

Sachgebiet	Sachbearbeiter	Aktenzeichen
Bauverwaltung	Verwaltungsfachwirtin Frau Jost	6102-47062

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	20.01.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff**Bebauungsplan für die Gemeinbedarfsflächen zwischen Bischof-Müller-Straße und Birkenstraße; Aufstellungsbeschluss****Sachverhalt:**

Der Gemeinderat beabsichtigt einen Bebauungsplan für die Gemeinbedarfsflächen zwischen Bischof-Müller-Straße und Birkenstraße aufzustellen.

Anlass/ Hintergrund

Die Gemeinde Denklingen hat das Flurstück mit der Nummer 142/6 in den siebziger Jahren der Kirche für einen symbolischen Wert überlassen, verbunden mit der Auflage, dort mit finanzieller Unterstützung der Gemeinde einen Kindergarten zu errichten und zu betreiben. Mittlerweile wurde von der Gemeinde an anderer Stelle im Ortskern von Denklingen eine neue Kindertagesstätte mit 8 Gruppen (2 Krippengruppen, 6 Kindergartengruppen) gebaut, so dass das Gebäude der Kirche leer steht.

Entsprechend des aktuellen Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2024 wird das Grundstück weiterhin als Gemeinbedarfsfläche dargestellt, um Erweiterungen im Bereich der Turnhalle, Grundschule und offenen Ganztagschule langfristig abzusichern. Aus diesem Grund steht die Gemeinde in Verhandlungen mit der Kirche, mit dem Ziel, das Grundstück zurückzukaufen. Eine Einigung scheiterte bislang an den Preisvorstellungen der Kirche, welche auf dem Grundstück eine Wohnnutzung anstrebt.

Zuletzt hat die Kirche eine Bauvoranfrage für Wohnnutzung auf dem Flurstück 142/6 gestellt, welche von der Gemeinde mit Beschluss vom 17.12.2025 abgelehnt wurde. Nachdem nicht ganz klar ist, ob auf dem betreffenden Grundstück Baurecht nach § 34 BauGB besteht, soll eine Veränderungssperre erlassen und ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Dabei wurden folgende Planungsziele formuliert:

- Die Flächen im Umfeld von Turnhalle und Grundschule sollen weiterhin als Gemeinbedarfsflächen für Erweiterungen im Zusammenhang mit der Schule gesichert werden. Desweiteren ist eine Gemeinbedarfsnutzung im Form eines Projektes für betreutes Wohnen oder Seniorenpflege denkbar.
- Die Flächen des ehemaligen Sportplatzes stehen als Erweiterung für die Gemeinbedarfsflächen nicht bzw. ggf. nur teilweise zur Verfügung.
- Um den Ortskern der Gemeinde Denklingen in seiner städtebaulichen, dörflichen Struktur zu bewahren, soll Wohnnutzung schwerpunktmäßig innerhalb des Sanierungsgebietes realisiert werden.
- Die Gemeinde Denklingen nimmt das Gebot des Flächensparens ernst und beabsichtigt derzeit keine Inanspruchnahme von bislang unbebauten Grundstücken für Erweiterungen im Zusammenhang mit der Grundschule.

- Ökologisch wertvolle, dem Orts- und Landschaftsbild zuträgliche Flächen und Strukturelemente wie Großbäume sollen gesichert und bewahrt werden.
- Der gut eingewachsene Außenbereich des ehemaligen Kindergartens bietet sich als Freispielfläche für die Betreuung von Schulkindern, als Erweiterung des Pausenhofs oder als Grün-/Parkfläche für die Seniorenwohnanlage an.

Nachdem im Umfeld der Grundschule noch Flächen verfügbar sind, beabsichtigt die Gemeinde Denklingen, diese Flächen langfristig als Standort für Schule, Kinder- und Seniorenbetreuung etc. zu sichern, zumal der Standort zentral gelegen und gut erreichbar ist. Auch in der Gemeinde Denklingen steigt der Anteil der Bevölkerung über 65 kontinuierlich. Bislang fehlt ein Angebot an stationärer oder ambulanter Pflege in Denklingen. Im Gemeinderat wird daher schon seit längerer Zeit darüber diskutiert, wie die Gemeinde Denklingen speziell auf die Bedürfnisse älterer Einwohner angepasste Wohnformen (betreutes Wohnen, Alten- bzw. Pflegeheim, Demenz-WG etc.) anbieten kann. Das Thema fand auch Eingang in das integrierte städtebauliche Konzept (ISEK), wo als Entwicklungsziel formuliert wurde: "Mit der Schaffung von seniorengerechten Wohnungen in Verbindung mit einem Betreuungsangebot bei Hilfestellungen im Alltag soll der Wohnraumbedarf für Ältere Personen vor Ort gesichert werden.

Bei der Turnhalle handelt es sich um die einzige Turnhalle der Gemeinde Denklingen. Im Bürger- und Vereinszentrum wurde keine Turnhalle errichtet. Bei weiterem Bevölkerungswachstum ist eine Erweiterung der Turnhalle nicht ausgeschlossen. In der Grundschule werden derzeit 7 Klassen unterrichtet. Aktuell hat die Grundschule die Grenzen ihrer Kapazitäten erreicht. Insbesondere fehlen Kapazitäten und Räumlichkeiten für die Mittagsbetreuung von Schulkindern. Derzeit ist die offene Ganztagschule das einzige Angebot für die Betreuung von Schulkindern im Anschluss an die Schule. Aktuell werden ca. 90 Kinder betreut, Tendenz steigend. Engpässe bestehen insbesondere bei beim Mittagessen. Auch für die Bücherei werden ggf. größere Räumlichkeiten benötigt. Die Flächen des ehemaligen Sportplatzes sollen, wenn möglich, als solche erhalten werden, da hier der Schulsport und teilweise auch Vereinssport stattfindet. Darüber hinaus dienen die Grünflächen als Erweiterung des Pausenhofs und werden gelegentlich von der OGTS genutzt. Zudem handelt es sich um einen Standort des Spielmobils. Im nördlichen Bereich des Sportplatzes befindet sich ein Container, in welchem Gegenstände des Musikvereins gelagert werden. Auch hierfür wäre eine bessere Lösung anzustreben.

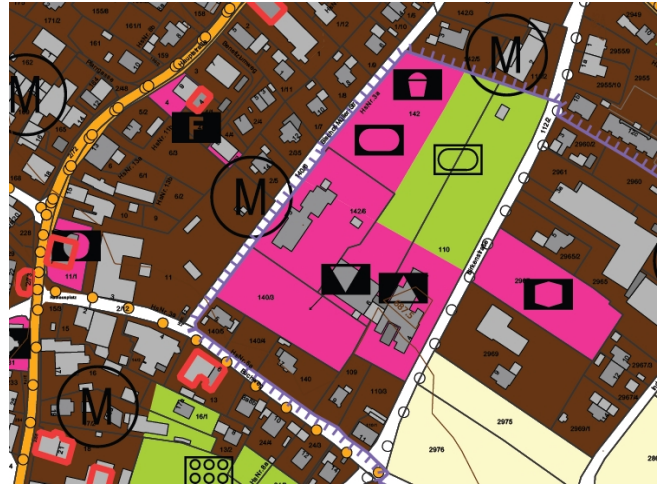
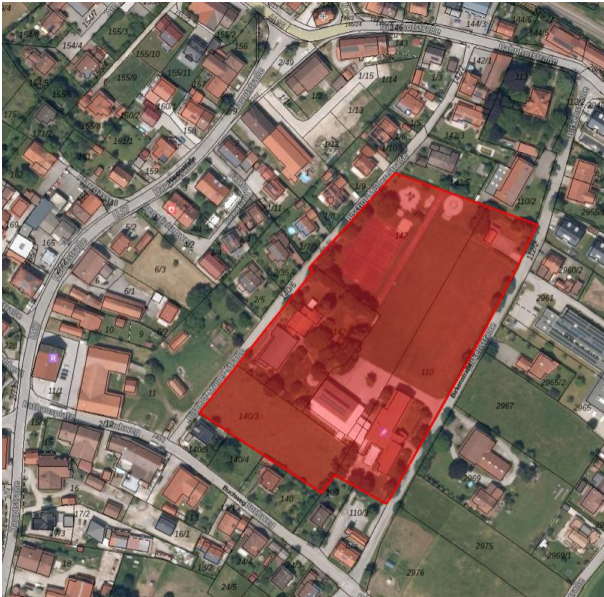
Im Hinblick auf den Klimawandel und aus Gründen des Artenschutzes sind bestehende Großbäume möglichst zu erhalten. Das baumbestandene Grundstück der Kirche mit dem ehemaligen Freispielbereich des Kindergartens eignet sich hervorragend als Erweiterung des Pausenhofs, als beschattete Freispielbereiche für die offene Ganztagschule oder als Außenbereichsfläche für ein Seniorenwohnprojekt, ohne dass umfangreiche Umbaumaßnahmen erforderlich sind.

Plangebiet

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,56 ha und umfasst die folgenden Flurnummern: 110, 140/3, 142, und 142/6, alle Gemarkung Denklingen. Das Plangebiet wird im Nordwesten von der Bischof-Müller-Straße und im Südosten von der Birkenstraße begrenzt. Im Umgriff befinden sich die Grundschule Denklingens, die einzige Turnhalle der Gemeinde, das ehemalige Kindergartengebäude sowie ein Spielplatz und verschiedene Sportanlagen (Rasenplatz, Hartplatz mit Verkehrsübungsplatz, Fußballfeld, Basketballfeld

und Weitsprunganlage, 100 m-Bahn). Im Süden des Geltungsbereichs befindet sich ein bislang unbebautes Grundstück (Fl.-Nr. 140/3).

Die Erschließung erfolgt über die das Plangebiet begrenzenden Straßen: Bischof-Müller-Straße und Birkenstraße.



Das Plangebiet liegt östlich außerhalb des Sanierungsgebietes und bildet den Übergang von unbeplanten Innenbereich zum Außenbereich.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen im Umgriff als Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schule und kulturelle Einrichtungen sowie als Grünflächen mit Zweckbestimmung Sportflächen dargestellt. Dies entspricht den planerischen Absichten der Gemeinde, so dass eine Änderung des FNP's nicht erforderlich ist.

Es wird davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden kann. Die diesbezüglichen Voraussetzungen liegen vor. Die Durchführung einer Umweltprüfung inkl. Dokumentation im Umweltbericht sowie die Erstellung einer Zusammenfassenden Erklärung entfallen hierbei. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Eingriffe als bereits zulässig gelten.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange kann verzichtet werden, stattdessen ist jedoch eine Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung durchzuführen.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt einen Bebauungsplan für die Gemeinbedarfsflächen zwischen Bischof-Müller-Straße und Birkenstraße aufzustellen.

Der Bebauungsplan verfolgt den Zweck die Nutzung als Gemeinbedarfsfläche, vorrangig für soziale und kulturelle Zwecke zu erhalten und entsprechende Projekte dafür umzusetzen.

Dies soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann demnach abgesehen werden.

Mit den Planungsarbeiten wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV), Arnulfstraße 60, 80335 München beauftragt. Ein Angebot liegt im Anhang bei. Dieses Angebot ist anzunehmen.