

---

## BEKANNTMACHUNG

### Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)

### Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 51 Sondergebiet „Limescenter“ mit integriertem Grünordnungsplan

#### Erneute öffentliche Auslegung § 4a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Denkendorf hat in seiner Sitzung am 04.04.2019 beschlossen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 51 Sondergebiet „Limescenter“ aufzustellen sowie den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern (31. Änderung).

Wesentliches Ziel der Planung ist die Sicherung und Entwicklung des Nahversorgungsangebotes im Gemeindegebiet. Hierzu soll die Errichtung zweier Lebensmittelmärkte, eines Getränkemarktes, eines Bäckerei-Café sowie eines Drogeriemarktes ermöglicht werden.

Das Plangebiet befindet sich südwestlich angrenzend an die Autobahn A9 direkt an der Anschlussstelle Nr. 59 und nördlich angrenzend an den Hauptort Denkendorf.

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 1475/1 und 1477, alle Gmkg. Denkendorf sowie Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nrn. 123, 123/134, 417/19, 1475, 1475/2, 1476 und 1478 Gemarkung Denkendorf mit einer Gesamtfläche von ca. 2,6 ha und ergibt sich aus dem Lageplan, der Bestandteil dieser Bekanntmachung ist.

Für den Ausgleich von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft werden planextern Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nrn. 1003 und 1010/2, alle Gmkg. Nassenfels, Gemeinde Nassenfels mit einer Fläche von ca. 0,8 ha zugeordnet. Diese sind Bestandteil des Ökokontos Nassenfels der Bayerischen Staatsforsten.

Der Gemeinderat hat nach Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.01.2024 beschlossen, den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. LI (51) Sondergebiet „Limescenter“, mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers und der Begründung mit Umweltbericht zu ändern. Die beschlossenen Änderungen des Bauleitplanentwurfs machen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie eine erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Der geänderte Entwurf des Bauleitplans in der Fassung vom 18.01.2024 liegt einschließlich der Begründung mit Umweltbericht, dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Fachgutachten (zu den Themen Verkehr, Schall, Artenschutz, Einzelhandel und Auswirkungen, Kampfmittel) in der Zeit

**18.03.2024 bis einschließlich 18.04.2024**

im Rathaus der Gemeinde Denkendorf (Wassertal 2, 85095 Denkendorf) gegenüber Zimmer Nr. 3 im Erdgeschoss, sowie ergänzend dazu in Zimmer Nr. 5 (OG), während der allgemeinen Dienstzeiten (s.u.) zur allgemeinen Einsichtnahme öffentlich aus.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Auf Wunsch wird die Planung erläutert.

**Allgemeine Dienstzeiten:**

Montag bis Freitag: 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr  
 Donnerstag: 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr

Der geänderte Entwurf des Bauleitplans, einschließlich der Begründung mit Umweltbericht, dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers sowie den vorliegenden Fachgutachten und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, steht während der Dauer der Auslegung zusätzlich auch auf der Internetseite der Gemeinde Denkendorf <https://www.gemeinde-denkendorf.de> unter der Rubrik Leben & Wohnen → Bauleitpläne im Aufstellungsverfahren → BG 51. SO Limes Center (<https://www.gemeinde-denkendorf.de/leben/bauleitplaene/bg-51-so-limes-center>) zur Einsichtnahme bzw. zum Download bereit oder sind über das zentrale Landesportal [www.geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/](http://www.geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/) abrufbar.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Bauleitpläne nach § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

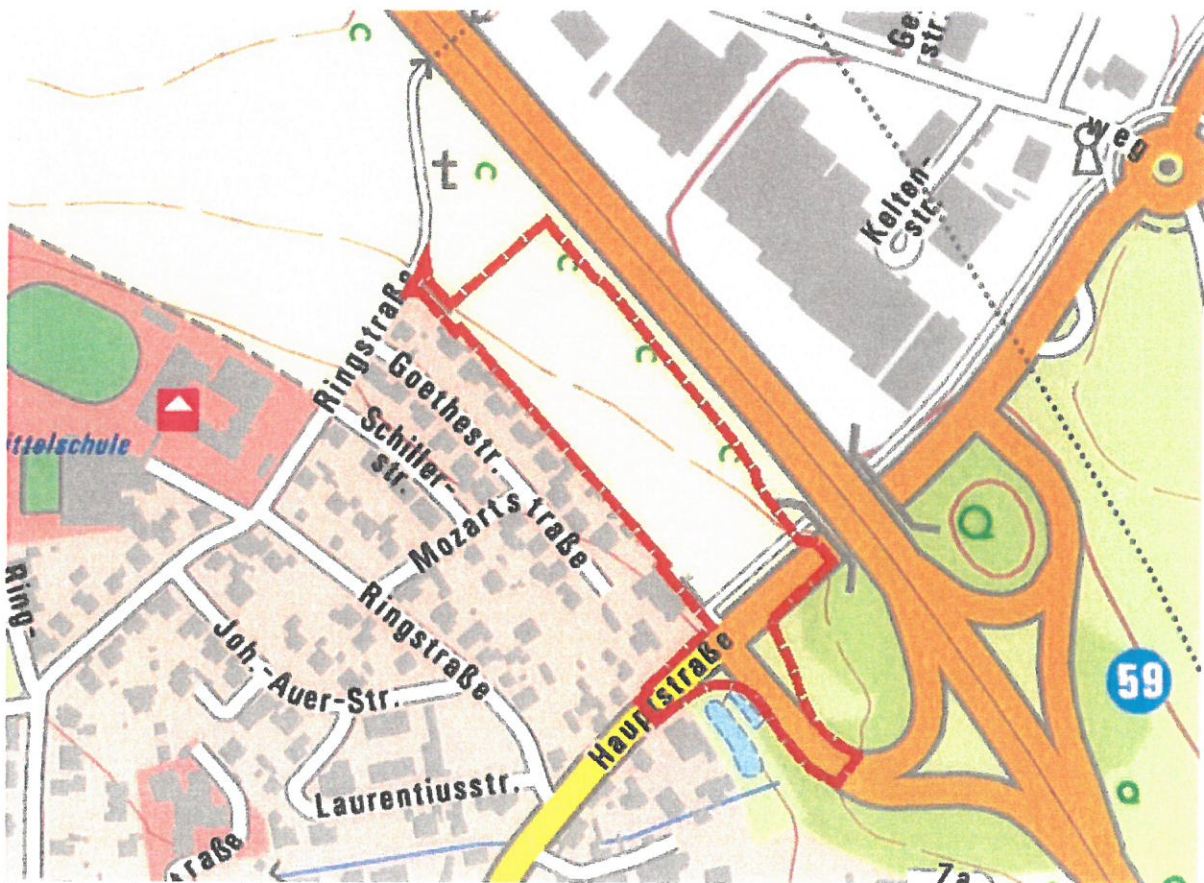
Es liegen folgende Arten umweltbezogener Informationen vor:

- [1] Begründung mit Umweltbericht
- [2] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (in Begründung)
- [3] eingegangene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung sowie der Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
- [4] Baugrunduntersuchung
- [5] Schalltechnische Untersuchung
- [6] Verkehrsuntersuchungen
- [7] Kampfmittelvorerkundung
- [8] Eingriffs-/Ausgleichsregelung für Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild (in Begründung)
- [9] eingegangene Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung sowie der Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

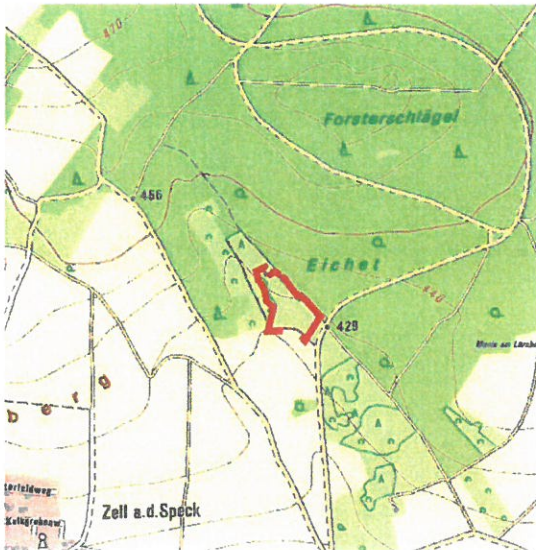
Schutzgut	Art der vorhandenen Informationen [Darstellung in ...]
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bestandsaufnahme [1]</li> <li>▪ Ausführungen zu Betroffenheit von Erholungsräumen [1]</li> <li>▪ Auswirkung auf siedlungsnahe Freiräume [3]</li> <li>▪ Auswirkungen durch Emissionen [1], [3] und [5]</li> <li>▪ Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen [1], [3]</li> <li>▪ Bilanzierung der Eingriffe in das Schutzgut [1]</li> </ul>

Schutzgut	Art der vorhandenen Informationen [Darstellung in ...]
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Folgen für das Schutzgut durch Lärm aufgrund erhöhter Verkehrsbelastung [3], [5], [6], [9]</li> <li>▪ Folgen für das Schutzgut durch Geruchs- und Schadstoffimmissionen durch das Vorhaben [3], [5], [9]</li> <li>▪ Verkehrssicherheit [3], [9]</li> <li>▪ Auswirkungen von Starkregenereignissen auf das Schutzgut [1], [3], [9]</li> </ul>
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorhandene Nutzung [1]</li> <li>▪ Standortalternativenprüfung [1]</li> <li>▪ Flächeninanspruchnahme für gewerbliche Siedlungszwecke [1], [3], [9]</li> <li>▪ Bilanzierung der Eingriffe in das Schutzgut [1]</li> <li>▪ Verlust landwirtschaftlicher Fläche [1], [3]</li> </ul>
Tiere/Artenschutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bestandsaufnahme [1] und [2]</li> <li>▪ Ausführungen und Hinweise zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen und ggf. erforderlichen Maßnahmen [1], [2]</li> <li>▪ Auswirkungen durch das Vorhaben [1], [2]</li> <li>▪ artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen [1], [2]</li> <li>▪ Bilanzierung der Eingriffe in das Schutzgut [1]</li> </ul>
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bestandsaufnahme [1]</li> <li>▪ Auswertung der Biotopkartierung [1]</li> <li>▪ Ausführungen und Hinweise zu:</li> <li>▪ Betroffenheit von Schutzgebieten nach BNatSchG sowie Natura 2000-Gebieten [1]</li> <li>▪ Belange der Landwirtschaft [1], [3]</li> <li>▪ Beschaffenheit der Ausgleichsflächen [1]</li> <li>▪ Bilanzierung der Eingriffe in das Schutzgut [1], [3], [9]</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Informationen zu den Bodenverhältnissen: Auswertung der Bodenschätzungskarte im Geofachdatenatlas, Bodeninformationssystem Bayern [1], [4]</li> <li>▪ Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden [1]</li> <li>▪ Vorkommen von Altablagerungen [1]</li> <li>▪ Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen [1], [3]</li> <li>▪ Bilanzierung der Eingriffe in das Schutzgut [1]</li> <li>▪ Aussagen zur Kampfmittelfreiheit [7]</li> <li>▪ Auswirkungen von Starkregenereignissen auf das Schutzgut [1], [3], [9]</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bestandsbeschreibung [1]</li> <li>▪ Ausführungen und Hinweise zu:</li> <li>▪ Betroffenheit von Wasserschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen, Abwasserentsorgung, Wasserversorgung und oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser [1], [3] und [9]</li> <li>▪ Auswirkungen der Planung auf das Grundwasser [1], [3]</li> <li>▪ Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen [1]</li> <li>▪ Bilanzierung der Eingriffe in das Schutzgut [1]</li> </ul>

Schutzgut	Art der vorhandenen Informationen [Darstellung in ...]
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser [1], [4]</li> <li>▪ Auswirkungen von Starkregenereignissen auf das Schutzgut [1], [3]</li> </ul>
Luft/Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bestandsbeschreibung [1]</li> <li>▪ Hinweise zur Betroffenheit von Kaltluftentstehungsgebieten [1]</li> <li>▪ Auswirkungen [1]</li> <li>▪ Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen [1], [3]</li> <li>▪ Bilanzierung der Eingriffe in das Schutzgut [1]</li> <li>▪ Auswirkungen auf das Schutzgut durch Verkehr und das Vorhaben selbst [1], [3], [9]</li> </ul>
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bestandsbeschreibung [1]</li> <li>▪ Auswirkungen [1], [3]</li> <li>▪ Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen [1], [3]</li> </ul>
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hinweise zur Betroffenheit von Boden- und Baudenkmälern [1], [3]</li> <li>▪ Bilanzierung der Eingriffe in das Schutzgut [1]</li> <li>▪ Auswirkungen durch Verkehrszunahme [1], [6]</li> </ul>
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Übersicht [1]</li> </ul>



Lageplan des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (rot strichliert) o. M.,  
 (Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022)



Lageplan der naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche in der Gemeinde Nassenfels o. M., (Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020)

Denkendorf, 07.03.2024

**GEMEINDE DENKENDORF**

*Claudia Forster*  
Claudia Forster  
1. Bürgermeisterin



Ortsteil:

Angeheftet am:

Abgenommen am:

Frühestens abnehmen am:

alle OT  
08.03.24  
15.04.24