0.8	=	**800 m²**

5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND BINDUNGEN

5.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Denkingen bildet mit der Stadt Spaichingen und weiteren benachbarten Gemeinden eine Verwaltungsgemeinschaft deren Aufgabenfeld u.a. in der Aufstellung und Erarbeitung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans liegt.

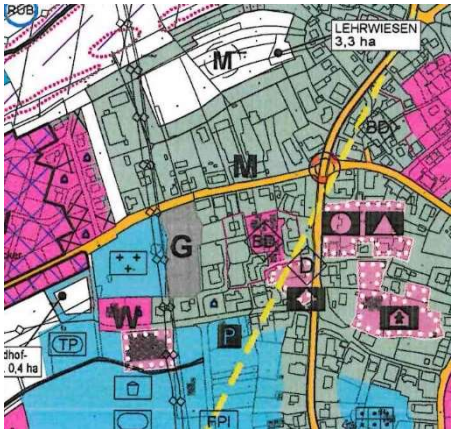

Bild 1: Auszug aus dem aktuellen FNP

Das Plangebiet >>Hinter der Kirche – 2. Änderung<< ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft als „Mischbaufläche“.

Damit ist die Planung in wesentlichen Teilen nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Eine Änderung des FNP im Zuge der Berichtigung nach § 13a BauGB wird im nächsten anstehenden Verfahren zum FNP durchgeführt. Eine Genehmigung der Planung ist somit nicht erforderlich.

5.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Bebauungsplan >>Hinter der Kirche – 2. Änderung<< liegt inmitten des folgenden rechtskräftigen Bebauungsplans:

Bebauungsplan >> Hinter der Kirche – 1. Änderung <<

Nach Abschluss des Änderungsverfahrens ersetzt der vorliegende Bebauungsplan >>Hinter der Kirche – 2. Änderung<< die ursprünglichen Planungen in den jeweiligen Überschneidungsbereichen.

6. LAGE IN DER ORTSCHAFT, DERZEITIGE NUTZUNG

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte von Denkingen an der Straße „Im Reizle“. Die Planung ist komplett mit Wohn- und Mischbebauung umgeben. Das eigentliche Plangrundstück ist mit einem Kindergarten, Stellplätzen und entsprechenden Nebenanlagen bereits bebaut.
Die vorliegende Planung ändert den ursprünglichen Bebauungsplan im o.g. Bereich. Die anstehenden, geringen Freiflächen sind als Hausgärten angelegt und ohne entsprechenden hochwertigen Strukturen.

Bild: Übersichtsplan zur Lage des Plangebiets

7. PLANUNGSKONZEPT

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist bisher gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Nachdem aber nun die Erweiterung des Kindergar-

tens ansteht, ist es sinnvoll und konsequent die bereits vorhandene Nutzung aufzunehmen und diese konkret als „Gemeinbedarfsfläche – Kindergarten / Kindertagesstätte“ nach § 9 (1) Nr. 5 BauGB auszuweisen. Zusätzlich zu den Hauptnutzungen sind Nebenanlagen und Anlagen, die der Hauptnutzung dienen zulässig. Damit bekräftigt die Planung eindeutig die langfristig angedachte Nutzung.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die künftige Planung >>Hinter der Kirche – 2. Änderung<< legt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 fest. Damit werden die Obergrenzen der BauNVO ausgeschöpft. Dies begründet sich vor allem auch damit, dass die Planung zukunftsorientiert angelegt werden soll. Gerade im Bereich der Kinderbetreuung sind in den vergangenen Jahren enorme Entwicklungen passiert, so dass ständig an den bestehenden Einrichtungen Anpassungen vorgenommen werden mussten. Insofern soll die Planung nun maximal flexibel ausgelegt werden, um in den kommenden Jahren weitere Erweiterungen oder Umbauten zu ermöglichen.

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung setzt die Planung eine weiter die seinerzeit gefasste maximale Gebäudehöhe von 697,50 ü.NN. fest. Diese wird in Meter über Normalnull (m ü.NN) im Bebauungsplan festgelegt und ist entsprechend einzuhalten. Damit werden die nachbarrechtlichen Belange weiter eingehalten.

7.3 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich des Plangebiets wird eine >>abweichende Bauweise (a)<< festgesetzt. Diese besagt, dass im Grunde die >>offene Bauweise (o)<< einzuhalten ist, abweichend davon aber an der westlichen Grenze zum Flurstück 3622 eine Grenzbebauung ermöglicht werden soll. Damit soll der Vorgang der Nachverdichtung nochmals bekräftigt werden. Entsprechende Abstimmungen mit den benachbarten Grundstückseigentümern wurden im Vorfeld geführt.

7.4 Verkehr

7.4.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets wird über die Straße „Im Reizle“ weiter aufrechterhalten. Neue Straßen oder Wege sind durch die Umplanung nicht erforderlich.

Die bisherigen Straßenparameter gewährleisten eine sichere und mühelose Verkehrsabwicklung.

.

7.4.2 Fußgänger

Im Bereich der „Im Reizle“ ist bereits ein Gehweg hergestellt. Dieser hat eine Breite von 1,5 m. Damit ist auch eine sicher fußläufige Verbindung zum Kindergarten weiterhin gewährleistet.

7.4.3 Landwirtschaftlicher Verkehr

Der landwirtschaftliche Verkehr wird durch die jetzige Planung nicht berührt. Landwirtschaftliche Flächen sind nicht im Einzugsgebiet des Bebauungsplans vorhanden; gleichermaßen findet kein landwirtschaftlicher Durchgangsverkehr statt.

7.4.4 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird durch die Planung dahingehend berücksichtigt, dass die Kindertagesstätte ausreichend Stellplätze schaffen muss. Deren Anzahl wird über die Landesbauordnung (LBO BW) vorgeschrieben.

8. VER - UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet wird nach außen an die vorhandenen Infrastrukturen angeschlossen.

8.1 Wasserversorgung

Für die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt ein Anschluss über die bestehende Wasserleitung im Bereich der Straße „Im Reizle“. Hier sind bereits Wasserleitungen verlegt; das Plangebiet verfügt über einen separaten Hausanschluss.

8.2 Abwasserableitung

Das Plangebiet ist an den Mischwasserkanal in der Straße „Im Reizle“ angeschlossen und verfügt über einen separaten Hausanschluss. Hier sind keine Veränderungen an der bestehenden Entwässerung notwendig.

8.3 Stromversorgung

Die Energieversorgung ist über die Netze BW GmbH sichergestellt.

8.4 Fernmeldetechnik

Durch die Deutsche Telekom AG ist ein Anschluss an das bestehende Fernmeldenetz gegeben.

8.5 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.

9. UMWELTPRÜFUNG

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange gem. BauGB § 1 Abs. 6 geprüft und im Umweltbericht dargestellt. Nach § 13a BauGB kann die Prüfung mit einfachen Mitteln erfolgen.

Folgende Umweltbelange sind gesondert zu behandeln:
Die als Schutzgüter genannte Belange **Mensch, Boden, Wasser**, **Luft/Klima, Tiere und Pflanzen**.
Darüber hinaus sind die Aspekte biologische **Artenvielfalt, Landschaft**, **europäische Schutzgutgebiete, Kultur - und Sachgüter**, **Emissionen,** und die **Nutzung erneuerbarer Energien** im Umweltbericht zu behandeln.

Folgende Schutzgüter wurden behandelt:

Schutzgut Mensch
Die Flächen sind bereits als Wohngauflächen vorhanden und als Kindergarten genutzt. Das Plangebiet liegt inmitten von Denkingen und weist keinerlei ökologisch prägende Struktur auf. Naherholungsflächen sind nicht betroffen.
Gleichermaßen ist durch die künftige Nutzung der Gemeinbedarfsfläche keine Immissionsproblematik zu erkennen. Auch hinsichtlich des künftigen Verkehrs sind solche Problematiken nicht zu erkennen.
Eine unzumutbare Verschlechterung der Situation ist nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden
Durch die Überplanung der Flächen werden bisherige Offenlandflächen teilweise versiegelt. Die Planung setzt hier eine GRZ von 0,8 fest. Somit muss mit dem Verlust an Bodenfunktionen auf ca. 80 % der Fläche gerechnet werden. Durch die vorhandene Bebauung sind bereits ca. 60 % der Flächen in Anspruch genommen. Nach § 13a BauGB gilt der Ausgleich als vor Eintritt des Eingriffs als bereits erbracht. Eine Eingriffs- und

Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich. Allerdings wurden in den Textteilen entsprechende Vermeidungsmaßnahmen thematisiert.

Schutzgut Luft/Klima
Durch die Überbauung und Versiegelung der Flächen ist mit einer vernachlässigbaren Reduzierung des Kaltluftabflusses zu rechen. Die bestehenden Gebäude sind allerdings bereits als große Einschränkung für den Kaltluftabfluss zu sehen.

Schutzgut Tiere/Pflanzen
Die Flächen werden derzeit bereits als Kindergarten genutzt. Diese werden nach Ausführung der Planung nachverdichtet und dann teilweise noch als Hausgärten genutzt. Die Funktionen der bestehenden Offenlandflächen werden überwiegend verloren gehen. Nach § 13a BauGB gelten die Eingriffe als bereits ausgeglichen.

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung
Im Rahmen der Vorbereitung der Planung wurde das Plangebiet in 2 kursorischen Begehungen im August 2024 und Oktober 2024 besichtigt. Hier konnte keine Strukturen erkannt werden, die eine vertiefte artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich machen würde.

Insbesondere Bodenbrüter und Reptilien und Amphibien konnten aufgrund der Biotopausstattung ausgeschlossen werden. Gleichermaßen sind FFH-Strukturen nicht vorhanden.

Singvögel sind im Plangebiet vorhanden; es konnten aber keine Brutstätten innerhalb des Plangebiets ausgemacht werden. Gleichermaßen gilt dies für Fledermäuse.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände innerhalb des Plangebiets vorhanden sind. CEF-Maßnahmen sind somit nicht erforderlich.

10. BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht notwendig.

11. GEOLOGIE

11.1 Archäologische Denkmalpflege

Besonderheiten sind bei der Realisierung des Planbereichs nicht zu erwarten.

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

11.2 Geotechnik

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden wird das Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau gehört. Die Stellungnahme wird entsprechend als Hinweis beachtet.

12. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

12.1 Dachformen, Dachneigung

Zu den Dachformen wird festgehalten, dass alle Dachformen zulässig sein sollen. Dachneigungen werden keine festgesetzt.

Bisher hat der Bebauungsplan „Hinter der Kirche – 1. Änderung“ hier eine recht begrenzte Möglichkeit der Dachform zugelassen. Es waren nur Sattel- und Walmdächer möglich. Aufgrund der benötigten Flexibilität der Planung für öffentliche Institutionen werden diese Regelungen aufgegeben. Insofern werden hier gleiche Maßstäbe wie an die kirchlichen Gemeinbedarfsflächen angesetzt, die in unmittelbarer Nähe liegen.

12.2 Außenantennen und Versorgungsleitungen

Damit das künftige städtebauliche Gestaltungsbild nicht durch oberirdische Leitungsführungen beeinträchtigt wird, setzt die Planung Erdverkabelungen fest. Gleichermaßen wird aus der bestehenden Planung ein Passus übernommen, der Sammelantennen regelt.

12.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in ihrer Ausgestaltung so festgesetzt, dass sie sich in das örtliche Erscheinungsbild einordnen und gleichzeitig die Belange des Naturschutzes tragen.

13. ZEITLICHE REALISIERUNG

Unmittelbar nach Erlangen der Rechtskraft werden die geplanten Maßnahmen umgesetzt.

Aufgestellt:

Denkingen, den 12.12.2024 ……..

Fabian Biselli
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Denkingen, den …….. ……..

Fabian Biselli
Bürgermeister