Gemeinde Denkendorf
Landkreis Eichstätt

34. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung nach § 2a Abs. 1 BauGB

Planverfasser: Goldbrunner Ingenieure GmbH
Obere Marktstraße 5
85080 Gaimersheim

……..
(Goldbrunner, J.)

1.Bürgermeisterin der Gemeinde Denkendorf ……
(Forster, Claudia)

Stand: Vorwurf vom 21.03.2024

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen 3
2. Grundlagen 3
3. Anlass der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes 3
4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung 4
4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 4
4.2 Regionalplan Ingolstadt (Region 10) 5
5. Ziel der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes 5
6. Gegenstand der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes 5
7. Erschließung, Ver- und Entsorgung 6
8. Natur und Landschaft 6
9. Zu erwartende Auswirkungen der durch die Änderung ausgelösten Planungen 6
10. Bodendenkmale 6
11. Umweltauswirkungen der Planung 7
12. Artenschutzrechtliche Voruntersuchung 7

1. Vorbemerkungen

Der Gemeinderat Denkendorf hat in seiner Sitzung vom 08.10.2020 den Beschluss zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst:

Die im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (Stand 2013) noch nicht dargestellte Fläche der Flurnummer 31 soll als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.

Die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes findet im Parallelverfahren zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. LIII (53), Baugebiet „Am Prominentenweg“ statt.

2. Vorbemerkungen

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Denkendorf aus dem Jahr 2013 bildet die Grundlage für die hier gegenständliche 34. Änderung.

Der bisher geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Denkendorf stellt im Ortsbereich des Ortsteiles Bitz die Fläche der Flurnummern 31 als Außenbereich dar.

3. Anlass der 34. Änderung des Flächennutzunsplanes

Der Anlass zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist folgender Sachverhalt:

Für die Entwicklung eines neuen Wohnbaugebietes wird am bestehenden Ortsbereich von Bitz eine landwirtschaftlich genutzte Fläche einer neuen Nutzung als Fläche für den allgemeinen Wohnbedarf im Flächennutzungsplan neu zugeordnet.

Das Statistische Landesamt Bayern prognostiziert eine Bevölkerungszunahme bis 2039 von 6,7% für den Landkreis Eichstätt.

Das Bevölkerungswachstum in den Regionen Oberbayerns resultiert im Wesentlichen aus der anhaltenden Zuwanderung.

Die Gemeinde Denkendorf konnte in den letzten zehn Jahren einen stetigen Zuwachs verbuchen, es wird darüber hinaus bis 2033 ein Bevölkerungswachstum von insgesamt 7,8 %[5] vorhergesagt. Aufgrund der Nähe zu Ingolstadt und der günstigen verkehrlichen Anbindung über die Autobahn A9 kann davon ausgegangen werden, dass die Gemeinde dem vom statistischen Landesamt Bayern für den gesamten Landkreis Eichstätt und die Region Ingolstadt prognostizierten Wachstumstrend folgen wird.

[1] Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2034, Bayer. Landesamt für Statistik (2015)

[2] https://www.statistik.bayern.de/statistik/byrbz/09.pdf, S. 19

[3] https://www.statistik.bayern.de/statistik/byrbz/REGION10.pdf, S. 8

[4] https://www.statistik.bayern.de/statistik/byrbz/091.pdf, S. 9

[5] https://www.statistik.bayern.de/statistik/gemeinden/09176120.pdf (2016), S. 9 f

Der Bedarf an Siedlungsflächen für Wohnbebauung innerhalb des Gebietes der Gemeinde Denkendorf wurde im Rahmen einer gesonderten Untersuchung geprüft und nachgewiesen. Diese Untersuchung ist mit Stand 30.09.2022 Anlage zu den Unterlagen zum parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren.

Es lässt sich feststellen, dass hier keine großen bebaubaren Freiflächen vorhanden sind und bis auf wenige in den Baugebieten vorhandene Einzelgrundstücke kein Bauland zur Verfügung steht. Nach ersten Erkenntnissen lässt sich jedoch feststellen, dass gerade die größeren Freiflächen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nicht zur Verfügung stehen, da sie sich im privaten Eigentum befinden und für eine kurz- oder mittelfristige Erschließung nicht zur Verfügung stehen.

Aufgrund des sehr großen Baudrucks ist es für die Gemeinde wichtig, in den Ortsteilen durch kleine Baugebiete diesen Druck zu mildern. In diesem Zusammenhang wird auf die Mitteilung des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung hingewiesen.

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013

Die Gemeinde Denkendorf liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013) an der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Nürnberg – Ingolstadt – München innerhalb des ländlichen Raumes im Norden der Stadt Ingolstadt, 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:

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

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.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstraßen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist, ...

4.2 Regionalplan Ingolstadt (Region 10)

Bezüglich des Siedlungswesens BIII (Fassung vom 04.11.2015) 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.

(Z) 1.5 Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden

5. Ziel der 34. Änderung des Flächennutzunsplanes

Der Geltungsbereich der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst das in Ziffer 1 genannte Flurstück der Gemarkung Bitz sowie die Flurnummer 31/1, östlich des Weidenwegs, entsprechend der beiliegenden Plandarstellung.

Mit der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Umwidmung von landwirtschaftlicher Fläche in Wohnbaufläche (WA) vorbereitet werden. Dabei wird die landwirtschaftliche Fläche der vorhandenen Infrastruktur arrondiert.

6. Gegenstand der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst die Grundfläche der Flurnummer 31 in einer Gesamtgröße von insgesamt ca. 7.800 m² für die Umwidmung von landwirtschaftlicher Fläche in Wohnbaufläche:

Mit der 34. Flächennutzungsplanänderung ergibt sich gegenüber dem geltenden Flächennutzungsplan folgende Korrektur:

- ca. 7.800 m² für die Umwidmung von landwirtschaftlicher Fläche in Wohnbaufläche (WA) im Südwesten von Bitz.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die notwendige Erschließung sowie Ver- und Entsorgung kann für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung aus dem Bestand heraus sichergestellt werden. Für das neue Baugebiet wird in der verbindlichen Bauleitplanung die Versickerung oder Nutzung bzw. getrennte Ableitung von Regenwasser geprüft.

Da mit der dargestellten Änderung keine wesentlichen, dauerhaften Verkehrsbelastungen entstehen, sind keine erhöhten zusätzlichen Belastungen des jeweils umliegenden Verkehrsnetzes zu erwarten. Die verkehrliche Erschließung des Gebietes ist durch den Anschluss an die Seestraße gegeben.

Die infrastrukturelle Ver- und Entsorgung des Gebietes (Wasser, Abwasser, Strom) ist durch die vorhandenen Anlagen bereits gegeben bzw. wird aus dem Bestand heraus entwickelt und fortgeführt.

8. Natur und Landschaft

Die Ausweisung von Bau- und Erschließungsflächen stellt in der Regel einen Eingriff in Natur und Landschaft nach §§ 14, 15 BNatSchG dar. So unterliegen auch die in der 34. Flächennutzungsplanänderung zu behandelnden Flächenausweisungen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung. Nachfolgend sind die bestehenden Verhältnisse beschrieben.

Die zur Ausweisung als Fläche für ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehene Fläche liegt im Ortsbereich von Bitz. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Nettobaufläche unter 10.000 m² liegt.

9. Zu erwartende Auswirkungen der durch die Änderung ausgelösten Planungen

Der Änderungsbereich der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes hat eine Größe von rd. 7.800 m². Mit ihm wird der Änderungsbereich als Wohnbaufläche sowie Grünflächen ausgewiesen.

10. Bodendenkmale

Sofern bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.

11. Umweltauswirkungen der Planung

Die Ausweisung der Bau- und Erschließungsflächen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft nach §§ 14, 15 BNatSchG dar. So unterliegen auch die in der 34. Flächennutzungsplanänderung zu behandelnden Flächenausweisungen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung. 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 9.704 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.

12. Artenschutzrechtliche Voruntersuchung

Entfällt (ist im Umweltbericht vorhanden.)

Gaimersheim, den 21.03.2024

Goldbrunner Ingenieure GmbH