

Anlage TOP 7: Synopse TÖB 14.02.2017

<p>Verkaufsräumen der Betriebe zulässig sein sollen.</p> <p>In der Begründung unter 1.1 und 1.4 bzw. den zugehörigen Festsetzungen bestehen Diskrepanzen. Es wird angeregt, darauf einzugehen warum auch im Teilbereich SO3 Gastronomie und Übernachtungsbetriebe zulässig sein sollen. Warum Anlagen für soziale Zwecke in allen SO –Teilen zulässig sein sollen, wird im Planentwurf nicht thematisiert. Es wird angeregt diese Anlagen auf Teilbereiche SO1 und/oder SO3 zu beschränken, um v.a. für die primär gewünschten Kfz-affinen Gewerbebetriebe auch die entsprechenden Flächen vorhalten zu können.</p> <p>Es wird weiter angeregt bei den zulässigen Nutzungen auch alle hierzu notwendigen Nebenanlagen zuzulassen.</p> <p>Zur „speziellen“ Zulässigkeit von Wohnnutzungen, wie sie unter 2.6 der planungsrechtlichen Festsetzungen formuliert wird, fehlt ebenfalls die Begründung. V.a. angesichts möglicher Nutzungskonflikte wird darum gebeten, Wohnnutzungen „maximal“ auf das in gewerblich genutzten Gebieten ausnahmsweise zulässige „Betriebsleiterwohnungen“ in entsprechend untergeordnetem Umfang zu beschränken.</p>	<p>zum Verkauf nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente sind somit nicht zulässig. Mögliche Tankstellenverkaufsräume im branchenüblichen Maße als nichtselbstständige Verkaufseinheiten sind hingegen durch die Festsetzung gedeckt.</p> <p>Nach § 11 BauNVO ist in Sondergebieten die Zweckbestimmung sowie die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Die Gemeinde setzt die Zweckbestimmung „Sondergebiet für Kfz-Handel und -Dienstleistungen“ fest, da diese für das Gebiet prägend sind. Daneben sollen jedoch weitere Nutzungen zulässig sein, die für das Gebiet nicht prägend sind. Die Zweckbestimmung soll einen Rahmen vorgeben, muss jedoch nicht als Oberbegriff alle im Sondergebiet zulässigen Nutzungen benennen. (Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg Krauzberger, Kommentar BauGB zu § 11 BauNVO, Rn. 27). Der größte Teil des Planungsgebietes ist das Sondergebiet SO2 mit ca. 2,2 ha (entspricht ca. 70 % des Gebietes). Gastronomische Betriebe sowie Fremdenbeherbergungen sind lediglich in SO1 und SO3 zulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke wird entsprechend Ihrer Anregung ebenfalls auf die Teilbereiche SO1 und SO3 beschränkt. Dadurch ist bereits durch die Flächenverhältnisse sichergestellt, dass diese Nutzungen untergeordnet (max. ca. 30 % der Fläche) und nicht prägend sind.</p> <p>Unter Ziffer 2.5 der Bebauungsvorschriften ist geregelt, dass Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO zulässig sind. Die Zulässigkeit ist jedoch auf das Baufenster beschränkt. Dieses ist im Planungsgebiet großzügig gefasst.</p> <p>Unter Punkt 2.6 der Bebauungsplanvorschriften ist definiert, dass eine Wohnnutzung nur insoweit zulässig ist, als sie den betrieblichen und rechtlichen Erfordernissen entspricht. Damit ist gewährleistet, dass lediglich Wohnungen zugelassen werden können, die aufgrund des Betriebsablaufes erforderlich sind. Zur Klarstellung wird in den textlichen Teilen die Titulierung „Betriebsleiterwohnung“ ergänzt. Eine Beschränkung der Wohnungsgröße sieht das BauGB nicht vor. Über die Festsetzung, dass Wohnungen lediglich im Obergeschoss zulässig sind, wird jedoch gleichzeitig sichergestellt, dass keine reinen Wohngebäude entstehen.</p>
--	--

<p>ungsplanunterlagen kann der Handelsverband feststellen, dass klassische Einzelhandelsnutzungen in den Sondergebieten wohl nicht angedacht sind. Wenn der Zweiradhandel in zwei Sondergebietenbereichen zulässig sein soll, dann dürfte hier wohl an motorisierte Zweiräder gedacht sein, da diese in Verbindung mit den Kraftfahrzeugen aufgezählt sind.</p> <p>Relevante Bedenken gegen die Nutzung des nicht motorisierten Zweiradhandels werden derzeit nicht vorgetragen.</p> <p>Es bestehen keine Bedenken gegen die vorgesehenen Festsetzungen und Regelungen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>RP Freiburg Abt. 2, Freiburg mit Schreiben vom 06.12.2016:</b></p> <p>Aus Gründen der Rechtssicherheit im Anschluss an die Stellungnahme des Regionalverbands Südl. Oberrhein wird empfohlen, die zulässigen Dienstleistungen in den drei Sondergebieten zu begrenzen. Die Festsetzungen eines Sondergebietes erfordert nach § 11 Abs. 1 BauNVO, dass es sich wesentlich von anderen Baugebieten unterscheidet. Dies erscheint hier zweifelhaft, wenn man ein eingeschränktes Gewerbegebiet zum Vergleich heranzieht.</p>	<p>Ziel der Gemeinde Denzlingen ist es, an diesem Standort überwiegend Kfz-affine Nutzungen zu bündeln. Dieses Ziel sollte durch die Festsetzung eines Sondergebietes für Kfz-Handel und Kfz-bezogene Dienstleistungen erreicht werden. Zur Verdeutlichung wird die Bezeichnung des Sondergebietes in „Sondergebiet für Kfz - Handel und - Dienstleistungen“ abgeändert.</p> <p>Dieses Gebiet unterscheidet sich durch die zulässigen Nutzungsarten wesentlich von anderen Baugebieten.</p>
<p><b>BUND Regionalverband Südl. Oberrhein, Ortsverein Denzlingen, Denzlingen mit Schreiben vom 08.11.2016</b></p> <p>Es muss darauf geachtet werden, dass die Bauherren die Vorschriften 2.4 überbaubare Grundstücksfläche einhalten.</p> <p>Den Umweltbelangen von Klima und Grundwasser sind Rechnung zu tragen. Durch grundstücksentgeltliche Grünflächen und Pflanzungen von heimischen Bäumen und Hecken muss ein Ausgleich geschaffen werden. Die im Plangebiet vorhandene große Pappel bietet Unterschlupf und Orientierung für die Tiere. Es ist wichtig, diese Pappel zu erhalten.</p> <p>Bei der Gesamtbilanz 5.3.3 ergibt sich ein Restdefizit an Ökopunkten.</p>	<p>Die Einhaltung der Vorschriften aus dem Bebauungsplan wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im jeweiligen Einzelfall durch die Baurechtsbehörde überprüft.</p> <p>Die Umweltbelange von Klima und Grundwasser sind im Umweltbericht berücksichtigt und geprüft. Ein entsprechender Ausgleich ist dort bilanziert. Die Gemeinde beabsichtigt, die Pappel zu erhalten. Sofern dies nicht möglich sein sollte, werden geeignete Ersatzmaßnahmen geschaffen, die bereits in der Ökobilanz des Umweltberichts aufgenommen und dargestellt sind.</p> <p>Das Restdefizit an Ökopunkten, das im Plangebiet nicht ausgeglichen werden kann, wird durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Unte-</p>

<p>Bezügl. der Werbeanlagen verweisen wir zudem auf die Stellungnahme vom Straßenbauamt Emmendingen.</p> <p>Bei Errichtung der Lärmschutzwälle ist die Planung mit dem Straßenbauamt abzustimmen.</p> <p>Bei Einhaltung dieser Forderungen bestehen gegen den B-Plan von unserer Seite keine Bedenken.</p>	<p>Im südöstlichen Planbereich ist eine öffentliche Grünzone festgesetzt. Diese Fläche bleibt im Eigentum der Gemeinde und ist im Umweltbericht als Ausgleichsmaßnahme bilanziert. Der Grünzug säumt die B294. Da in diesem Bereich keine Werbeanlagen errichtet werden können, kommt es diesbezüglich zu keiner Beeinträchtigung der Verkehrsteilnehmer auf der B294. Des Weiteren wurden unter Ziffer 3.4.3 insbesondere Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, sowie Laserwerbung oder vergleichbares ausgeschlossen, um eine Beeinträchtigung des Verkehrs und der umliegenden Bebauung zu vermeiden.</p> <p>Aufgrund der Ergebnisse / Erkenntnisse des Fachbeitrages Schall sind keine Lärmschutzwälle im Plangebiet vorgesehen.</p>
<p><b>Landratsamt Emmendingen Amt für Bauen und Naturschutz –Bauleitplanung- mit Schreiben vom 05.12.2016:</b>  <b>I. Straßenbauverwaltung Herr Rees vom 18.11.2016:</b>                  Unter Pkt. 3.4.4 sollen Werbepylone und Preisanzeiger auch außerhalb der Baugrenzen erlaubt werden. Wg. möglicher Ablenkung der Verkehrsteilnehmer auf der B294 ist dies außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Pkt. 3.4.4 ist entsprechend zu ändern.</p> <p>Hinsichtlich d. Verkehrslärms (B294) werden „besondere passive Schallschutzmaßnahmen“ an den Gebäuden vorgeschlagen. In den Planunterlagen sind jedoch Lärmschutzwälle entlang der B294 dargestellt. Sind die Lärmschutzwälle entbehrlich bzw. nicht notwendig? Entsprechende Planunterlagen sind mit dem Straßenbauamt abzustimmen.</p>	<p>Im südöstlichen Planbereich ist eine öffentliche Grünzone festgesetzt. Diese Fläche bleibt im Eigentum der Gemeinde und ist im Umweltbericht als Ausgleichsmaßnahme bilanziert. Der Grünzug säumt die B294. Da in diesem Bereich keine Werbeanlagen errichtet werden können, kommt es diesbezüglich zu keiner Beeinträchtigung der Verkehrsteilnehmer auf der B294. Des Weiteren wurden unter Ziffer 3.4.3 insbesondere Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, sowie Laserwerbung oder vergleichbares ausgeschlossen, um eine Beeinträchtigung des Verkehrs und der umliegenden Bebauung zu vermeiden.</p> <p>Im Fachbeitrag Schall wurden verschiedene Ansätze untersucht. Ein Ansatz hierbei war es, Lärmschutzwälle zu errichten. Diese verschiedenen Varianten sind in den, dem Fachbeitrag beigelegten, Karten dargestellt. Der Fachgutachter kam jedoch zu dem Schluss, dass die Lärmschutzwälle nicht erforderlich sind und durch passive Schallschutzmaßnahmen ausreichende Schutzvorkeh-</p>

## Anlage TOP 7: Synopse TÖB 14.02.2017

<p>Es wird um Kennzeichnung des Wasserschutzgeb. im zeichnerischen Teil des B-Plans gebeten. Die Planung ist zulässig, wenn in den Festsetzungen zum B-Plan auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung zum WSG (15.09.2004) hingewiesen wird.</p>	<p>ungsplan aufgenommen.</p> <p>Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Zone IIIb. Eine entsprechende nachrichtliche Übernahme auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird im Bebauungsplan aufgenommen. Eine Darstellung im zeichnerischen Teil ist nicht zielführend, da die Gebietsgrenze zwischen den Zonen IIIa und IIIb in einer Entfernung von ca. 2,5 km zum Plangebiet verläuft.</p>
<p><b>2.3 Abwasser:</b> Die Entwässerung des Gebietes ist schwierig. Bezügl. der Niederschlagswasserbehandlung stellt sich die Frage, ob diese dezentral oder zentral erfolgen soll. Auch die Frage bezügl. der Kapazität der vorhandenen Kanalisation und der Erfordernis einer Rückhaltung nach Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser – Teil Rückhaltung wäre zu klären. Die Gemeinde hat zugesagt, parallel zur Aufstellung des B-Planes ein Entwässerungskonzept zu entwickeln. Eine zeitnahe Abstimmung im Zuge der Aufstellung des Entwässerungskonzeptes wurde zugesagt. Es wird empfohlen bezügl. der o.g. Fragestellungen geeignete Regelungen und Hinweise zur Entwässerung in den B-Plan aufzunehmen.</p>	<p>Die Behandlung des Niederschlagswassers wurde zwischenzeitlich mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. Die notwendigen Maßnahmen wurden in die Bauvorschriften aufgenommen. Das entsprechende Entwässerungskonzept für das Baugebiet liegt der Gemeinde Denzlingen mittlerweile vor und ist Grundlage für die Festsetzungen.</p>
<p><b>2.4 Wasserversorgung:</b> Bitte Angaben hinsichtlich der Sicherung der Trinkwasserversorgung in den B-Plan mit aufnehmen.</p>	<p>Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist selbstverständlich und wird im Zuge der Erschließung des Gebietes vorgenommen. Die Trinkwasserversorgung ist durch den Wasserversorgungsverband Mauracher Berg gewährleistet.</p>
<p><b>Geothermie</b> Das Baugebiet liegt im Wasserschutzgebiet Mauracher Berg TB III und IV, Zone IIIb. Erdreich- und Grundwasserwärmepumpen sind hier verboten. Befreiungen hiervon können nur in begründeten Ausnahmefällen erteilt werden. Beim Bau von Erdwärmesondenanlagen darf nur reines Wasser als Wärmeträgerflüssigkeit verwendet werden. Weiterhin ist ab 49 m mit Bohr- und ausbautechnischen Schwierigkeiten zu rechnen wg. möglicher Karsthohlräumen und/oder Spalten, dem Antreffen von sulfathaltigem Gestein, zementangreifendem Grundwasser und möglichen Gasaustritten.</p>	<p>Die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften ist im Zuge des jeweiligen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens durch das Landratsamt zu überprüfen.</p>

<p>zu erlassenen Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung, ist zu beachten und anzuwenden. Vorrangig sind Abfälle zu verwerten, vor deren Beseitigung. Die Verwertung von Abfällen (auch Bodenaushub) hat ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen.</p> <p>2. Die Grundstücke innerhalb des B-Planes unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentl. Einrichtung Abfallentsorgung des Lankr. Emmendingen. Dies gilt auch für Siedlungsabfälle von Gewerbebetrieben. Abfallbehälter sind im angemessenen Umfang, mind. aber 1 Behälter, zu nutzen. In diesem Zusammenhang sind die Belange der Müllabfuhr bei der Aufstellung des B-Planes mit einzubeziehen.</p>	<p>Bebauungsplanes, auf geltende Gesetze hinzuweisen. Auf einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan wird daher verzichtet.</p> <p>Die Belange der Müllabfuhr werden hinsichtlich der Zugänglichkeit und Straßenausführung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens entsprechend berücksichtigt. Die Nutzung von Abfallbehältern sowie eine bindende Anzahl an Behältern kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden</p>
<p><b>III. Straßenverkehrsamt Herr Dorst vom 24.10.2016:</b></p> <p>Die Stellungnahmen vom 08.03.2016 haben weiterhin Gültigkeit.</p> <p>Nachfolgend weitere Anregungen und Hinweise: Die Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes sollten ausreichend bemessen sein. Eine Straßenbreite von 5,50 m wird als angemessen angesehen.</p> <p>Sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich sollte auf ausreichende Parkflächen – gerade auch für LKW – geachtet werden.</p> <p>Für den fußläufigen Verkehr als auch für die Radfahrer sollte auf die Einrichtung von Geh- und Radwege hingewiesen werden, die auch über eine ausreichende Breite verfügen sollten (RAST 06 unter Pkt. 6.1.6 ff).</p> <p>Die Gestaltung der Wendehämmer oder Wendeanlagen sollte so dimensioniert werden, dass Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ohne große Rangierbewegungen Wendevorgänge vornehmen können.</p>	<p>Auf die Stellungnahme der Gemeinde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hierzu wird verwiesen. Diese wurde Ihnen mit Datum vom 17.10.2016 per Post übersendet.</p> <p>In der Planung ist eine Straßenbreite von 6,5 m beziehungsweise 7,0 m eingeplant. Die Straße ist somit ausreichend dimensioniert.</p> <p>Die Anzahl an notwendigen Stellplätzen ist in der Landesbauordnung (LBO) beziehungsweise in der Verwaltungsvorschrift zu Stellplätzen (VVV Stellplätzen) geregelt. Diese sind jeweils im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Im öffentlichen Straßenbereich sind darüber hinaus Flächen für öffentliche Stellplätze vorgesehen.</p> <p>Geh- und Radwege sind in ausreichender Breite vorgesehen. Die Ausweisung von Geh- und Radwegen einschließlich Beschilderung sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Bei der Dimensionierung der Wendehämmer sind die gängigen Vorschriften für Entsorgungsfahrzeuge mit Ihrer Größe und Ihren Wendevorgängen berücksichtigt.</p>

<p>einer Busbucht hergestellt werden kann. Der ZRF entwickelt gerade Vorgaben für den nächsten Nahverkehrsplan. Ansprechpartner ist Herr Jutzler, <a href="mailto:christian.jutzler@zrf.de">christian.jutzler@zrf.de</a>.</p>	<p>Verfügung stehenden Möglichkeiten dafür ein.</p>
<p><i>Untere Denkmalschutzbehörde Herr Santo vom 21.11.2016:</i> Keine Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>IX. Bauleitplanung Herr Santo vom 21.11.2016:</b> Gespräche mit der Gemeinde und dem RP fanden im Vorfeld statt. Die Ergebnisse finden nun Niederschlag in der vorliegenden Planung. Der Umsiedlungswunsch eines Autohauses und die damit verbundene Aufhebung von bisher bestehender Gemengelage werden begrüßt.</p>	<p>Wird zustimmend zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>1. Entwicklung aus dem FNP:</b> Die Entwicklung des B-Planes aus dem FNP wird bestätigt.</p>	<p>Wird zustimmend zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>2. Weiteres Verfahren</b> Nach Eintritt der Rechtskraft bitte folgende Unterlagen zusenden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Abwägungsentscheidung des Gemeinderates zu den eingegangenen Stellungnahmen.</li> <li>- Die Gemeinderatsniederschrift über den Satzungsbeschluss.</li> <li>- Den Nachweis der öffentl. Bekanntmachung des B-Planes gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit Angabe des Datums des Inkrafttretens.</li> <li>- 2 Exemplare des ausgefertigten Bebauungsplanes mit zugehörigen Anlagen.</li> <li>- Digitale Daten des B-Planes/FNP per E-Mail oder CD/DVD im Dateiformat pdf.</li> </ul> <p>Öffentlich-rechtlicher Vertrag (siehe Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde)</p>	<p>Die Zusendung der genannten Unterlagen wird zugesichert.</p>
<p><b>3. Hinweise</b> 3.1 Es wird darauf hingewiesen, dass bei Änderungen der Festsetzungen nach der Offenlage § 4a Abs. 3 BauGB zu beachten ist und u.U. eine zweite Offenlage durchzuführen wäre. Bei einer eingeschränkten neuen Offenlage sind die Veränderungen gegenüber der 1. Planung kenntlich zu</p>	<p>Die Vorschriften sind bekannt. Sie werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p>

Stand: 14.02.2017

Fassung: Satzung

**Bebauungsplan „Roter Brühl“**

**Anregungen Privater nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen Privater:

<b>Anregung</b>	<b>Stellungnahme</b>
<b>Schreiben Bürger 1, Denzlingen vom 24.11.2016:</b> Er bittet darum, ein neues Jugendzentrum in diesem Gebiet anzusiedeln. Ein Grundstück am Erdwall zur Straße hin wäre ein idealer Standort (weniger Stress mit Nachbarn).	Im Bebauungsplan wird lediglich die Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Durch die Zulassung von Anlagen für soziale Zwecke in den Sondergebieten SO1 und SO3 wäre eine entsprechende Nutzung potentiell zulässig.