

## **Gemeinde Denkendorf**

### Begründung zur 36. Flächennutzungsplanänderung

08.07.2021

## Inhaltsverzeichnis

### Teil 1: Begründung

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b>	<b>03</b>
<b>2.</b>	<b>Lage</b>	<b>03</b>
<b>3.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>03</b>
<b>4.</b>	<b>Begründung zur Standortwahl</b>	<b>04</b>
<b>5.</b>	<b>Planänderung und Erläuterung</b>	<b>05</b>
<b>6.</b>	<b>Baurechtliche Verhältnisse</b>	<b>05</b>

### Teil 2: Umweltbericht

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel</b>	<b>06</b>
1.1	Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplanes einschließlich der Beschreibung der Darstellungen	06
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung	06
<b>2.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden</b>	<b>07</b>
2.1	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes einschließlich der zu erwartenden Beeinträchtigungen	07
2.2	Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	10
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	10
2.4	Standort- und Planungsalternativen und Begründung der Auswahl	10
<b>3.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>11</b>

## Teil 1 Begründung

### 1. Anlass und Ziele der Planung

Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung geben die benötigten Entwässerungsanlagen für welche die im Norden des Planungsgebietes liegenden Flächen erweitert werden sollen. Zusätzlich gibt es konkrete Nachfragen nach kleineren Gewerbegrundstücken, sodass innerhalb der westlichen Gewerbefläche eine zusätzliche Erschließung umgesetzt werden soll.

Mit der Erstellung der 36. Flächennutzungsplanänderung wurde das Büro *becker + haindl* in Wemding beauftragt. Die bisherigen Planungsschritte wurden eng mit der Verwaltung und den gemeindlichen Gremien abgestimmt.

### 2. Lage



Abb. 1: Lage im Raum, ohne Maßstab

Das Planungsgebiet liegt östlich von Denkendorf. Die in Nord - Süd Richtung verlaufende Autobahn A 9 trennt die bestehende Wohnbebauung von den vorhandenen bzw. geplanten Gewerbeflächen. Nordwestlich des Planungsgebiets schließt das Gewerbegebiet "An der Römersäule" an.

Parallel zur Autobahn verläuft die ICE-Strecke Ingolstadt – Nürnberg, die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung unterirdisch verläuft.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung ist in der Planzeichnung dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 16,8 ha.

#### 4. Begründung zur Standortwahl

Das Gewerbegebiet der Gemeinde Denkendorf "An der Römersäule" aus dem Jahr 1982, mit einem Umgriff von ca. 275.000 m<sup>2</sup>, ist bis auf eine private Fläche komplett und sehr verdichtet bebaut. Für zahlreiche Unternehmen, die sich schon vor Jahren angesiedelt haben, gibt es keine Erweiterungsmöglichkeiten. Einige Betriebe sind bereits notgedrungen abgewandert. Eine standortnahe Weiterentwicklung ist aktuell für eine kleinere ortsansässige und drei größere ortsansässige Firmen ein großes Problem.

Trotz der hervorragenden Verkehrsanbindung an der Bundesautobahn kann die Gemeinde Denkendorf mangels Flächen seit vielen Jahren keine weiteren Betriebe ansiedeln. Zahlreiche Anfragen von Betrieben über das Landratsamt, die sich in der Region 10 autobahnnah ansiedeln wollen, liegen vor und werden nicht bedient (Regionalmanager Landratsamt).

Aufgrund der Lage an der Bundesautobahn sind in der Vermietung keine Leerstände zu verzeichnen.

Das Anbinde-Gebot mit dem Ort Denkendorf und dem bestehenden Gewerbegebiet ist gegeben.

Die Ausweisung von ca. 5,2 ha Bauflächen im Jahr 2018 ausgewiesenen Gewerbegebiet „Am Limes BA I“ deckt den Bedarf an Gewerbeflächen in Denkendorf aufgrund der vorhandenen sehr hohen Nachfrage nur kurzfristig.

Um auch kleineren Betrieben die Möglichkeit zur Ansiedelung oder Erweiterung im neu ausgewiesenen Gewerbegebiet zu geben, soll eine zusätzliche Erschließungsstraße im westlichen Bereich die Gewerbefläche weiter unterteilen.

Aufgrund der anfallenden Menge an Niederschlagswasser, die es zu versickern und abzuleiten gilt, soll gemäß den neuesten Berechnungen zur Dimensionierung der Rückhalte- und Retentionsbecken die südlich gelegene Fläche hierfür erweitert werden.

## 5. Planänderung und Erläuterung

### Bestand

- "Fläche für die Landwirtschaft" nach § 5 Abs. 2 Satz 9a BauGB	1,52 ha
- "Gewerbegebiet" nach § 5 Abs. 2 Satz 1 BauGB	10,19 ha
- "Verkehrsfläche" nach § 5 Abs. 2 Satz 3 BauGB	1,17 ha
- "Fläche für Wasserwirtschaft" nach § 5 Abs. 2 Satz 7	0,56 ha
- "Grünfläche" nach § 5 Abs. 2 Satz 5 BauGB	1,55 ha
- "Grünflächen mit besonderer Zweckbestimmung hier: Obstbaumwiese" nach § 5 Abs. 2 Satz 5 BauGB	0,54 ha
- "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" in "Gewerbegebiet" nach § 5 Abs. 2 Satz 10 BauGB	1,08 ha
- „Flächen für den überörtlichen Verkehr, hier: Bahnanlagen“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	0,20 ha
<b>Gesamt</b>	<b><u>16,81 ha</u></b>

### Änderung in:

- "Gewerbegebiet" nach § 5 Abs. 2 Satz 1 BauGB	9,84 ha
- "Verkehrsfläche" nach § 5 Abs. 2 Satz 3 BauGB	1,65 ha
- "Fläche für Wasserwirtschaft" nach § 5 Abs. 2 Satz 7	1,92 ha
- "Grünfläche" nach § 5 Abs. 2 Satz 5 BauGB	1,58 ha
- "Grünflächen mit besonderer Zweckbestimmung hier: Obstbaumwiese" nach § 5 Abs. 2 Satz 5 BauGB	0,54 ha
- "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" in "Gewerbegebiet" nach § 5 Abs. 2 Satz 10 BauGB	1,08 ha
- „Flächen für den überörtlichen Verkehr, hier: Bahnanlagen“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	0,20 ha
<b>Gesamt</b>	<b><u>16,81 ha</u></b>

### Begründung:

Die Änderungen sind erforderlich, um die Ausweisung eines Gewerbegebietes mit der dazugehörigen Straßenverkehrsführung und der benötigten Fläche für Wasserwirtschaft planungsrechtlich zu sichern.

Die ausgewiesenen Verkehrsflächen sichern die Erschließung und die Verkehrssicherheit des Gewerbegebietes.

Die Fläche für Wasserwirtschaft sichert die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers und die Zufuhr des Oberflächenwassers zurück zum natürlichen Wasserkreislauf.

### Von der Änderung nicht betroffen:

- Bodendenkmal D-1-7034-0006 "Teilstrecke des raetischen Limes"
- Bodendenkmal D-1-7034-0008 "Teilstrecke des raetischen Limes"
- Bodendenkmal D-1-70-7034-0007 "Wachtposten WP 15/11 des römischen Limes"
- Bodendenkmal D-1-7034-0004 „Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“
- Biotop Nr. 7034-0114-015 "Hecken- und Feldgehölze"
- Landschaftsschutzgebiet LSG-00565.01 Schutzzone im Naturpark Altmühltal

## 6. Baurechtliche Verhältnisse

Die Änderung wurde in die 36. Flächennutzungsplanänderung des Flächennutzungsplanes eingearbeitet. Der bisher genehmigte Flächennutzungsplan behält für die von den Änderungen nicht betroffenen Flächen seine Gültigkeit.

**Teil 2 Umweltbericht****1. Anlass und Ziel****1.1 Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplanes einschließlich der Beschreibung der Darstellungen**

<b>Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes</b>	
Art des Verfahrens	Änderung des Flächennutzungsplanes
Bestand	"Fläche für die Landwirtschaft" nach § 5 Abs. 2 Satz 9a BauGB "Gewerbegebiet" nach § 5 Abs. 2 Satz 1 BauGB "Verkehrsfläche" nach § 5 Abs. 2 Satz 3 BauGB "Fläche für Wasserwirtschaft" nach § 5 Abs. 2 Satz 7 "Grünfläche" nach § 5 Abs. 2 Satz 5 BauGB „Grünflächen mit besonderer Zweckbestimmung hier: Obstbaumwiese“ nach § 5 Abs. 2 Satz 5 BauGB "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" in "Gewerbegebiet" nach § 5 Abs. 2 Satz 10 BauGB „Flächen für den überörtlichen Verkehr, hier: Bahnanlagen“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
Art der Änderung	Ausweisung von "Gewerbegebiet" nach § 5 Abs. 2 Satz 1 BauGB Ausweisung von "Verkehrsfläche" nach § 5 Abs. 2 Satz 3 BauGB Ausweisung von "Fläche für Wasserwirtschaft" nach § 5 Abs. 2 Satz 7 Ausweisung von "Grünfläche" nach § 5 Abs. 2 Satz 5 BauGB
räumlicher Geltungsbereich	16,81 ha

**1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung**

Für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens des Flächennutzungsplanes sind nachfolgend aufgeführte Fachgesetze und Fachpläne maßgeblich von Bedeutung:

**Fachgesetze**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der aktuell gültigen Fassung

**Fachpläne**

- Flächennutzungsplan

**Zur Berücksichtigung der festgelegten Ziele wurden folgende Planungsschritte durchgeführt**

- Frühzeitige Ermittlung des Umweltzustandes
- Entwicklung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
- Ermittlung der verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen

Im Umweltbericht wird, dem Verfahrensfortschritt entsprechend, der Kenntnisstand ergänzt bzw. fortgeschrieben.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden**

### **2.1 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes einschließlich der zu erwartenden Beeinträchtigungen**

Der Umgriff der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt in Denkendorf, südöstlich des vorhandenen Gewerbegebiets.

Als Bestand wird der planungsrechtliche Stand des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes zur Betrachtung der Schutzgüter herangezogen. Da im nördlichen Bereich keine wesentlichen Änderungen stattfinden, wird im Folgenden ausschließlich die Fläche südlich der Kreisstraße EI 19 betrachtet. Die Aussagen basieren auf der Einschätzung des Planverfassers.

#### **2.1.1 Schutzgut Klima / Luft**

##### Beschreibung der Bestandssituation

Das Planungsgebiet stellt sich im Bestand teilweise als Kaltluftentstehungsgebiet mit intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen dar. Aufgrund der Topografie fließt die entstehende Kaltluft Richtung Südwesten ab. Frischluftbahnen sind nicht betroffen, da die Autobahntrasse der südwestlich gelegenen Wohnbebauung vorgelagert ist.

##### Auswirkungen

Durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt zu Schadstoffausstoß durch Baumaschinen und Baufahrzeuge.

Das Planungsgebiet soll bereichsweise überbaut werden. Das Kaltluftentstehungsgebiet würde dabei in den überbauten Bereichen verloren gehen.

##### Fazit

Unter Beachtung der relativ geringen Flächengröße der tatsächlich geänderten Fläche und da keine Frischluftbahnen betroffen sind, sind für das Schutzgut Klima / Luft Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

#### **2.1.2 Schutzgut Boden**

##### Beschreibung der Bestandssituation

Momentan stellt sich das Gebiet als Ackerfläche dar, welche von einem landwirtschaftlichen Weg durchkreuzt wird. Im Bereich der Ackerflächen werden alle wichtigen Bodenfunktionen (Speicherung, Pufferung und Filterung von Schadstoffen, Retention von Niederschlagswasser, Lebensraum) vollständig wahrgenommen.

##### Auswirkungen

Durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt zu Schadstoffausstoß durch Baumaschinen und Baufahrzeuge.

##### Fazit

Durch die Ausweisung einer Fläche für Wasserwirtschaft werden die Bodenfunktionen, ausschließlich der Zufahrtbereiche, weiterhin wahrgenommen.

Für das Schutzgut Boden sind Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### 2.1.3 Schutzgut Wasser

#### Grundwasser

##### Beschreibung der Bestandssituation

Unterhalb vom Oberboden sind wenig durchlässige mehrere Meter mächtige Ton und Schluff Auflager. Die Grundwasserneubildungsrate ist aus diesem Grund im Bestand als gering anzusehen. Der Grundwasserflurabstand ist derzeit nicht bekannt. Das Grundwasser ist vermutlich oberflächenfern.

##### Auswirkungen

Durch die Bautätigkeit können zeitweise stoffliche und physikalische Belastungen auftreten. Aufgrund des Abstandes zum Grundwasser und der Mächtigkeit der Schluff-Ton-Schicht, wird dies vermutlich nicht beeinträchtigt.

##### Fazit

Die Anlage der Fläche für Wasserwirtschaft dient der Sammlung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser, sodass für das Schutzgut Wasser keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

#### Fließ- und Stillgewässer

##### Beschreibung der Bestandssituation

Im Planungsgebiet befinden sich keine Fließ- und Stillgewässer.

### 2.1.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

#### Biotope

##### Beschreibung der Bestandssituation

Die Fläche stellt sich als intensiv genutzte Ackerfläche dar und wird durch einen landwirtschaftlichen Weg durchkreuzt. Das Planungsgebiet liegt gänzlich im Naturpark Altmühltal.

##### Auswirkungen

Durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt zu Störungen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge. Aufgrund der zeitlichen Begrenzung und der geringen Bedeutung der Ackerfläche für Tiere und Pflanzen ist mit keiner Beeinträchtigung zu rechnen. Zusätzlich werden durch die Anlage der Versickerungsanlagen und deren begrünte Randbereiche neue hochwertige Strukturen geschaffen.

##### Fazit

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biotope) sind vermutlich keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

#### Artenschutz

##### Beschreibung der Bestandssituation

Es kommen überwiegend störungsunempfindliche Vogelarten in den offenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen vor.

##### Auswirkungen

Die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen bleiben erhalten. Im Planungsgebiet kommt es durch die Realisierung des Vorhabens zeitweise zu Lebensraumverlust. Langfristig jedoch werden durch die Anlage der Versickerungsanlagen und deren Randbereiche neue Lebensräume für Kleinsäuger und Insekten geschaffen.

##### Fazit

Es kann davon ausgegangen werden, dass es durch die vorhabenbedingten Auswirkungen zu keiner Verschlechterung der Erhaltungszustände lokaler Populationen kommen wird.



## 2.1.5 Schutzgut Mensch

### Immissionen

#### Beschreibung der Bestandssituation

Das Planungsgebiet ist bereits durch die westlich verlaufende Staatsstraße St 2229 und die südlich verlaufende Bundesautobahn BAB 9 mit starkem Verkehrsaufkommen deutlich vorbelastet. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich ca. 160 m westlich hinter der BAB 9 und dem dazugehörigen Wall.

#### Auswirkungen

Durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt erhöht zu Lärmbelästigungen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen innerhalb des Gebiets und nutzungsbedingte Emissionen sind zu erwarten. Die dauerhafte Anlage von Flächen für die Wasserwirtschaft lässt keine Immissionen erwarten.

#### Fazit

Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Vorbelastung des Gebietes sind für das Schutzgut Mensch (Immissionen) vermutlich keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

### Erholung

#### Beschreibung der Bestandssituation

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und des angrenzenden Gewerbegebiets, sowie der westlich verlaufenden Staatsstraße St 2229, sowie der südlich befindlichen Autobahntrasse ist das Gebiet bzgl. des Schutzguts Mensch (Erholung) vorbelastet.

#### Auswirkungen

Keine Beeinträchtigung.

#### Fazit

Für das Schutzgut Mensch (Erholung) sind vermutlich keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

## 2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

#### Beschreibung der Bestandssituation

Das Landschaftsbild ist geprägt durch land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie durch die nördlich angrenzende Bebauung (Gewerbegebiet) und die südwestlich verlaufende Autobahn und weist keine Vielfalt in der Struktur auf. Durch die angelegten landwirtschaftlichen Flächen entsprechen die Flächen im Planungsgebiet auch nicht mehr der natürlichen Erscheinungsform.

#### Auswirkungen

Durch die Bautätigkeit kommt es kurzzeitig zu Überlagerungen durch Baumaßnahmen. Die Tiefe der Becken und deren Einzäunung führen zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Zur Minimierung des Eingriffs sind die Becken soweit möglich zu bepflanzen.

#### Fazit

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

## 2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

#### Beschreibung der Bestandssituation

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Kultur- oder Sachgüter im räumlichen Geltungsbereich vorhanden.

## **2.2 Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung**

### **Prognose bei Durchführung**

Bei Durchführung der Planung würden südlich des ausgewiesenen Gewerbegebietes überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen überbaut und von Rückhalte- bzw. Versickerungsbecken geprägt.

### **Prognose bei Nichtdurchführung**

Das Gebiet bleibt weiterhin als überwiegend intensive, landwirtschaftliche Nutzfläche bestehen.

## **2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Es ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit möglichst geringen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft quantitativ und qualitativ erreicht werden kann.

In der verbindlichen Bauleitplanung ist zu beachten, dass:

- die Becken soweit möglich bepflanzt werden
- die Becken und Beckenränder mit autochthonem Saatgut angesät werden

Der nicht vermeidbare Eingriff soll auf externen Ausgleichsflächen ausgeglichen werden.

## **2.4 Standort- und Planungsalternativen und Begründung der Auswahl**

Nordwestlich des Planungsgebiets schließt das vorhandene Gewerbegebiet "An der Römersäule" an. Die Erschließung ist direkt von der Autobahnabfahrt 59 über die St 2229 gewährleistet. Durch das bereits vorhandene Gewerbegebiet, die A 9 sowie die ICE-Trasse ist das Gebiet bereits vorbelastet.

Darüber hinaus stehen in absehbarer Zeit keine anderweitigen Bauflächen zur Verfügung.

### 3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung für Denkendorf wird das Ziel verfolgt hochwertige Gewerbebebauung zu ermöglichen, um den Bedarf an solchen Flächen in den nächsten Jahren zu befriedigen. Aber auch dem Bedarf an Flächen für kleinere Handwerksbetriebe und andere Gewerbetreibende wird durch die Bereitstellung von Flächen für solche Betriebe in den Teilbereichen des Planungsgebietes Rechnung getragen.

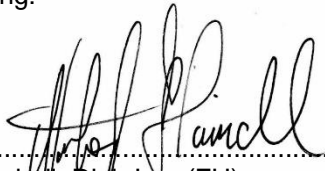
Den Aufstellungsbeschluss zur 36. Flächennutzungsplanänderung hat die Gemeinde am 08.07.2021 gefasst.

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst im Wesentlichen die Anpassung der Verkehrsflächen an die derzeitige Erschließungsplanung und die Erweiterung der Flächen für Wasserwirtschaft.

Nach Auffassung des Planverfassers ist durch die Wahl des Standortes sowie durch die Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung mit keinen verbleibenden, erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Denkendorf, den 08.07.2021

Bearbeitung:



.....  
Norbert Hairndl, Dipl.-Ing. (FH)

Gemeinde Denkendorf:

.....  
Claudia Forster, 1. Bürgermeisterin

Becker + Haindl  
Architekten . Stadtplaner . Landschaftsarchitekten  
G.-F.-Händel-Straße 5  
86650 Wemding