



**Gemeinde Denkendorf
Landkreis Eichstätt**

**Bebauungsplan Nr. LIII (53)
„Am Prominentenweg“ in Bitz**

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	5
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)	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	6
c)	Öffentliche Grünflächen	7
d)	Gartenanlagen	7
e)	Ablagerungen	7
f)	Dachbegrünung	7
12.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
13.	Erschließung	8
14.	Infrastruktur	8
15.	Immissionsschutz	8
16.	Altlasten	9
17.	Bodendenkmäler	9
18.	Geogefahren / vorsorgender Umweltschutz.....	9
19.	Flächenbilanz.....	9

Gemeinde Denkendorf Landkreis Eichstätt

Bebauungsplan Nr. LIII (53) „Am Prominentenweg“ in Bitz

Begründung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern 31 und 31/1 Gemarkung Bitz.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,9 ha.

1. Planungsgrundlagen

Am 16.01.2020 hat der Gemeinderat der Gemeinde Denkendorf in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes LIII „Am Prominentenweg“ gefasst. Demnach soll auf einer freien Fläche zwischen Weidenweg und am Anger an der Seestraße eine Wohnbaulandentwicklung erfolgen.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Denkendorf ist der Planbereich noch nicht ausgewiesen. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren.

2. Lage des Plangebiets

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

3. Beschaffenheit des Grundstücks

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

Die Fläche weist eine wenig bewegte Topographie auf. So fällt das Plangebiet gleichmäßig mit ca. 1 % Gefälle von Süden nach Norden ab.

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

4. Bodenordnende Maßnahmen

Das innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke Fl. Nr. 31 und 31/1 befinden sich im Eigentum der Gemeinde Denkendorf. Eine Fläche von 1.171 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 ist der Planbereich noch nicht ausgewiesen, die Flächennutzungsplanänderung soll, entsprechend BauGB §13(2)2 im Wege der Berichtigung erfolgen.

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

Landesamt Bayern prognostiziert eine Bevölkerungszunahme bis 2040 von 7,9% für den Landkreis Eichstätt.

Die Ziele nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013) werden verfolgt. Bezüglich der nachhaltigen Siedlungsentwicklung gibt das LEP 2013 unter Punkt 3, Siedlungsstruktur, in seinen Zielen und Grundsätzen vor:

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Mit der Ausweisung des Baugebietes im unmittelbaren Anschluss zur bestehenden Bebauung wird das Ziel der Raumordnung und Landesplanung erfüllt.

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 Bebauungsplan.

7. Städtebauliches Konzept, Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich werden, in Ergänzung zur bestehenden Bebauung, am westlichen Ortsrand von Bitz ca. 13 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) mit 0,4 festgesetzt. Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 0,6 festgesetzt.

Das Höchstmaß der Vollgeschosse wird mit E + D, E + I festgesetzt. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Die max. zulässige Wandhöhe beträgt 6,60 m, gemessen vom natürlichen Gelände und in Gebäudemitte auf der, der Straßenseite zugewandten Hausfront zum Schnittpunkt Dachhaut - Wand.

Im gesamten Plangebiet ist eine offene Bauweise als Einzel- und Doppelhausbebauung zugelassen.

Als Dachform werden 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.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Denkendorf in der zum Zeitpunkt des jeweiligen Bauantrags geltenden Fassung 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 in 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 Geltungsbereiches 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) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der 6m breit festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am südlichen Rand des Geltungsbereichs wird entlang der südlichen 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. Die Hecke wird im Bereich der Erschließungsstraße unterbrochen.

c) Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen am nördlichen Rand des Geltungsbereichs werden zur Gestaltung des Straßenraumes mit Einzelbäumen bepflanzt. Es werden ausschließlich autochthone, standortgerechte Laubgehölze entsprechend der Pflanzliste verwendet. 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 Berücksichtigung des europäischen Artenschutzes wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durch das Büro „Ökologisch-Faunistische Arbeitsgemeinschaft“ (ÖFA-Distler, Stand Dezember 2020) erarbeitet, die den Unterlagen beiliegt. Der Hausrotschwanz und diverse Haussperlinge wurden mehrfach an dem Schuppen am Westrand des Planungsgebietes (angrenzend an Fl. Nr. 55) beobachtet. Eine Brut in oder an diesem Gebäude ist nicht auszuschließen. Daher ist folgende Vermeidungsmaßnahme erforderlich:

„Der Abriss des Gebäudes neben Fl. Nr. 55, Gemarkung Bitz, darf zum Schutz im oder am Gebäude potenziell vorhandener Tierarten **nicht** in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September erfolgen. Sollte ein Abriss in diesem Zeitraum aus zwingenden Gründen erforderlich sein, ist das Gebäude rechtzeitig vor Beginn der Abrissarbeiten auf eventuell vorkommende Tierarten zu überprüfen. Die Kontrolle hat durch eine(n) geeignete(n) Fachspezialist(in) zu erfolgen. Das Ergebnis ist vor Abriss der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Gegebenenfalls aus Gründen des Artenschutzes erforderlich werdende Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde (Sachgebiet 45, Landratsamt Eichstätt) abzustimmen.

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 Seestraße, die als Staatstraße St 2392 gewidmet ist.

14. Infrastruktur

Der Ort ist über die Regionalbusse 9227 und 9237 an das ÖPNV-Netz angebunden.

Die Wasserver- und Abwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an die Seestraße an das bestehende Trinkwasser- und Mischwasserkanalnetz von Denkendorf.

Für die Entwässerung des Baugebietes wurden seitens der Gemeinde Denkendorf Untersuchungen durch das Ingenieurbüro Siegle, Nürnberg, veranlasst. Langfristiges Ziel ist die Einrichtung eines Trennsystems für den Ortsteil Bitz. Nachdem die Ableitung von Oberflächenwasser hierzu neu zu planen und zu Errichten ist, soll das im Baugebiet herzustellende Trennsystem zunächst an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Dessen Überprüfung ergab, gemäß Angaben des Büro Siegle, ausreichende hydraulisch Kapazität.

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.

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. 250 m entfernt. Kindergartenkapazitäten stehen im Kindergarten in Zandt oder in Denkendorf 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

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Denkendorf hat deshalb die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altmünster, damit beauftragt, die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sachverständig zu untersuchen. Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 30.06.2022, Auftrags-Nr. 7993.1/2022-RK, bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Im Einzelnen kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgenden Ergebnissen.

Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieure Kottermair GmbH werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch den Verkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein

Allgemeines Wohngebiet teilweise überschritten. Der einwirkende Verkehrslärm kann nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH durch bauliche- und / oder passive Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden; diese Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan auch festgesetzt. Die Berechnungen zum Gewerbelärm haben gezeigt, dass sofern die Baugrenze für die WA-Wohngebäude in den Parzellen 1 und 2 jeweils auf die östliche Gebäudeseite zurückgenommen wird, der benachbarte Betrieb „Schreinerei Urlaub“ keine Einschränkungen durch die heranrückende Bebauung erfährt.

16. 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.

17. Bodendenkmäler

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.

18. 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 Umgangs 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.

19. Flächenbilanz

Flächenermittlung aus digitaler Plangrundlage in CAD:

Nettobauland:	7.240 m ²
Öffentliche Grünflächen:	625 m ²
<u>Öffentliche Verkehrsflächen (Straßenverkehrsfläche):</u>	<u>1.120 m²</u>
Bruttobaufläche GE / Geltungsbereich B-Plan:	8.985 m ²

Gaimersheim, den 21.03.2024

A circular professional seal in blue ink. The outer ring contains the text 'BAYERISCHE INGENIEURKAMMER-BAU' at the top and 'KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS' at the bottom. The inner circle contains 'DIPL.-ING. UNIV.' at the top, 'JOSEF GOLDBRUNNER' in the middle, 'BYINBAU' in large letters, 'BERATENDER INGENIEUR' below it, and '72088' at the bottom. A purple signature is written over the seal.
Goldbrunner Ingenieure GmbH