



**Gemeinde Denkendorf
Landkreis Eichstätt**

**Bebauungsplan Nr. VIII
„WASSERTAL“ BA III**

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser: Goldbrunner Ingenieure GmbH
Obere Marktstraße 5
85080 Gaimersheim



.....
(Josef Goldbrunner)

1. Bürgermeisterin der Gemeinde Denkendorf

.....
(Claudia Forster)

Vorentwurf, Stand: 21.03.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsgrundlagen	3
2.	Lage des Plangebiets	3
3.	Beschaffenheit des Grundstücks	3
4.	Bodenordnende Maßnahmen	3
5.	Planungsbindungen	4
a)	Ziel der Raumordnung und Landesplanung	4
b)	Regionalplan Ingolstadt (Region 10)	4
c)	Flächennutzungsplan	4
6.	Ziele und Zwecke der Planung	4
7.	Städtebauliches Konzept, Art der baulichen Nutzung	5
8.	Bauliche Ordnung	6
9.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	6
10.	Umweltauswirkungen der Planung	6
11.	Grünordnung	6
a)	Pflanzgebot Einzelbäume	6
b)	Private Grünflächen / Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	6
c)	Öffentliche Grünflächen	6
d)	Gartenanlagen	7
e)	Ablagerungen	7
f)	Gartenbegrünung	7
12.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und ... Landschaft	7
13.	Erschließung	7
14.	Infrastruktur	7
15.	Immissionsschutz	8
16.	Verschattung	8
17.	Altlasten	8
18.	Bodendenkmäler	8
19.	Geogefahren / vorsorgender Umweltschutz.....	9
20.	Flächenbilanz.....	9

Gemeinde Denkendorf Landkreis Eichstätt

Bebauungsplan Nr. VIII „WASSERTAL“ BA III

Begründung

Die räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern 152 Gemarkung Denkendorf

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,2 ha.

1. Planungsgrundlagen

Am 13.02.2020 hat der Gemeinderat der Gemeinde Denkendorf in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. VIII „WASSERTAL“ BA III gefasst. Demnach soll im Anschluss an das Baugebiet „WASSERTAL“ BA II am „Schwarzen Baum Weg“ eine Wohnbaulandentwicklung erfolgen.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Denkendorf (Stand 2013) ist der Planbereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

2. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Naturpark Altmühltal. Es befindet sich innerhalb des Ortes Denkendorf und schließt an bestehende Bebauung an.

3. Beschaffenheit des Grundstücks

Das innerhalb des Geltungsbereiches liegende Grundstück wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Die Flächen weisen eine wenig bewegte Topographie auf. So fällt das Plangebiet gleichmäßig mit ca. 6 % Gefälle von Süden nach Norden ab.

Im Zuge der weiteren Planung wurde ein Baugrundaufschluss durchgeführt. Im Baugrundaufschluss wird festgestellt, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser nur bedingt oder gar nicht möglich ist.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Das innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegende Grundstück Fl. Nr. 152 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Denkendorf. Eine Fläche von 1.100 m² (2 Bauplätze) wurde vom Vorbesitzer mit Erwerbsrecht gesichert.

5. Planungsbindungen

a) Ziel der Raumordnung und Landesplanung

Der Ort Denkendorf liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013) auf der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Nürnberg – Ingolstadt – München, innerhalb dem allgemein ländlichen Raum, wobei Denkendorf als Kleinzentrum und bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort ausgewiesen ist.

Bezüglich der nachhaltigen Siedlungsentwicklung gibt das LEP 2013 in seinen Zielen und Grundsätzen vor:

3. Siedlungsstruktur:

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedlung

(G) Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

b) Regionalplan Ingolstadt (Region 10)

Bezüglich des Siedlungswesens (Fassung vom 02.07.2015) formuliert der Regionalplan Ingolstadt folgende Ziele und Grundsätze:

(G) 1.1 Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.

(G) 1.1.1 Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.

(Z) 1.1.2 Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.

(Z) 1.2 Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen.

(G) 1.3 Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden.

c) Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Denkendorf (Stand 2013) ist der Planbereich als WA, allgemeines Wohngebiet, ausgewiesen.

6. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Denkendorf mit ihren Ortsteilen liegt im Landkreis Eichstätt und der wirtschaftsstarke und wachsende Region Ingolstadt. In Ingolstadt sowie im Landkreis Eichstätt herrscht Vollbeschäftigung. Die gute wirtschaftliche Lage der Region führt dazu, dass Zuwanderer aus anderen Bundesländern und Ländern Europas in den Großraum Ingolstadt und den Landkreis Eichstätt ziehen. Das Statistische Lan-

desamt Bayern prognostiziert eine Bevölkerungszunahme bis 2029 von 7,6% für Ingolstadt und 3,4% für den Landkreis Eichstätt.

Die Gemeinde Denkendorf liegt mit einer Bevölkerungszunahme von 3,5% von 2010 bis 2013 in dem vom Statistischen Landesamt Bayern prognostizierten Trend. So unterliegt die Gemeinde Denkendorf ebenfalls dem Siedlungsdruck des Landkreises Eichstätt und insgesamt der Region Ingolstadt. Da die Gemeinde der Bevölkerung in den vergangenen Jahren nur wenig baureifes Land zur Verfügung stellen konnte, kam es zum Beispiel in den Jahren 2009 bis 2012 zu einem Wegzug von rund 70 Bauinteressenten.

Mit der Ausweisung des Baugebietes und somit der Wiedernutzbarmachung von Flächen wird das Ziel der Raumordnung und Landesplanung optimal erfüllt.

7. Städtebauliches Konzept, Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich werden, in Ergänzung zur bestehenden Bebauung, am westlichen Ortsrand von Denkendorf ca. 17 neue Grundstücke entstehen.

Das städtebauliche Konzept zielt auf eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern sowie auf eine Bebauung mit Doppelhäusern ab. Die Mindestgrundstücksgröße für eine Doppelhaushälfte beträgt 250 m², die Mindestgrundstücksgröße für ein freistehendes Einfamilienhaus beträgt 450 m².

Das Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgelisteten Anlagen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen) sind zulässig, Nebenanlagen für die Tierhaltung sind nur für die Kleintierhaltung zulässig.

Für das dargestellte Gebiet ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung bezogen auf die Grundflächenzahl (GRZ) in den Bereichen 1 und 3 mit 0,4 und im Bereich 2 mit 0,5 festgesetzt. Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist in den Bereichen 1 und 3 mit 0,6 und im Bereich 2 mit 0,7 festgesetzt. Die privaten Grünflächen können bei der GRZ-Berechnung nicht berücksichtigt werden.

Das Höchstmaß der Vollgeschosse wird in den Bereichen 1 und 2 mit E + D, E + I und im Bereich 3 mit E + I festgesetzt. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Die max. zulässige Wandhöhe beträgt in den Bereichen 1 und 2 6,60 m, gemessen vom natürlichen Gelände und in Gebäudemitte auf der, der Straßenseite zugewandten Hausfront zum Schnittpunkt Dachhaut - Wand. Im Bereich 3 beträgt die max. zulässige Wandhöhe hangseitig 5,60 m, bei Zwerchgiebeln 6,50 m.

Im gesamten Plangebiet ist eine offene Bauweise zugelassen. Es ist in den Bereichen 1 und 2 eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen zugelassen. Im Bereich 3 ist eine Einzel- und Doppelhausbebauung zugelassen.

Als Dachform für Haupt-, Nebengebäude und Garagen werden in den Bereichen 1 und 2 Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Pultdächer und Flachdächer zugelassen. Die zulässige Dachneigung muss für Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mindestens 20° und höchstens 45°, für Pultdächer mindestens 20° und höchstens 30° und für Flachdächer höchstens 5° betragen. Im Bereich 3

werden Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer zulässigen Dachneigung von mindestens 22° und höchstens 45° zugelassen.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Denkendorf ist zu beachten.

8. Bauliche Ordnung

Durch die Festsetzung der Baugrenzen sind die für bauliche Anlagen (Gebäude) zulässigen Bereiche festgelegt.

9. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Der bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzte Bereich wird einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt. Die damit verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt werden in Ziffer 10 abgehandelt. Als Ergebnis der Ausführungen in Ziffer 10 kann festgestellt werden, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

10. Umweltauswirkungen der Planung

Die Ausweisung der Bau- und Erschließungsflächen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft nach §§ 14, 15 BNatSchG dar. Die Umweltauswirkungen sowie die Eingriffsregelung sind im Umweltbericht nach §2a BauGB (Teil der Begründung) abgehandelt.

Für den Geltungsbereich wurde unter Anwendung des Leitfadens 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' (Herausgeber: Bayer. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Stand 2021) der Eingriff bewertet und ein Gesamtkompensationsbedarf von 11.934 m² Ausgleichsfläche ermittelt. Der Ausgleichsbedarf wird außerhalb des Geltungsbereichs in der Gemarkung Denkendorf auf einer Teilfläche des Flurstücks 263-0 durch Abbuchung von einer Ökokontofläche erbracht.

11. Grünordnung

a) Pflanzgebot Einzelbäume

Zur Gestaltung des Straßenraumes und aus Gründen des Insektenschutzes wird je volle 300 m² Fläche einer Bauparzelle ein gebietsheimischer Baum gemäß der Pflanzliste oder ein Kulturobstbaum im Vorgartenbereich gepflanzt.

b) Private Grünflächen / Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der 6m breit festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am westlichen Rand des Geltungsbereichs wird entlang der westlichen Grenze der Grünfläche zur Eingrünung des Ortsrandes eine geschlossene Hecke aus Sträuchern und Bäumen gepflanzt. Für die Bepflanzung werden ausschließlich autochthone, standortgerechte Laubgehölze entsprechend der Pflanzliste verwendet.

c) Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche im Süd-Westen wird zur Gestaltung des Straßenraumes mit Einzelbäumen bepflanzt. Es sind ausschließlich autochthone, standortgerechte

Laubgehölze entsprechend der Pflanzliste zu verwenden. Nadel- und Ziergehölze dürfen nicht gepflanzt werden.

Alle öffentlichen Grünflächen werden zudem zum Insektenschutz und zur Gestaltung mit autochthoner Regio-Saatgutmischung aus dem Produktionsraum Nr. 8, Herkunftsgebiet Nr. 14 "Fränkische Alb" mit hohem Kräuteranteil und niedrigwüchsigen Grassorten angesät und extensiv genutzt.

d) Gartenanlagen

Gartenanlagen werden insektenfreundlich gestaltet. Zur Minimierung der Auswirkungen des Baugebiets auf das Kleinklima sind Gartenflächen vorwiegend zu begrünen. Flächige Schotterungen privater Gartenflächen sind nicht zulässig. Zur Begrenzung der Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sind die Gartenflächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen.

e) Ablagerungen

Zur Sicherstellung der Funktionen zur Eingrünung und Schaffung von Lebensraum für Insekten u.a. sind Ablagerungen von Kompost, Holz, etc. sowie die Errichtung von Hütten oder ähnliches innerhalb der öffentlichen Grünflächen nicht gestattet.

f) Dachbegrünung

Die Begrünung von Dachflächen ist zur Schaffung von Lebensraum für Insekten, zur Minimierung der Auswirkungen auf das Kleinklima sowie zur Regenwasser-Retention zulässig.

12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten durch Straßen- und Objektbeleuchtung sind geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischen Reflektoren und nach unten gerichteten Lichtkegeln zu verwenden. Künstliche Lichtquellen dürfen kein kaltweißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren.

13. Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die bereits bestehenden Stichstraßen am „Schwarzen Baum Weg“.

14. Infrastruktur

Der Ort ist über die Regionalbusse 9223, 9226 und 9237 mit mehreren Haltestellen an das ÖPNV-Netz angebunden.

Die Wasserver- und Abwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an das im benachbarten Wohngebiet bestehende Trinkwasser- und Regen- bzw. Schmutzwasserkanalnetz von Denkendorf.

Die Stromversorgung erfolgt über das vorhandene Netz der N-Ergie. Die notwendigen Maßnahmen werden mit dem Netzbetreiber geklärt. Da generell ein sparsamer und rationeller Umgang mit Energie und der Einsatz besonders effizienter Energieerzeugungs- und Verbrauchstechnologien angestrebt werden, ist die Installation von

Photovoltaik- und Solaranlagen auf den Dachflächen der Gebäude zulässig und ausdrücklich erwünscht.

Die Anlagen für Energieversorgung, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind im Bestand in ausreichendem Umfang bereits vorhanden. Es sollen die bestehenden Einrichtungen weiter genutzt werden.

Das auf den Grundstücken sowie auf den Dachflächen der Gebäude anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und der Brauchwassernutzung zuzuführen oder der herzustellenden Regenwasserkanalisation zuzuführen.

Der nächstgelegene Kinderspielplatz befindet sich ca. 300 m entfernt. Kindergartenkapazitäten stehen im ortsansässigen Kindergarten „Marienheim“ sowie im Waldkindergarten „Waldstrolche“ zur Verfügung. Die Grund- und Mittelschule befindet sich in Denkendorf. Die weiterführenden Schulen sind über die Einrichtungen in Beilngries, Eichstätt, Gaimersheim, Ingolstadt und Kösching gesichert.

15. Immissionsschutz

Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit Geruchsimmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubimmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

16. Verschattung

Im Zuge von Voruntersuchungen des Bebauungsplanverfahrens wurden die verschattungstechnischen Auswirkungen der geplanten Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die umliegende Nachbarschaft untersucht. Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass auch nach Realisierung des Planvorhabens eine hohe Empfehlungsstufe an die Besonnung von mindestens 4 Stunden vorliegt. Also auch nach Realisierung des Planvorhabens bleiben gesunde Wohnverhältnisse in der maßgeblich betroffenen Nachbarschaft gewahrt.

17. Altlasten

Altlasten sowie Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Sollten im betroffenen Bereich Altlastenverdachtsflächen oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und gegebenenfalls sanieren zu lassen.

18. Bodendenkmäler

Baudenkmäler und sonstige Kulturdenkmäler sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt.

Das Planungsgebiet überlagert vollflächig das Bodendenkmal **D-1-7034-0106** „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

19. Geogefahren / vorsorgender Bodenschutz

Im Plangebiet sind keine konkreten Georisiken bekannt. Der Untergrund der Südlichen Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen des Malms, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Mit der Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume ist zu rechnen.

Aufgrund des sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB wird empfohlen, Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 78.4 und DIN 19731 empfohlen.

20. Flächenbilanz

Flächenermittlung aus digitaler Plangrundlage in CAD:

Nettobauland:	9.129 m ²
Öffentliche Grünflächen:	463 m ²
Private Grünfläche:	681 m ²
<u>Öffentliche Verkehrsflächen (Straßenverkehrsfläche):</u>	<u>1.379 m²</u>
Bruttobaufläche GE / Geltungsbereich B-Plan:	11.652 m ²

Gaimersheim, den 21.03.2024

Goldbrunner Ingenieure GmbH

