


# **Bebauungsplan Nr. XLVIII Sondergebiet „Bauhof“ im Parallelverfahren mit der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes**

## **Gemeinde Denkendorf, Lkr. Eichstätt**

### **Satzung mit Begründung**



Entwurf vom 20.05,2021

<b>Auftraggeber:</b>	<b>Auftragnehmer:</b>
<b>Gemeinde Denkendorf</b>  Wassertal 2, 85095 Denkendorf Tel.: 08466 / 94 16 - 0 Fax.: 08466 / 94 16 66	 <b>T+R Ingenieure GmbH</b>  Beethovenstraße 2, 85057 Ingolstadt Tel.: 0841 / 23 28 Fax.: 0841 / 582 40

**Auftraggeber: Gemeinde Denkendorf**

Wassertal 2  
85095 Denkendorf

Tel.: 08466 / 94 16 - 0  
Fax.: 08466 / 94 16 66

E-Mail: [poststelle@gemeinde-denkendorf.de](mailto:poststelle@gemeinde-denkendorf.de)

Internet: [www.gemeinde-denkendorf.de](http://www.gemeinde-denkendorf.de)

**Auftragnehmer  
und Verfasser: T+R Ingenieure GmbH**

Beethovenstraße 2  
85057 Ingolstadt

Tel.: 0841 / 23 28  
Fax.: 0841 / 582 40

E-Mail: [info@tringenieure.de](mailto:info@tringenieure.de)

**Gegenstand: Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. XLVIII  
Sondergebiet „Bauhof“  
Begründung**

**Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) Holger Ranft**

**Ort, Datum: Ingolstadt 27.07.2018 / 20.05.2021**

## **Inhaltsverzeichnis:**

<b>1</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Verfahrensvermerke und Ausfertigungen.....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Begründung.....</b>	<b>7</b>

### Umweltbericht:

Nach § 2a BauGB ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Der Begründung zum Bebauungsplan ist ein Umweltbericht beizufügen, welcher einen gesonderten Teil der Begründung bildet. Dieser liegt in der Fassung vom 20.05.2021 bei.

# **1 Rechtsgrundlagen**

## **I. Baugesetzbuch (BauGB)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

## **II. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

## **III. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)**

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

## **IV. Bayerische Bauordnung (BayBO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), welche zuletzt geändert wurde durch §2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375).

## **V. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO)**

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch §2 des Gesetzes vom 22. März 2018 (GVBl. S. 145)

## **VI. Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. 2011 S. 82; BayRS 791-1-U); zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 372)**

## **VII. Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 25. Juni 1973 (BayRS IV S. 354; BayRS 2242-1-K); zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. April 2017 (GVBl. S. 70)**

## 2 Verfahrensvermerke und Ausfertigung

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 27.07.2018 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 27.07.2018 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom ..... wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Denkendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen.

Denkendorf, den .....

.....  
C. Forster, 1. Bürgermeisterin

7. Ausgefertigt

Denkendorf, den .....

.....  
C. Forster, 1. Bürgermeisterin

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... ge-  
mäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan  
ist damit in Kraft getreten.

Denkendorf, den .....

.....  
C. Forster, 1. Bürgermeisterin

### 3 Begründung

#### 1. Grund für die Aufstellung

- 1.1 Aufgrund der nicht mehr den aktuellen Regelwerken und gesetzlichen Vorgaben entsprechenden und auch für die durch die bisherige Entwicklung von Denkendorf nicht mehr ausreichenden Flächen des Bauhofes am Rathaus sowie der verteilten Wertstoffsammelstellen im Gemeindegebiet beschloss der Gemeinderat in der Sitzung vom 5. April 2018 für folgendes Gebiet gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. XLVIII zur Ausweisung neuer Gewerbebauflächen u.a. zur Errichtung eines neuen gemeindlichen Bauhofes (Gewerbegebiet) aufzustellen:

Fl.-Nr.

Gemarkung Denkendorf

1047 (Grünfläche, mit ca. 5.613 m<sup>2</sup> für gepl. **GE**) *alt. jeweils SO*

1045/1 (Grünfläche, mit ca. 654 m<sup>2</sup> für gepl. **GE**)

1047/3 (Ackerfläche, Teilfläche (**TF**) mit ca.1.750 m<sup>2</sup> für gepl. **GE**)

Gesamtfläche: ca. **8.017 m<sup>2</sup>**

Das Gebiet wird umgrenzt durch folgende Flur-Nummern bzw. Teilflächen der Gemarkung Denkendorf:

im Norden	durch Fl.Nrn.	1047/4 TF 1045/6	(Bahngelände ICE-Trasse München Nürnberg)
im Osten	durch Fl.Nrn.	1007/18 1007/38	(best. Gewerbebaufläche) (best. Gewerbebaufläche)
im Süden	durch Fl.Nrn.	1045/7 1047/5	(best. öffentlicher Weg) (best. öffentlicher Weg)
im Westen	durch Fl.Nr.	1047/3	(Ackerfläche)

In der Sitzung vom 03.12.2020 beschloss der Gemeinderat den Bebauungsplan Nr. XLVIII (48) als Sondergebiet gem. § 11 BauNVO „Bauhof“ zu reiner Errichtung eines Bauhofes weiter zu betreiben.

Das Gebiet soll somit als Sondergebiet „Bauhof“ nach §11 BauNVO ausgewiesen werden.

1.2 Das zukünftige Gewerbegebiet hat eine Größe von ca. 0,8017 ha in einer Parzelle

1.3 Die geplante Fläche liegt westlich des bestehenden Gewerbegebietes „An der Römersäule“ und zwischen der Bundesautobahn BAB A9 im Süden und der offenen Trasse der ICE-Strecke Nürnberg-München. Lediglich nach Westen schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Durch die Lage inmitten von stark genutzten Hauptverkehrsstrecken aber auch durch den unmittelbaren Anschluss an das Gewerbegebiet und die dadurch bestehenden Auswirkungen auf das Umfeld eignet sich der Planungsbereich ausdrücklich für die Anlage des neuen Bauhofes.

Für die naturschutzfachliche Betrachtung der geplanten Flächen wurde vom BILANUM, Wemding, am 05. Juni 2018 eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erstellt, welche zu dem Ergebnis kommt das zunächst Verbotstatbestände durch Reptilienvorkommen nicht auszuschließen sind (wenngleich diese bei den Begehungen zunächst nicht festgestellt wurden).

Die Klärung erfolgte in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, welche mit Datum 30.04.2021 vorliegt.

## **2. Andere Planungen**

2.1 Das geplante Baugebiet ist in dem derzeit genehmigten Flächennutzungsplan (28. Änderung) der Gemeinde Denkendorf nicht als Sondergebiet enthalten. Der Flächennutzungsplan wird daher in einer 29. Änderung im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit geändert.

## **3. Rechtliche Vorgaben**

3.1 Es werden keine naturschutzrechtlich geschützten Flächen gemäß Biotopkartierung in Anspruch genommen.

Art und Umfang der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist im beiliegenden Umweltbericht auf Grundlage der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung bereits behandelt.

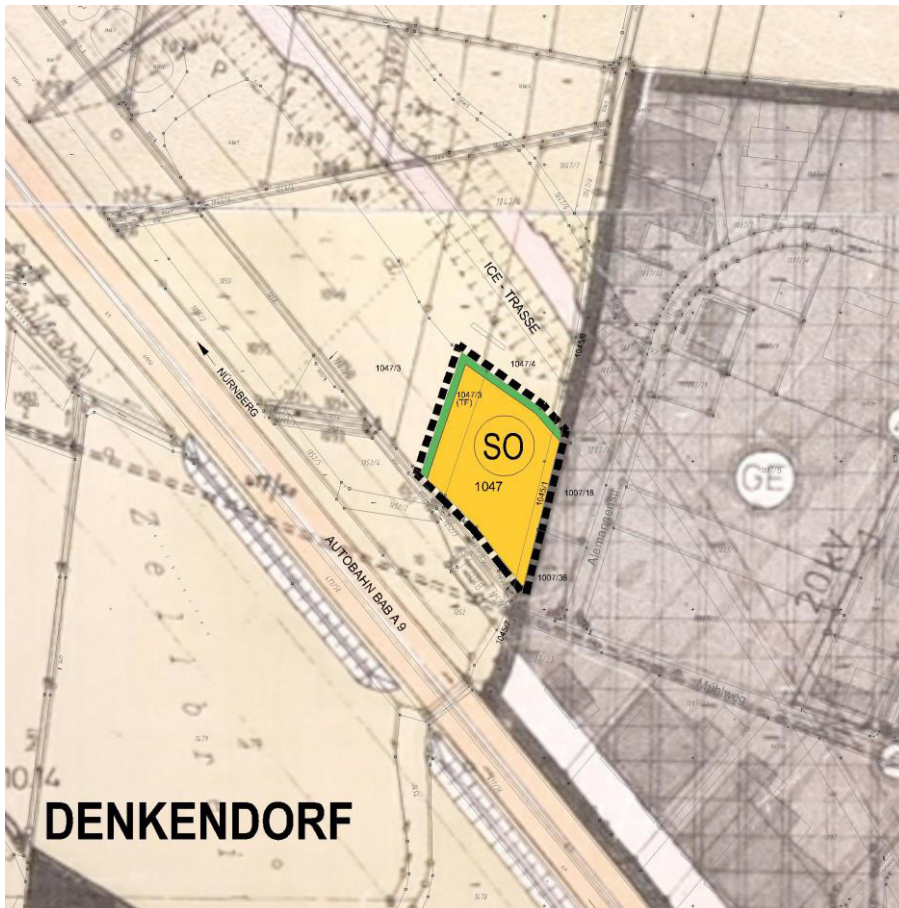
3.2 Die Belange des Denkmalschutzes sind bei den privaten und öffentlichen Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Im Planungsgebiet liegen keine bekannten Bodendenkmäler vor, allerdings verläuft südlich des Planvorhabens der Rätli-



sche Limes und tangiert das Sondergebiet im Südosten. Das Bodendenkmal ist in der Planfassung dargestellt; Auswirkungen auf die Ausweisung des Sondergebietes sind nach Rücksprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege nicht zu erwarten.

- 3.3 Zutage tretende Bodenfunde sind gemäß § 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

#### 4. Planerische Gestaltung



Ausschnitt aus der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes

Das künftige Sondergebiet liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Denkendorf. Im Osten schließt das bestehende Gewerbegebiet „An der Römersäule“ an, im Süden verläuft neben einer Grünfläche im Wesentlichen die Bunde-

autobahn BAB A9, im Norden schließt das Gelände der ICE-Bahntrasse Nürnberg-München an um im Westen liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Gebiet ist weitestgehend eben.

Es sind keine Unterteilungen oder Parzellierungen vorgesehen; die Fläche soll gesamtheitlich als Bau- und Wertstoffhoffläche genutzt werden.

Der Umfang des Geltungsbereiches teilt sich wie folgt auf:

Umgriff räumlicher Geltungsbereich	ca. 8.017 m <sup>2</sup>	100 %
davon		
Sondergebiet SO § 11 BauNVO	ca. 6.967 m <sup>2</sup>	87 %
Grünflächen	ca. 1.050 m <sup>2</sup>	13 %

## **5. Verkehrserschließung, Verkehrsflächen**

5.1 Der Straßenanschluss des Gewerbegebietes erfolgt im Südostbereich des Geltungsbereiches an den „Mühlweg“ und das bestehende Gewerbegebiet „An der Römersäule“.

5.2 Festsetzungen bezüglich der Verkehrswege innerhalb des Geltungsbereiches werden nicht getroffen; diese richten sich nach der Planung der baulichen Anlagen.

## **6. Art der baulichen Nutzung**

6.1 Das Baugebiet wird als „Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO festgesetzt.

## **7. Maß der baulichen Nutzung**

7.1 Es wird eine offene Bauweise zugelassen mit der möglichen Abweichung von Gebäudelängen über 50 m

a

- 7.2 Festgesetzte Geschossflächenzahl = 0,80  
Festgesetzte Grundflächenzahl = 1,20

Diese Werte entsprechen den Festsetzungen des im Osten angrenzenden Gewerbegebietes „An der Römersäule“.

- 7.3 Die Begrenzung der Baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung der maximal zulässigen Geschosse; hier wird mit III ein geringeres Maß festgesetzt als im Gewerbegebiet „An der Römersäule“.

## **8. Sonstige Hinweise**

- 8.1 Das Baugebiet hat ein weitestgehend ebenes Gelände

- 8.2 Eine Baugrunduntersuchung zur Feststellung der Untergrundverhältnisse wurde noch nicht erstellt.

Nach Erfahrungen im angrenzenden Baugebiet ist der Boden für eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht geeignet.

## **9. Grünflächen**

- 9.1 Bei Pflanzmaßnahmen auf öffentlichem und privatem Grund dürfen nur heimische, standortgerechte Pflanzen verwendet werden.

- 9.2 Als nördlicher und westlicher Abschluss des Baugebietes wird ein Grünstreifen vorgesehen, welcher zudem als aufgewertete Ausgleichfläche mit herangezogen werden soll.

## **10. Einrichtungen der Infrastruktur**

Die zu erwartenden Verkehre des Bau- und Wertstoffhofes können durch die vorhandenen Erschließungsstraßen des Gewerbegebietes „An der Römersäule“ gut aufgenommen werden. Eine Erweiterung bestehender Anlagen ist absehbar nicht erforderlich.

## **11. Ver- und Entsorgung**

### 11.1 Wasserversorgung

Das geplante Baugebiet kann von der zentralen Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Denkendorf mit häuslichem Trinkwasser versorgt werden.

Der Wasserdruck sowie die entsprechenden Förderleistungen sind nach Angabe der Gemeinde vor Ort (im bestehenden Gewerbegebiet) ausreichend.

An verbrauchsreichen Tagen sind bei Spitzen-Entnahmezeiten mögliche reduzierte Druckverhältnisse nicht auszuschließen.

### 11.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG bzw. N-Ergie AG gegeben. Die Anschlüsse sind in Kabelbauweise unterirdisch auszuführen.

### 11.3 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

Der Schmutzwasserkanal wird an die bestehende Kanalisation im östlichen und/oder westlichen Bereich angeschlossen.

Das Oberflächenwasser von Straßen und Parzellen wird über den neu zu bauenden Regenwasserkanal, welcher teilweise als Stauraumkanal ausgeführt wird über ein Regenrückhaltebecken in die bestehende Regenwasserkanalisation eingeleitet.

Die geplante Ablaufmenge wird im Zuge der Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt festgelegt und im Wesentlichen dem derzeitigen Oberflächenabfluss entsprechen.

### 11.4 Müllabfuhr

Die Beseitigung der Abfälle ist durch die zentrale Abfuhr des Landkreises Eichstätt sichergestellt.

## **12. Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes getroffen werden sollen, Kosten, Finanzierung**

- 12.1 Der Grundbesitz der Bauflächen liegt im Eigentumsbereich der Gemeinde Denkendorf.
- 12.2 Die hauptsächlichen Nachfolgelasten beschränken sich auf den Unterhalt der Erschließungsanlagen.

### **13. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

- 13.1 Ein Baulandumlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB ist nicht vorgesehen.

### **14. Umweltschutz**

- 14.1 Bei den vom Bebauungsplan erfassten Grundstücken handelt es sich um ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen aber auch um derzeit als Holzlagerplatz genutzte Brachflächen mit Wiesen- und Baumbestand.
- 14.2 Von den Verkehrsanlagen der Bundesautobahn sowie der ICE-Strecke Nürnberg aber auch aus dem bestehenden Gewerbegebiet heraus können Beeinträchtigungen durch Lärm und sonstige Emissionen entstehen. Diese werden aber für den Zeitraum der täglichen Nutzung des Gewerbegebietes als nicht maßgebend bzw. einschränkend angesehen.
- 14.3 Bei den außerhalb des Geltungsbereiches liegenden landwirtschaftlichen Flächen können durch die mit der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung zusammenhängenden Einwirkungen unter Umständen für die Umwelt als Belästigung empfunden werden. Die vorhandene Landwirtschaft genießt Bestandschutz im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Eine aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung mögliche Minderung der Wohnqualität bildet keine Grundlage für eventuelle spätere Beschwerden.
- 14.4 Auf dem Dach des Hauptgebäudes des geplanten Bauhofs ist eine Photovoltaikanlage zur Stromgewinnung geplant. Hierzu wurde ein Blendgutachten gegenüber der südlich verlaufenden Bundesautobahn BAB A9 erstellt, welches den Unterlagen als Anlage beiliegt.  
Dieses kommt zu dem Fazit, dass keine speziellen Sichtschutzmaßnahmen erforderlich oder angeraten werden.

## 15. Grünordnung, Landschaftspflege

15.1 Auf der Grundlage des Landschaftsplanes werden die beabsichtigten Änderungsgebiete nach der Bedeutung der Schutzgüter als Bereiche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft

<u>Schutzgut</u>	<u>Zustand/Bewertung</u>
Arten und Lebensräume	- ausgeräumte strukturarme extensiv genutzte Agrarlandschaft
Lebensstätten und/oder Waldflächen	- geringe prägenden Gehölzstrukturen oder Kleinstrukturen
Wasser	- keine Gewässerstrukturen - Flächen außerhalb von Wasserschutzgebieten, keine Beeinträchtigung Grundwasser
Boden	- extensiv genutzte Löß-, Lößlehmböden
Landschaftsbild	- Ortsrandbereiche, die an vorhandene Bebauung angrenzen - mittlere Beeinträchtigung von exponierten Landschaftsteilen oder kulturhistorisch bzw. landschaftsprägenden Elementen - keine Beeinträchtigung von Erholungsräumen

### 15.2 Bestand sowie Betroffenheit der Arten

Im Zeitraum der Frühjahrsvegetation wird vom Büro BILANUM, Wemding, eine Relevanzprüfung zur Klärung der Betroffenheit der Arten im Geltungsbereich durchgeführt. Zur Detailierung der betroffenen Arten wurde zudem eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, welche mit Datum 30.04.2021 vorliegt.

Die Prüfung kommt zu dem gutachterlichen Fazit:

„Auf Grund des Vorhandenseins eines kleinräumigen Mosaiks an stark bewachsenen und offenen Stellen sowie Gehölzen (Gebüsch-Offenland-Mosaik) und zusätzlichen Strukturen wie den gelagerten Baumstämmen ergibt sich ein hohes Angebot an Versteck- und Sonnenplätzen für Reptilien.“

Es wurden zwei adulte Zauneidechsenmännchen im Bereich der Holzlagerungen am südlich verlaufenden Weg beobachtet. Die Schlingnatter konnte nicht nachgewiesen werden.

Des Weiteren sind auf Grund der Nutzung des Plangebietes, der Vorbelastung aus dem angrenzenden Gewerbegebiet und aus den vorhandenen Verkehrswegen vglw. störungsunempfindliche und weit verbreitete Gehölzbrüter im Planungsgebiet zu erwarten. Für andere Vogelarten (Wald- noch Offenlandarten, Gebäudebrüter) und Fledermäuse könnte das Plangebiet Nahrungsgebiete darstellen, wobei Nahrungshabitate im Allgemeinen nicht den Bestimmungen des § 44 BNatSchG unterliegen.

Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet 23 Vogelarten nachgewiesen, wovon 8 Arten als Durchzügler / Nahrungsgäste einzustufen sind.

Zur Vermeidung von Gefährdungen der geschützten Tierarten und Individuen werden Bauzeitenbeschränkungen zum Schutz von Brutvögeln und von Reptilien eingeführt. Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden Gehölzpflanzungen und Grünflächen mit Habitatelementen für Zauneidechsen im randlichen Bereich des neuen Sondergebietes angelegt.

Unter Beachtung dieser Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass es durch das geplante Vorhaben zu keinen erheblichen Störungen im Sinne einer Verschlechterung der Erhaltungszustände lokaler Populationen kommen wird.“

Es wird aufgrund der festgestellten Extensivgrünlandbereichen und der Heckenvegetation in geringem Umfang mit Betroffenheiten von Arten gerechnet, so dass hier eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich wird.

#### 15.4 Ausgleichsmaßnahmen:

Der Naturausgleich gemäß §8a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) sieht für die Gewerbegebietsausweisung die Eingriffsregelung vor.

Die Gesamtfläche des geplanten Gewerbegebietes beträgt ca. 0,8017 ha.

Die Ausgleichsflächen wurden gemäß dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen Abb. 7 ermittelt (Detailermittlung siehe Umweltbericht).

Da der Ausgleichsbedarf **von 0,578 ha** innerhalb der Baumaßnahme sowie im direkten Umfeld nicht vollumfänglich erbracht werden kann ist dieser an anderer Stelle zu erbringen.

#### Wahl der Ausgleichsflächen:

Die im Bebauungsplan festgesetzte Eingrünung mit Pflanzgebot der Hecken wird auch durch mögliche Habitatsausgleichsmaßnahmen zum Ersatz von Lebensräumen von Reptilien als Ausgleichsfläche in einer Größe von ca. 1.050 m<sup>2</sup> angesetzt.

Die restlichen erforderlichen Flächen von ca. 4.730 m<sup>2</sup> werden in Abstimmung mit der Neuaufrstellung des Ökokontos der Gemeinde Denkendorf auf folgenden Grundstücken bereitgestellt:

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| 1. Flur Nr. 163 der Gemarkung Bitz,       | ca. 1.524 m <sup>2</sup> |
| 2. Flur Nr. 926/9 der Gemarkung Gelbelsee | ca. 3.206 m <sup>2</sup> |

Denkendorf, 20.05.2021

Gemeinde Denkendorf

Entwurfsverfasser

C. Forster  
1. Bürgermeisterin

T+R Ingenieure GmbH