Gemeinde Denkendorf

LANDKREIS EICHSTÄTT

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 21b Teilbereich „Ortsbereich Dörndorf“

„Einfacher Bebauungsplan zur Steuerung des Maßes der Nutzung bei der Bebauung im unbeplanten Innerortsbereich; verdichtete Bebauung“

Begründung

nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Bürgermeisterin der Gemeinde Denkendorf .....
(Forster, C.)

Planverfasser:

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt

.....
(Rieder, A.)

Stand: Vorentwurf nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vom Oktober 2017
überarbeiteter Vorentwurf nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vom 10. September 2020
Entwurf nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 vom 04. März 2021
Planfassung vom xxx zum Satzungsbeschluss vom xxx

WOLFGANG WEINZIERL LANDSCHAFTS-ARCHITEKTEN

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt

Tel. 0841 96641-0
Fax 0841 96641-25
info@weinzierl-la.de
www.weinzierl-la.de

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Verfahren 2
1.1 Bisherige Situation 2
1.2 Erforderlichkeit der Planänderung 3
1.3 Bisheriges Verfahren 3
1.4 Ziel der Planänderung 5
2. Ortsteile von Denkendorf im Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) 6
3. Geltungsbereich 10
4. Planungsbindungen 12
4.1 Landesentwicklungsprogramm 12
4.2 Regionalplan 12
4.3 Flächennutzungsplan 12
4.4 Nachrichtliche Darstellungen als Planungsbindungen 16
5. Ziele, Zweck und Auswirkungen der Planung 17
5.1 Planerfordernis 17
5.2 Maß der baulichen Nutzung 19
5.3 Mindestgrundstücksgrößen 22
5.4 Anzahl der Wohnungen in Bezug auf die Grundstücksfläche 22
5.5 Maximal zulässige Anzahl von Wohnungen 22
5.6 Stellplatzregelung 24
5.7 Gestalterische Festsetzungen 24
5.8 Gewerbliche Nutzung 24
6. Grünordnung 24
7. Erschließung, Infrastruktur 25
7.1 Verkehrliche Erschließung 25
7.2 Richtfunk 25
8. Umwelt- und naturschutzfachliche Belange 25
9. Geogefahren 25
10. Immissionsschutz 25
11. Leitungsverläufe: Strom 26
12. Altlasten 26
13. Denkmalpflege 26

Abbildungen

Abb. 1. Gemeinde Denkendorf mit ihren Ortsteilen - schematisch dargestellt 6
Abb. 2. Gemeinde Denkendorf - Siedlungsstruktur, schematisch dargestellt 7
Abb. 3. Siedlungsstruktur und Landschaft des Kernorts und aller Ortsteile 8
Abb. 4. Ortsteil Dörndorf um 1814 und 2016 8
Abb. 5. Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK); Handlungsfelder Ortsteile 9
Abb. 6. Übersichtsplan Geltungsbereich 11
Abb. 7. Flächennutzungsplan 13
Abb. 8. 14. Änderung des Flächennutzungsplans von 2013 14
Abb. 9. 14. Änderung des Flächennutzungsplans von 2013 15
Abb. 10. Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans (rot) 16
Abb. 11. Aktuelle Einwohnerzahlen Ortsteile und Hauptort 17
Abb. 12. Historischer Kern und Kirche St. Sixtus II von Dörndorf 19
Abb. 13. Bebauung Bestand 21
Abb. 14. Bebauung Bestand 21
Abb. 15. Bebauungsbeispiele Einzelhaus mit 8 Wohneinheiten 23
Abb. 16. Bebauungsbeispiele Einzelhaus mit 8 Wohneinheiten Ausschnitt 23
Abb. 17. Bebauung Bestand 24

1. Anlass, Verfahren

1.1 Bisherige Situation

Die Gemeinde Denkendorf hat zum 22.07.1994 den ursprünglichen einfachen Bebauungsplan Nr. XXI „Verdichtete Bebauung“ für den Gemeindebereich Denkendorf (= Bebauungsplan Nr. 21 für den Hauptort Denkendorf und Bebauungsplan Nr. 21 a - e „Innenbereich Ortsteile“ für die Ortsteile Bitz (Nr. 21a), Dörndorf (Nr. 21b), Gelbelsee (Nr. 21.c), Schönbrunn (Nr. 21d) und Zandt (Nr. 21e)) als Satzung beschlossen (nur textliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung – ohne flurstücksbezogenen Geltungsbereich). Der ursprüngliche Plan teilte sich in zwei Gebietskategorien auf (Gemeinde Denkendorf - Begründung vom 22.07.1994):

- *Gebietskategorie I: Ortskern, Innerortsbereich des Ortsteiles Denkendorf, im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt.*
  Hier soll durch ein höheres zulässiges Maß der Nutzung die Möglichkeit geschaffen werden, die Ortsstruktur zu erhalten, beispielsweise durch Umnutzung leerstehender landwirtschaftliche Bausubstanz.
- *Gebietskategorie II: Ortsbereich Denkendorf, für den rechtskräftige qualifizierte Bebauungspläne bestehen sowie der gesamte Ortsbereich der Ortsteile, Bitz, Dörndorf, Gelbelsee, Schönbrunn und Zandt.*
  Hier wurden die Grundstücke aufgenommen, die zur Abrundung des Ortskerns bzw. als Übergang zur Einzelhausbebauung erforderlich sind, sowie die teilweise landwirtschaftlich strukturierten Ortsteile.

Mit diesem Bebauungsplan Nr. 21 wurden gleichzeitig folgende Bebauungspläne geändert:
- Nr. 1a. 1b „Hinterm Dorf in Denkendorf“
- Nr. 2 Baugebiet „Blumen-, Nelkenstraße“
- Nr. 3 Baugebiet „Sandäcker“
- Nr. 6 Baugebiet „Am Hang – Schönbrunn“
- NR. 8 Baugebiet „Wassertal – Denkendorf“
- Nr. 10. Baugebiet „Am Kohlbrunnen – Zandt“
- Nr. 11 Baugebiet „Steinbruchstraße – Zandt“
- Nr. 15 Baugebiet „Am Reichertsweg – Gelbelsee“
- Nr. 16 Baugebiet „Krummwiesen – Denkendorf“
- Nr. 17 Baugebiet „An der alten Staatsstraße – Denkendorf“
- Nr. 18 Baugebiet „Schönbrunn“
- Nr. 19 Baugebiet „Zandt“

Sowie im Ortsteil Gelbelsee die Bebauungspläne
- Nr. 1 „Am Schulhaus“
- Nr. 2 „Am Wasserturm“

Dieser ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 21 regelte für den Hauptort Denkendorf und seine Ortsteile nur die Zulässigkeit der Anzahl möglicher Wohneinheiten bei Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern/Geschosswohnungen bezogen auf die Mindestgrundstücksgrößen sowie die jeweils erforderlichen Stellplätze. Ebenso werden eine Grundflächenzahl sowie eine Geschossflächenzahl festgesetzt.

Des Weiteren wurde für das gesamte Gemeindegebiet eine „Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung“ erlassen (vom 17.05.1995, geändert am 01.03.2001), in der die Gestaltung von Nebengebäuden, die zulässigen Dachformen und -neigungen, sowie die Zulässigkeit von Dachaufbauten geregelt ist. Nach Inkrafttreten der Beb. Pläne 21 a – e erfolgt die Aufhebung der Ortsgestaltungssatzung.

1.2 Erforderlichkeit der Planänderung

Die Gemeinde Denkendorf mit ihren Ortsteilen liegt im Landkreis Eichstätt und der wirtschaftsstarken und wachsenden 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 Bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert eine Bevölkerungszunahme von 2017 bis 2037 von 5,7% für die kreisfreie Stadt Ingolstadt und sogar 7,3 % für den Landkreis Eichstätt.
Die Gemeinde Denkendorf liegt mit einer prognostizierten Bevölkerungszunahme von 7,5 % bis unter 10 % von 2017 bis 2031 in dem vom Bayerischen Landesamt für Statistik prognostizierten Trend. So unterliegt die Gemeinde Denkendorf ebenfalls dem Siedlungsdruck des Landkreises Eichstätt und insgesamt der Region Ingolstadt. Da die Gemeinde der Bevölkerung in den vergangenen Jahren nur wenig baureifes Land zur Verfügung stellen konnte, kam es zum Beispiel in den Jahren 2009 bis 2012 zu einem Wegzug von rund 70 Bauinteressenten. Um solch einer Negativentwicklung entgegen zu wirken und der ansässigen Bevölkerung, sowie möglichen Zuwanderern ausreichend Wohnmöglichkeiten ohne zusätzlichen Flächenverbrauch zur Verfügung stellen zu können, beabsichtigt die Gemeinde eine maßvolle Verdichtung der einzelnen Ortsteile zu ermöglichen.

Das in der gesamten Region sehr knappe Wohnraumangebot führt zu starken Preisanstiegen bei Wohnbauland und anzubietendem Wohnraum, so dass eine maßvoll verdichtete Wohnnutzung des Innenbereiches unter Beibehaltung der charakteristischen Ortsentwicklung anzustreben ist. Ziel der Gemeinde Denkendorf ist es daher die baurechtlichen Vorgaben zur Innenentwicklung neu zu regeln und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

1.3 Bisheriges Verfahren

Der Gemeinderat von Denkendorf hat daher in der Sitzung vom 24.05.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den bestehenden Bebauungsplan Nr. 21 vom 22.07.1994 (gültig für den Hauptort und alle Ortsteile) zu ändern und nach Ortsteilen aufzuteilen (21 a – e).

Der Gemeinderat von Denkendorf hat danach in der Sitzung vom 05.10.2017 beschlossen, die Aufteilung für die Ortsteile in die Nummern 21 a – e zu ergänzen. Die Änderungsbeschlüsse wurden vom 20.10.2017 bis 06.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Diese Bebauungspläne werden zukünftig als Bebauungsplan Nr. 21 a-e „Innenbereich Ortsteile“ – Bitz, Dörndorf, Gelbelsee, Schönbrunn, Zandt – geführt werden. Klargestellt wird, dass für die Ortsteile die bisherigen Festsetzungen fortgelten, bis der Bebauungsplan auch für diese Teilbereiche geändert wurde.

Der Beschluss zum Erlass einer Veränderungssperre zur Sicherung der Planung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 24.05.2017, sie trat am 22.06.2017 in Kraft, die 1. Verlängerung am 17.04.2019 und die 2. Verlängerung am 06.06.2020.

Für den Hauptort Denkendorf wurde der Bebauungsplan mit Beschluss vom 13.02.2020 mittlerweile als Satzung beschlossen.

Für die Ortsteile Bitz, Dörndorf, Gelbelsee, Schönbrunn und Zandt wurde bereits ein Bauleitplanverfahren mit Vorentwurf (nur Lagepläne mit Geltungsbereich, gemeinsamer Begründung für alle Ortsteile und gleichlautender Satzung) nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.10.2017 hat in der Zeit vom 20.10.2017 bis zum 06.12.2017 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.10.2017 hat in der Zeit vom 26.10.17 bis 01.12.2017 stattgefunden.

In der Gemeinderatssitzung vom 5.4.2018 wurde die Umbenennung in „Einfacher Bebauungsplan zur Steuerung des Maßes der Nutzung bei der Bebauung im unbeplanten Innerortsbereich, verdichtete Bebauung Ortsteile Bitz, Dörndorf, Gelbelsee, Schönbrunn und Zandt, verdichtete Bebauung“ beschlossen.

Außerdem wurden dem Gemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen der Trägerverfahren zur Abwägung vorgelegt. Die vorbereitete Abwägung wurde nicht durchgeführt, da der Gemeinderat keine Entscheidung über Außen- und Innenbereich durch den einfachen Bebauungsplan festlegen wollte.

Der Gemeinderat hat beschlossen, nochmals das Landratsamt Eichstätt zu einer gemeinsamen Sitzung zu laden, inwieweit ein einfacher Bebauungsplan eine Abgrenzung nach § 34 oder § 35 BauGB darstellt. Eine Sitzung mit Vertretern des Landratsamtes und einer erweiterten Gruppe von Fraktionsmitgliedern des Gemeinderats hat am 14.05. 2018 stattgefunden.

Als Ergebnis dieser Besprechung bleibt festzuhalten, dass die Gemeinde Denkendorf einen einfachen Bebauungsplan festlegen kann. Der Umgriff des einfachen Bebauungsplans zur Steuerung des Maßes der Nutzung bei der Bebauung im unbeplanten Innerortsbereich **nicht** die Bebaubarkeit nach den §§ 34 und 35 BauGB festlegt. Die Regelung der Zulässigkeit von Bauvorhaben im Sinne des §§ 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist ausdrücklich durch die Gemeinde **nicht** gewünscht. Die Feststellung zu Innen- bzw. Außenbereich würde das Landratsamt vornehmen.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Eichstätt (Besprechung vom 14.05.2018) wurde der Geltungsbereich der Pläne entsprechend den Abgrenzungen des Flächennutzungsplanes definiert.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes hat das Landratsamt zwischenzeitlich die Vereinbarkeit mit einem einfachen Bebauungsplan geklärt. Durch den einfachen Bebauungsplan würde kein automatisches Baurecht entstehen. Dies bedeutet, dass der Immissionsschutz bei jedem Einzelbauvorhaben neu zu bewerten ist.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung vom 14.06.2018 behandelt, das Verfahren dann jedoch abgebrochen, so dass die Projektbearbeitung an diesem

Punkt wieder aufzusetzen ist um das Bauleitplanverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB fortzusetzen. Im Ergebnis wurde die Verwaltung beauftragt, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut durchzuführen.

Nach intensivem Dialog mit Vertretern der Gemeindeverwaltung Denkendorf, dem Bauausschuss und Fraktionsvorsitzenden sowie Vertretern der Bürgerinitiative wurde am 03.09.2020 ein Konsens bezüglich der jeweiligen Geltungsbereiche der einzelnen Ortsteile und die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans erzielt.

Diese Ergebnisse wurden städtebaulich bewertet und in einer überarbeiteten Vorentwurfsfassung mit Festlegung des Geltungsbereichs ohne eine Aufteilung in Quartiere zusammengefasst. Der Gemeinderat hat diese Planfassung in der Sitzung vom 10.09.2020 gebilligt und die Wiederaufnahme des Bauleitplanverfahrens beschlossen.

1.4 Ziel der Planänderung

Der gesamte Geltungsbereich ist bis auf die vom Plangebiet erfassten größeren Baulücken und Grünflächen teilweise mit Hofstellen, auch aufgelassenen Hofstellen und Wohngrundstücken durchsetzt und bebaut. Gerade die landwirtschaftlichen Grundstücke, aber auch die noch nicht bebauten Grundstücke sind in ihrem Ausmaß sehr groß und auch mit größeren Baukörpern, wie Scheunen und Stallungen bebaut.

Durch den wachsenden Baudruck ist zu befürchten, dass diese Hofstellen mit großen Bauvolumen, mit einer großen Anzahl von Wohnungen verdichtet bebaut werden.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 21 „Verdichtete Bebauung“ Gemeindebereich Denkendorf hat Mindestgrundstückgrößen in Abhängigkeit von der Art der Bebauung (250 m^2 bei Geschosswohnungen, 300 m^2 bei Doppel- und Reihenhausbebauung) festgesetzt. Zudem sind die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl bestimmt.

Der bisherige Bebauungsplanvorentwurf Nr. 21b hatte für den Ortsteil Dörndorf Mindestgrundstücksgrößen in Abhängigkeit von der Art der Bebauung (450 m^2 bei Einzelhausbebauung, 250 m^2 je Hauseinheit bei Doppel- und Reihenhausbebauung) festgesetzt. Zudem waren die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl bestimmt.

Der geänderte Bebauungsplan soll eine begrenzte Verdichtung zulassen, um dem wachsenden Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden, gleichzeitig soll aber eine ungeordnete Entwicklung verhindert werden. Dieses Ziel soll im Wesentlichen durch die folgenden Festsetzungen erreicht werden:

- Festsetzung der Mindestgröße von Grundstücken auf **450 m²** bei Einzelhausbebauung und **250 m²** bei Doppelhausbebauung und **150 m²** bei Reihenhausbebauung je Hauseinheit.

- Festsetzung der zulässigen Anzahl der Wohnungen in Bezug auf die Grundstücksfläche wird:
  Je volle **200 m²** anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit größer **60 m²** zulässig.
  Je volle **150 m²** anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit kleiner / gleich **60 m²** zulässig.

- Festsetzung der zulässigen Anzahl der Wohnungen pro Gebäude:

  Je Einzelhaus sind maximal **8** Wohnungen zulässig.
  Je Doppelhaushälfte sind maximal **2** Wohnungen zulässig.
  Je Hauseinheit Reihenhaus sind maximal **2** Wohnungen zulässig.

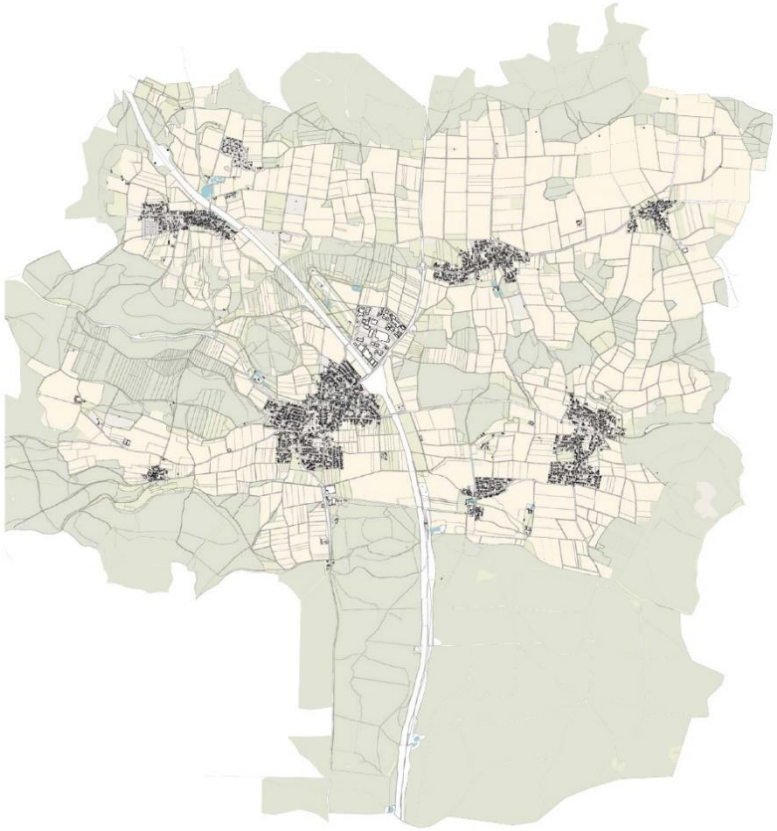
- Zahl der Vollgeschosse:
  - **II + D (D kein Vollgeschoss)**

Bezüglich gestalterischer Vorgaben werden keine weiteren Festsetzungen getroffen; die Gemeinde beabsichtigt die örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung aufzuheben.

Bezüglich der Stellplatzregelung werden keine Festsetzungen getroffen; die Gemeinde besitzt eine mit Beschluss vom 12.09.2019 neu gefasste Stellplatzsatzung. Diese ist bisher noch nicht rechtskräftig, da das Verfahren noch zurückgestellt ist, wird aber noch im Jahr 2020 abgeschlossen.

2. Ortsteile von Denkendorf im Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK)

Für die Gemeinde Denkendorf wurde von 2015 bis 2018 unter breiter Öffentlichkeitsbeteiligung ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet und vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 19.04.2018 gebilligt.



Die Untersuchungsgemeinde setzt sich aus dem Hauptort Denkendorf mit Altenberg (kein eigenständiger Ortsteil, sondern zum Hauptort Denkendorf gehörend), sowie den Ortsteilen Bitz, Dörndorf, Gelbelsee, Schönbrunn und Zandt zusammen.

Die Ortsteile der Gemeinde Denkendorf liegen in der nördlichen Hälfte des Gemeindegebietes verteilt, die südliche Hälfte ist geprägt durch Waldstrukturen. Im Zuge der Gebietsreformen im Jahr 1971/72 wurden die bis dahin eigenständigen Orte Dörndorf, Bitz, Zandt und Schönbrunn in das Gemeindegebiet Denkendorf eingegliedert. 1978 wurde aufgrund der Rechtsverordnung der Regierung von Oberbayern der Ort Gelbelsee ebenfalls eingemeindet.

Abb. 1. Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK): Gemeinde Denkendorf mit ihren Ortsteilen - schematisch dargestellt (Darstellung: D I S Grundlage: Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayern)

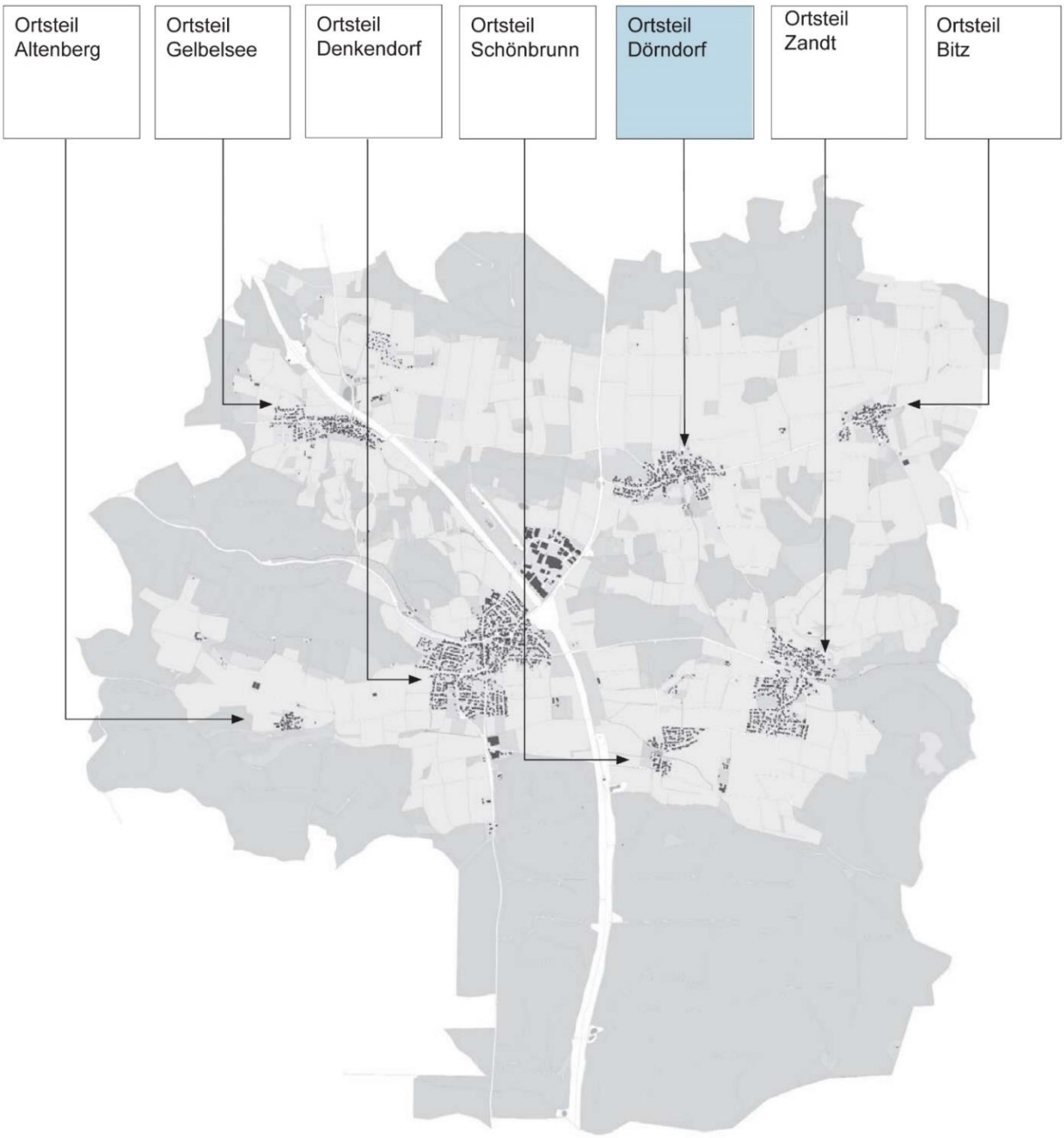


Abb. 2. Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK): Gemeinde Denkendorf - Siedlungsstruktur, schematisch dargestellt (Darstellung: D I S Grundlage: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayern)

Die Abbildung 3 und 4 zeigen in Form schematischer Zeichnungen wie sich die Ortskerne von Denkendorf, Altenberg, Bitz, Dörndorf, Gelbelsee, Schönbrunn und Zandt zu Beginn des 19. Jahrhunderts (Urkataster) darstellten und wie sie heute ausgeprägt sind. Deutlich erkennbar sind die starken Siedlungsentwicklungen zum Beispiel in Denkendorf, Zandt, Dörndorf und Gelbelsee. Die damaligen Straßen und Wege sind noch weitgehend erkennbar und wurden im Zuge der Siedlungsentwicklung der letzten Jahrzehnte ergänzt und ausgebaut.

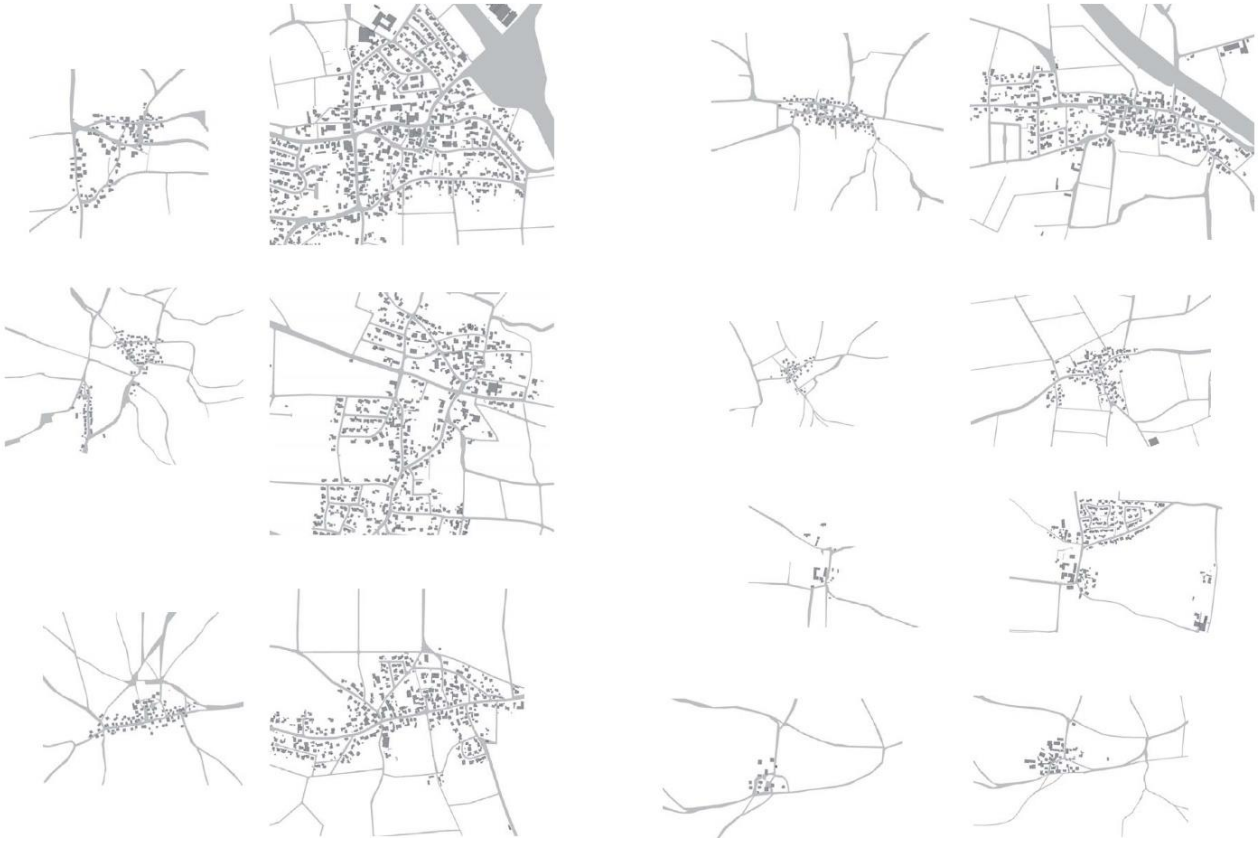


Abb. 3. Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK): Analyse - Siedlungsstruktur und Landschaft des Kernorts und aller Ortsteile (Darstellung: D I S, Grundlage: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayern)

Abb. 4. Ortsteil Dörndorf um 1814 und 2016 (Darstellung: D I S, Grundlage: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayern)

Das früher selbständige Dörndorf wurde im Jahr 1130 erstmalig urkundlich erwähnt. Bereits zu dieser Zeit besaß der Ort eine Kirche. Den Flurnamen kann entnommen werden, dass in und um Dörndorf früher möglicherweise auch Tabak angepflanzt wurde. Der Ort ist stark gewachsen, jedoch lässt sich der historische Kern um die Kirche im heutigen Ortsgrundriss noch gut ablesen. Die Siedlungsentwicklung erfolgte schwerpunktmäßig entlang der Hauptstraße, die zudem erheblich ausgebaut wurde (Staatsstraße 2392).

Im städtebaulichen Entwicklungskonzept wurde für die Ortsteile die nachfolgende Übersicht entwickelt, die die Handlungsfelder in den jeweiligen Ortsteilen darstellt. Für Dörndorf werden als Handlungsfelder folgende Bereiche genannt:

- **Kulturlandschaft, Freizeit und Tourismus**: Dinosaurier-Park bei Dörndorf
- **Wohnen und Versorgung**: Dörndorf als größerer Siedlungsschwerpunkt
- **Verkehr, Mobilität und Umwelt:** eine Staatsstraße führt mit teilweise hoher Verkehrsbelastung durch Dörndorf; zwischen den Ortsteilen ist die Mobilität (z.B. Radwegeverbindungen) zu verbessern; beim öffentlichen Personennahverkehr besteht weiterhin Handlungsbedarf

Handlungsfelder	Denkendorf	Altenberg	Bitz	Dörndorf	Gelbelsee	Schönbrunn	Zandt	Hinweise
Städtebau und Ortsgestaltung	X							Insbesondere Ortsmitte Hauptort Denkendorf. Weitere Themen z.B. Ortsdurchfahrten in Dörndorf und Bitz, Aufwertung der Ortsmitten in Zandt (Ortsmitte fehlt) und in Schönbrunn (bestehende Ortsdurchfahrt beeinträchtigt den Bereich des Schlosses). Hinweis auf bereits erfolgte Dorferneuerung in Gelbelsee.
Kulturlandschaft, Freizeit und Tourismus	X			X	X	X	X	z.B. Limes (Limeswanderweg) in den Ortsteilen Gelbelsee, Denkendorf und Zandt; Dinosaurier-Park bei Dörndorf, Schloss in Schönbrunn
Gemeinsam leben - soziale Einrichtungen	X				X		X	Neben zahlreichen Einrichtungen im Hauptort Denkendorf sind insbesondere das Kinderhaus Storchensee in Gelbelsee sowie der Kindergarten St. Leonhard in Zandt hervorzuheben.
Wohnen und Versorgung	X			X	X		X	Größere Siedlungsschwerpunkte sind Denkendorf, Dörndorf, Gelbelsee und Zandt; bei der Versorgung liegt ein besonderer Schwerpunkt im Hauptort Denkendorf
Wirtschaft und Energie	X							Von zentraler Bedeutung ist das Gewerbegebiet im Hauptort Denkendorf
Verkehr, Mobilität und Umwelt	X	X	X	X	X	X	X	Bundesautobahntrasse führt durch das Denkendorfer Gemeindegebiet, mit Anschlussstelle Denkendorf; Staatsstraßen führen mit teilweise hoher Verkehrsbelastung durch die Ortsteile Denkendorf, Dörndorf und Bitz; zwischen den Ortsteilen ist die Mobilität (z.B. Radwegeverbindungen) zu verbessern; beim öffentlichen Personennahverkehr besteht weiterhin Handlungsbedarf

Abb. 5. Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK); Handlungsfelder Ortsteile (Darstellung: D I S)

3. Geltungsbereich

Die Gemeinde Denkendorf besitzt einen im Jahr 2002 genehmigten Flächennutzungsplan.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst sämtliche Ortsteile und wird für jeden Ortsteil als eigener Bebauungsplan unter der jeweiligen Nummerierung erlassen.
Sämtliche Ortsteile sind im Innenbereich noch mit landwirtschaftlichen Nutzungen und Baukörpern sowie Wohngrundstücken und Wohnhäusern geprägt.
Es ist festzustellen, dass der Bedarf an Wohnbebauung zunimmt und die Landwirtschaft zunehmend aufgelöst wird. Vor allem die großen aufgelösten landwirtschaftlichen Grundstücke bieten Anlass zu Spekulationen und bergen die Gefahr der für den ländlichen Bereich unüblichen dichten Bebauung, auch mit Geschosswohnungsbau. Die Gemeinde will dem nicht entgegentreten, sondern nur Regelungen treffen, die dem örtlichen Rahmen nicht widersprechen.

Das Plangebiet umfasst alle Flächen des FNP mit Ausnahme der in der 14. Änderung des FNP entnommenen Flächen und Flächen, die durch rechtskräftige Bebauungspläne anderweitig geregelt werden.

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21b umfasst den im Zusammenhang bebauten Bereich des Ortsteiles Dörndorf, der sich als Dorfgebiet darstellt, sowie die angrenzenden gewachsenen Bereiche, die sich als Wohngebiete darstellen.

Während der Ortskern eine Gemengelage darstellt, sind die Randbereiche hauptsächlich von Wohnbebauung geprägt.

Im Weiteren grenzt ein rechtskräftiger Bebauungsplan an, der vom Geltungsbereich des Planes Nr. 21b nicht berührt wird:

- B-Plan "Am Fuchsberg“

Ebenfalls ausgespart sind Grundstücke der Ortsabrundungssatzung Dörndorf, der Ergänzungssatzung Dörndorf und eine weitere Satzung für Flurnummer 57/1 und 57/4.

Flächenentnahmen aus der 14. Änderung des Flächennutzungsplans, die in Flächen für die Landwirtschaft zurückgeführt wurden, sind im Geltungsbereich ausgespart.

Der Flächennutzungsplan weist für die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 21b ein Dorfgebiet und mehrere allgemeine Wohngebiete im Bereich des Geltungsbereichs aus.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Nr. 21b umfasst eine Größe von 30,7 ha.

Grundstücke die im Flächennutzungsplan nicht als Siedlungsfläche dargestellt sind, wurden nicht in den Geltungsbereich einbezogen, da sonst das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan heraus nicht gewährleistet ist.

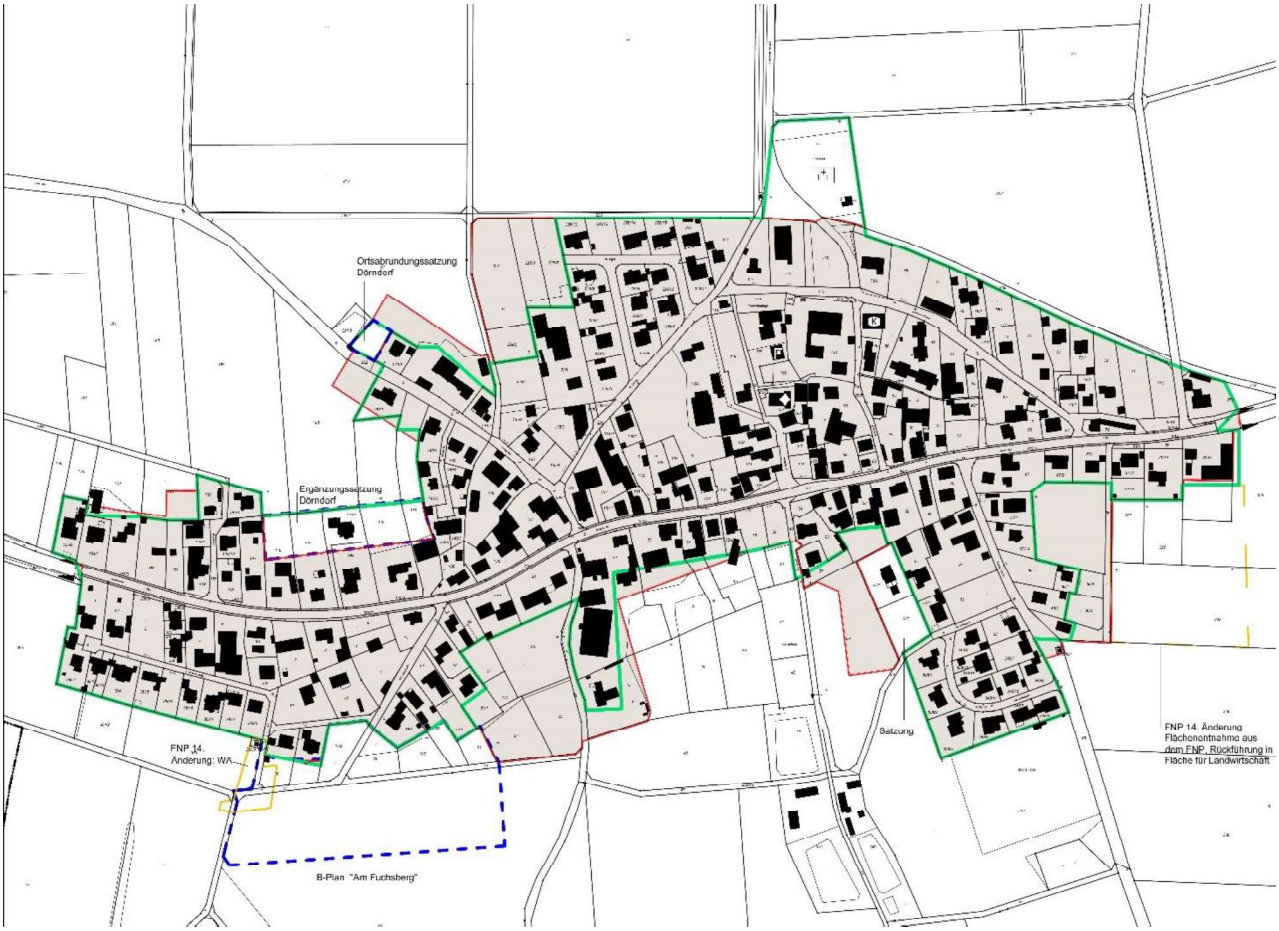


Abb. 6. Übersichtsplan Geltungsbereich (grün: bisheriger Geltungsbereich, rot: neuer Geltungsbereich, blau: vorhandene B-Pläne, orange, FNP 14. Änderung)

Charakteristisch für den Ortsteil Dörndorf ist der erhöht liegende historische Kern nördlich der Riedenburger Straße und die ringsum angelagerten später entstandenen Baugebiete, Großteils mit Wohnnutzung, aber auch mit gewerblicher Nutzung, hauptsächlich entlang der Hauptstraße, aber auch punktuell innerhalb oder an den Rändern der Wohngebiete.

Der gewachsene Dorfkern und die umliegenden Wohngebiete haben sich im Lauf der Zeit durch Veränderungen und Entwicklungen im Bereich der Landwirtschaft, des Gewerbes/Einzelhandels und der Wohnnutzungen in seiner jetzigen Ausprägung entwickelt.

Noch vorhandene Landwirtschaft soll im Bestand geschützt werden. Gleichzeitig soll das Entwicklungspotenzial für Wohn- und Gewerbebau genutzt werden.

Größere Freiflächen sind als „Hinterliegergrundstücke“ oder unbebaute Grundstücke, teilweise in Ortsrandlage vorhanden Um diese Flächen im Rahmen der Nachverdichtung einer Bebauung zuführen zu können verbleiben sie innerhalb des Geltungsbereiches, in dem das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung zu berücksichtigen ist. Damit sind auch bislang unbebaute Einzelgrundstücke oder Teilgrundstücke in den Geltungsbereich aufgenommen worden, soweit sie gemäß Flächennutzungsplan einer Gebietswidmung nach BauNVO unterliegen. Diese Flächen sind im Flächennutzungsplan auch als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO dargestellt.

4. Planungsbindungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm

Die Gemeinde Denkendorf liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013) innerhalb des allgemein ländlichen Raums im Norden der Stadt Ingolstadt, wobei die nordwestlich benachbarte Stadt Beilngries als nächstgelegenes Mittelzentrum ausgewiesen ist. Die Möglichkeit der Nachverdichtung wird dabei als vorrangig eingestuft.

Bezüglich der Siedlungsstruktur gibt das LEP vom 01.09.2013 in seinen Zielen und Grundsätzen „Innenentwicklung vorn Außenentwicklung“ vor:
(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“

Zum Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 01.09.2013 wurde eine „Status-quo-Prognose Bevölkerungsentwicklung“ erarbeitet. Demnach ist *ein weit überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum anhaltend bis 2030 in den Regionen München (+10,3%) und Ingolstadt (+3,6%) zu erwarten. … In der Region Ingolstadt treffen ein erheblicher Wanderungsgewinn und ein nur relativ geringes Geburtendefizit zusammen.*

4.2 Regionalplan

Bezüglich des Siedlungswesens (Fassung vom 01.03.2008) formuliert der Regionalplan Ingolstadt für das Kleinzentrum Denkendorf folgende Ziele:

(Z) Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. Eine sinnvolle Zuordnung der Wohnstätten, Arbeitsstätten, Erholungsflächen und der zentralen Einrichtungen zueinander und zu den Verkehrswegen und den öffentlichen Nahverkehrsmitteln ist möglichst vorzusehen, um dem Schutz vor Immissionen zu genügen und das Verkehrsaufkommen zu verringern (BIII, Ziff. 1.4)

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

4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist den gesamten Geltungsbereich des Ortsteils Zandt als Dorfgebiet und allgemeine Wohngebiete aus. Im Dorfgebiet finden sich neben Wohnbaugrundstücken auch gewerblich genutzte Grundstücke sowie landwirtschaftliche Hofstellen.

Die Flächen für Gemeinbedarf sind im Flächennutzungsplan nicht flächig, sondern mit Symbol (Feuerwehr, Kindergarten, Verwaltung etc.) gekennzeichnet.

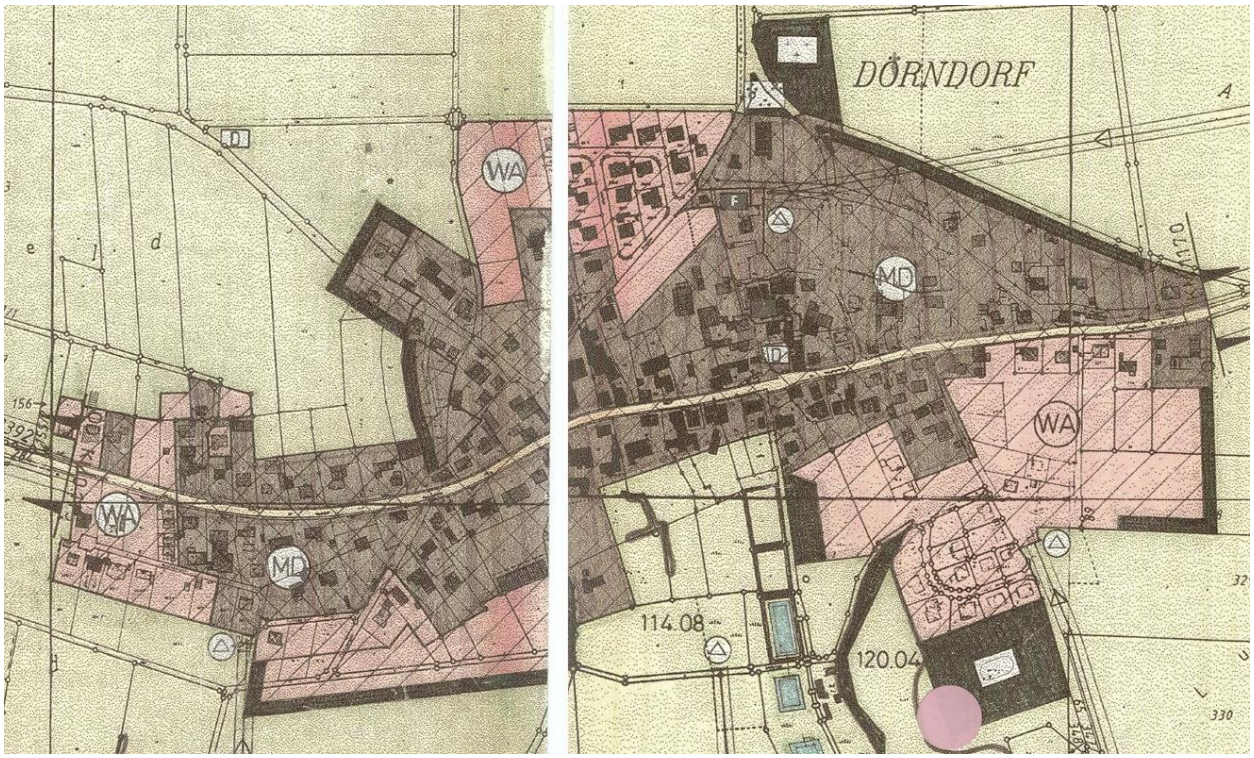
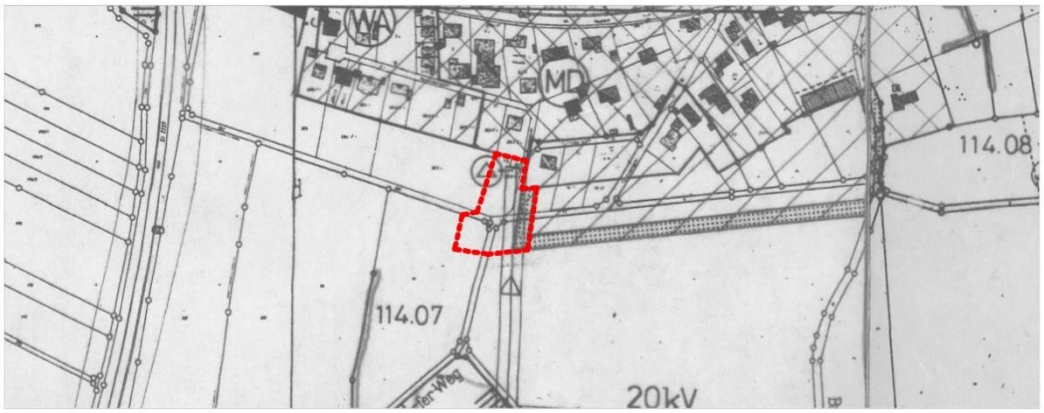


Abb. 7. Flächennutzungsplan

Dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Denkendorf wurden im Jahr 2013 durch die 14. Änderung Flächen entnommen und in Flächen für Landwirtschaft rückgeführt bzw. eine Fläche im Süden von Dörndorf wurde in ein Allgemeines Wohngebiet umgewidmet.

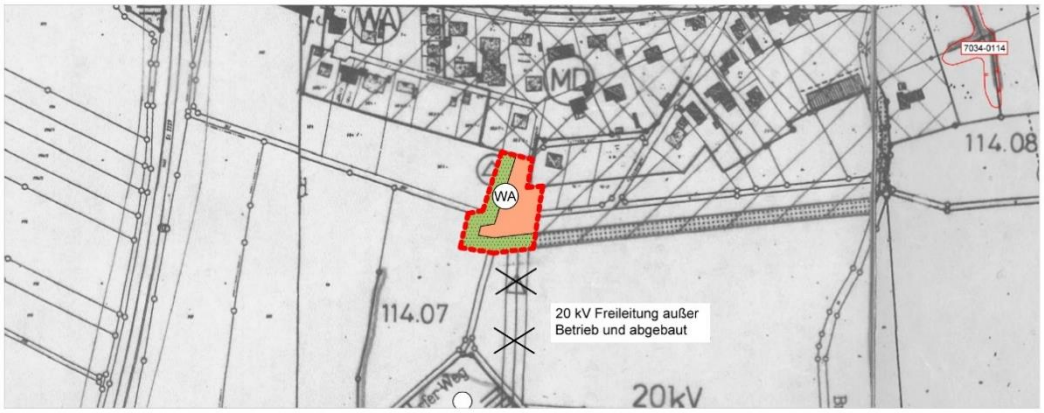
Derzeit gültiger Flächennutzungsplan Gemeinde Denkendorf (gescannte Fassung Ortsteil Dörndorf)



Geltungsbereich Flächennutzungsplanänderung
Dorfgebiete
Allgemeine Wohngebiete
Grünanlage (Ortsrandeingrünung)
Landwirtschaft
Grenze Landschaftsschutzgebiet
Biotop mit Biotopnummer
Freileitung mit Schutzzone
Umformerstation

14. Änderung des Flächennutzungsplans Gemeinde Denkendorf

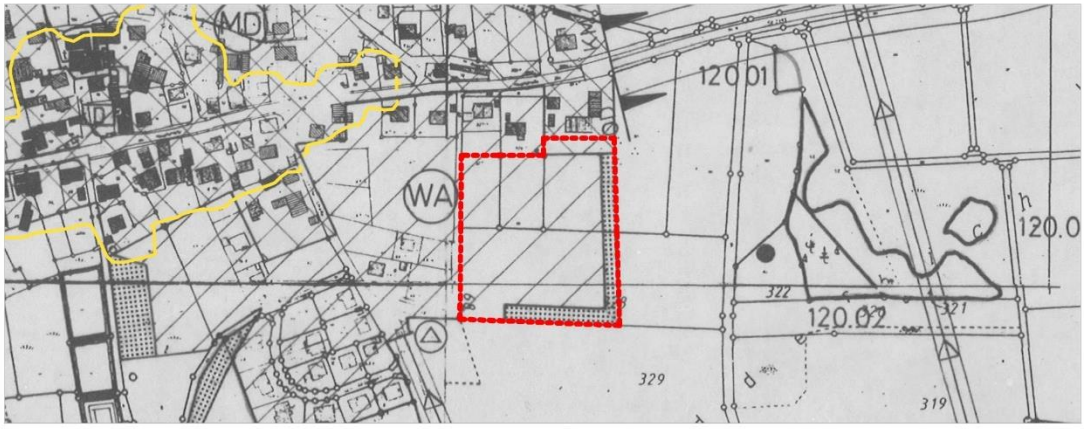
Der Flächennutzungsplan wird für den Teilbereich 4 "Am Brunner Weg" Dörndorf wie folgt geändert:



Geltungsbereich Flächennutzungsplanänderung
Grünanlage (Ortsrandeingrünung)
Allgemeine Wohngebiete (WA)
Umformerstation
Biotop amtlicher Katierung, Landkreis Eichstätt Biotoptyp - Biotop-Nr.
Abgebaute Freileitung mit Schutzzone
D
Baudenkmal (Bildstock) *

Abb. 8. 14. Änderung des Flächennutzungsplans von 2013

Derzeit gültiger Flächennutzungsplan Gemeinde Denkendorf (gescannte Fassung Ortsteil Dörndorf)



Geltungsbereich Flächennutzungsplanänderung

Dorfgebiete

Allgemeine Wohngebiete

Grünanlage (Ortsrandeingrünung)

Landwirtschaft

Bodendenkmäler

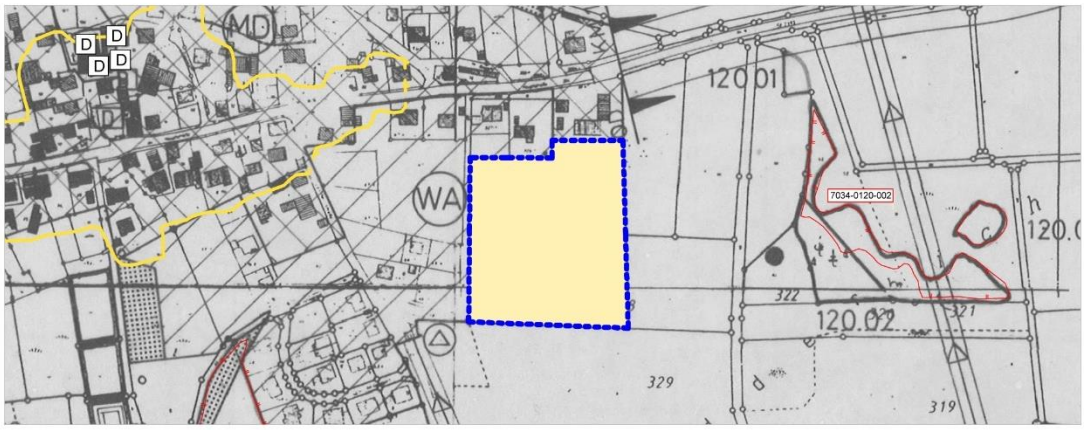
Biotop mit Biotopnummer

Freileitung mit Schutzzone

Umformerstation

14. Änderung des Flächennutzungsplans Gemeinde Denkendorf

Der Flächennutzungsplan wird für den Teilbereich 8 Rücknahme Wohnbaufläche "Ludderbichl" Dörndorf wie folgt geändert:



Flächenentnahme aus dem FNP
Rückführung in Fläche für die Landwirtschaft

Biotop amtlicher Katierung, Landkreis Eichstätt
Biotoptyp - Biotop-Nr.

Bodendenkmäler

D

Baudenkmal (Kath. Pfarrkirche, Scheune, Pfarrhof, Wirtschafts-gebäude) *

Abb. 9. 14. Änderung des Flächennutzungsplans von 2013

Daraus resultiert der festgelegte Geltungsbereich für den vorliegenden Bebauungsplan:

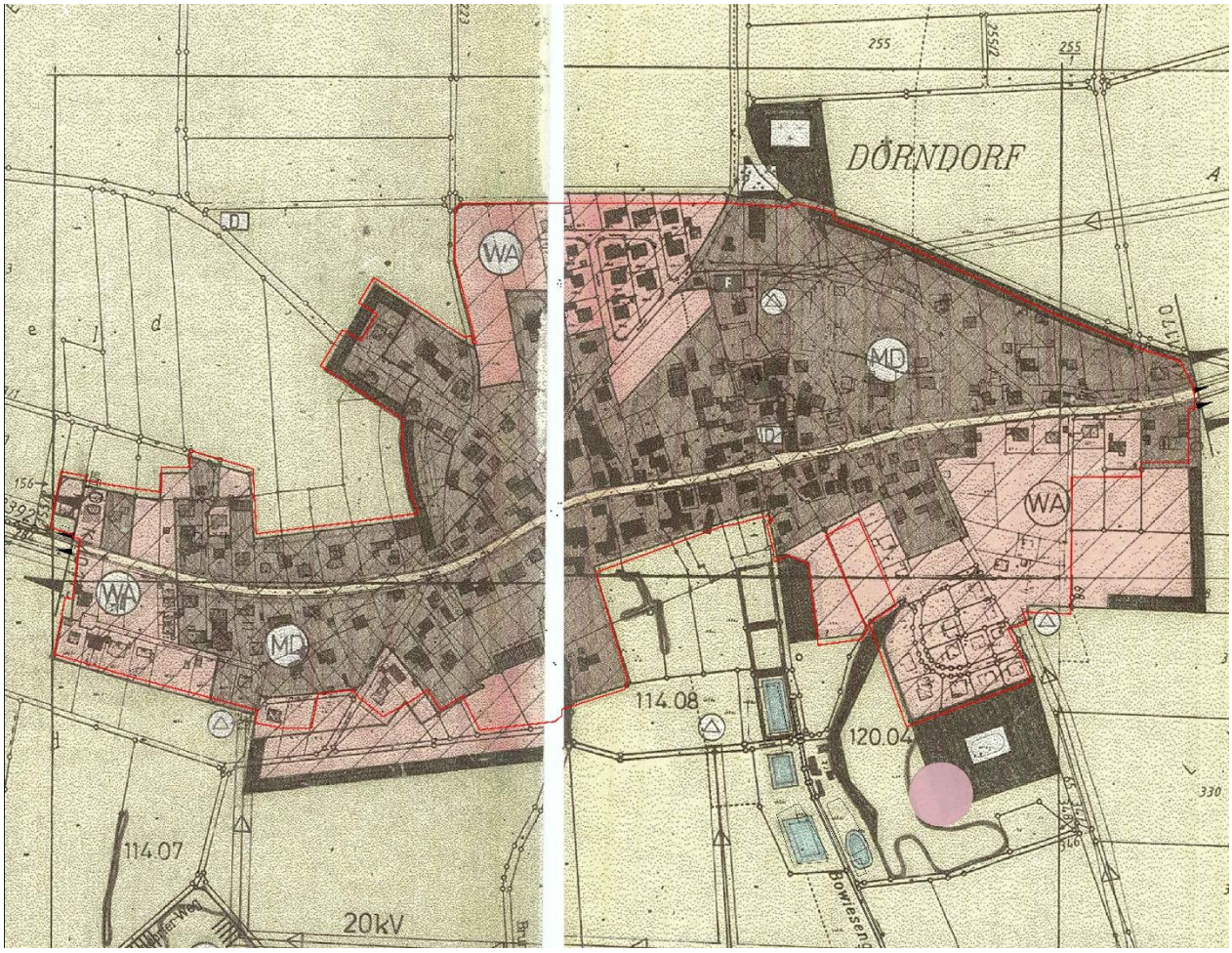


Abb. 10. Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans (rot)

Die Flächen innerhalb des festgelegten Geltungsbereichs sind im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet oder allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.
Da der Geltungsbereich mit den als Dorfgebiet und Allgemeinem Wohngebiet festgelegten Flächen des Flächennutzungsplans identisch ist, sind damit auch die Vorgaben des §17 BauNVO einzuhalten.

4.4 Nachrichtliche Darstellungen als Planungsbindungen

Neben den übergeordneten Planungen sind im vorliegenden Bebauungsplan dargestellt:

- Ortsdurchfahrtsgrenzen: Die im Flächennutzungsplan dargestellten Ortsdurchfahrtsgrenzen an der Hauptstraße nach Osten (Richtung Riedenburg) und Westen (Richtung Denkendorf) sind im Bauleitplan dargestellt.
- Bekannte Bodendenkmäler im Ortsbereich: im Ortsbereich ist ein flächiges Bodendenkmal bekannt. Für Bauvorhaben in diesem Bereich ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art 7 Abs. 1 DSchG erforderlich. Im sonstigen Ortsbereich besteht die Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 DSchG.
- Baudenkmäler im Ortsbereich: die im Ortsbereich erfassten Baudenkmäler sind im Bauleitplan gekennzeichnet und unterliegen den Schutzbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.

5. Ziele, Zweck und Auswirkungen der Planung

5.1 Planerfordernis

Denkendorf ist durch die direkte Anbindung an die BAB 9 München-Nürnberg und der Nähe zur kreisfreien Stadt Ingolstadt auch für Pendler ein interessanter Wohnort. Dies ist verbunden mit reinem Schlafaufenthalt und damit kleinteiliger Wohnstruktur. Durch den Bau von Kleinwohnungen finden Familien kaum geeigneten Wohnraum, stattdessen erfolgt eine sehr kleinteilige Bebauung, die den vorhandenen Umgebungsbereich verändert. Ein wesentliches Ziel der Gemeinde ist es sowohl familiengerechte, wie auch Kleinwohnungen in verschiedenen Bereichen zuzulassen.

Die Gemeinde Denkendorf beabsichtigt mit vorliegender Änderung des Bebauungsplans Nr. 21b Teilbereich „Ortsbereich Dörndorf“ eine geordnete Entwicklung zu erreichen und dabei auch eine maßvolle Verdichtung zuzulassen.

Der Geltungsbereich stellt eine über Jahrzehnte gewachsene Gemengelage mit den typischen dörflichen Strukturen dar und ist bis auf die vom Plangebiet erfassten größeren Baulücken und Freiflächen teilweise mit Hofstellen, aufgelassenen Hofstellen, Wohngrundstücken und auch gewerblich genutzten Grundstücken und Gebäuden durchsetzt.

Die aktuellen Einwohnerzahlen zeigen, dass der Ortsteil Dörndorf mit einer Einwohnerzahl von 546 der zweitgrößte Ortsteil von Denkendorf ist.

Einwohnerstand HW	zum 01.09.2020
Denkendorf mit Altenberg	2473
Bitz	164
Dörndorf	546
Schönbrunn	313
Zandt	905
Gelbelsee	479
Gesamt:	***4.880***
Einwohner HW+NW	***5114***

Abb. 11. Aktuelle Einwohnerzahlen Ortsteile und Hauptort

Die noch vorhandenen landwirtschaftlichen Grundstücke sind in ihrem Ausmaß sehr groß und auch mit größeren Baukörpern, wie Scheunen und Stallungen bebaut. Durch den wachsenden Baudruck ist zu befürchten, dass diese Hof- bzw. ehemaligen Hofstellen mit einer großen Anzahl sehr kleiner Wohnungen ausgebaut werden. Durch solch stark verdichtete Bebauung würden

sich Probleme bezüglich der Verkehrsinfrastruktur, Kfz-Stellplätzen, fehlenden Freiflächen etc. ergeben.

Auch Gemeinbedarfsflächen und öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung, wie Kirche, Kindergarten, Feuerwehrhaus und Friedhof sind vorhanden, wobei der Friedhof nicht im Geltungsbereich liegt.

Im Geltungsbereich vorhandene Gemeinbedarfsflächen sind:

- Kath. Pfarrkirche St. Sixtus II, Dörndorf – Kirchstr. 6
- Haus der Limeskinder Haus Dörndorf, Raiffeisenstr.6
- Feuerwehrhaus Dörndorf, Kirchstr. 8

Daneben sind vor allem entlang der Riedenburger Straße aber auch punktuell in den Wohngebieten Gebäude gewerblicher Nutzung (Friseur, Eis- und Gemüseverkauf, Landmarkt, Gästehaus, Hotel, Pension, etc.) vorhanden.
In den Randbereichen überwiegt die Wohnnutzung auf unterschiedlich großen Grundstücken, zum Teil mit klar geordneter Bebauung mit Einfamilienhäusern im Bereich Fuchsbergstraße, Hufstraße, Am Gstöggert.

Die vorhandene Bebauung mit Wohnnutzungen stellt vornehmlich Ein- und Zweifamilien-, sowie Doppelhäuser, aber auch Mehrfamilienhäuser dar und bietet hinsichtlich der Bausubstanz und der Grundstückssituation Möglichkeiten der Nachverdichtung. Diese Entwicklung soll kontrolliert erfolgen.

Im Geltungsbereich sind auch noch verschiedene Freibereiche vorhanden, die ebenfalls die Gefahr einer intensiven Nachverdichtung mit Kleinwohnungen bergen. Hier sind zum einen einige noch vollständig unbebaute Grundstücke innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsbereiches zu nennen, zum anderen auch großflächige Einzelgrundstücke mit partieller Bebauung die durch Bestandsabbruch ober Grundstücksteilung einer Neubebauung zugeführt werden können.

Es soll vor allem auf noch größeren Einzelgrundstücken einer allzu großen, quartiersunverträglichen Verdichtung vorgebeugt werden. Die Gemeinde verkennt dabei nicht, dass die Schaffung von Wohnraum auch Ziel der Innenentwicklung der Gemeinde ist.

Für alle Bereiche soll mit dem vorliegenden Plan künftige Entwicklungsmöglichkeiten vorgegeben werden.

Hauptziel der Gemeinde ist daher eine maßvolle geordnete Entwicklung unter Zulassung einer innerörtlichen Verdichtung. Um eine solche zu erreichen hat der Gemeinderat die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21b beschlossen und mit dem Beschluss einer Veränderungssperre gesichert. Dieser „Einfache Bebauungsplan" gibt allerdings keine Möglichkeit Bauvorhaben im Genehmigungsfreistellungsverfahren zu verwirklichen. Für die nicht geregelten Kriterien ist die Einfügung im Rahmen des § 34 BauGB maßgebend.

Im Gegensatz zum Hauptort Denkendorf, der in drei verschiedene Quartiere unterteilt wurde, wurde für die Ortsteile keine Quartiersbildung mit unterschiedlichen Festsetzungen entwickelt, sondern einheitliche Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich getroffen.

Im Planungsprozess wurden Überlegungen zur Aufteilung in zwei Quartiere angestellt, jedoch im Bauausschuss der Gemeinde Denkendorf wieder verworfen, damit nicht nur im gesamten Geltungsbereich des jeweiligen Ortsteils, sondern in allen Ortsteilen eine einheitliche städtebauliche Entwicklung erfolgen kann.

Mit den festgesetzten Vorgaben soll die städtebauliche Nachverdichtung in dem im Zusammenhang bebauten Ortsbereich von Dörndorf (außerhalb der bereits durch Bebauungspläne entwickelten Gebiete) erreicht werden und dabei trotzdem die Verträglichkeit der Nachverdichtung mit der dörflichen Prägung des Ortes erreicht werden.

Abb. 12. Historischer Kern und Kirche St. Sixtus II von Dörndorf

Neben den im Folgenden näher beschriebenen Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere durch die gesetzlichen Regelungen zu den Abstandsflächen und die Regelungen zu Stellplätzen gewährleistet.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für alle Ortsteile ist im bisherigen Bebauungsplan Nr. 21a - e einheitlich eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 0,8 festgelegt. Ausnahmen sind Bebauungspläne außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes. Mit vorliegender Änderung des Bebauungsplanes 21a werden für die einzelnen Quartiere nun angepasste Änderungen dieser Festsetzungen getroffen.

GRZ und GFZ werden nicht festgesetzt, sondern:

- <u>das Maß der baulichen Nutzung über die Anzahl der Geschosse</u>

  Die Grundflächenzahl (GRZ) ist nach § 19 BauNVO zu ermitteln; die Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu 50 % zulässig, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

- die Mindestgrundstücksgröße
- Anzahl der Wohnungen in Bezug auf die Grundstücksfläche
- Maximal zulässige Anzahl von Wohnungen

Auf die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien wird verzichtet, weil gerade im gewachsenen Dorfgebiet die Grundstücke keine Einheitlichkeit aufweisen und so eine Auflockerung beibehalten wird. Damit entsteht ein einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

Aufgrund der innerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen topografischen Gegebenheiten wird zudem auf die Festsetzung einer zulässigen Wandhöhe verzichtet, da kein einheitlicher Bezugspunkt definiert werden kann. Die zulässige Höhenentwicklung wird durch die festgesetzte Geschossigkeit begrenzt.

Für die bauliche Entwicklung wird keine maximale Wandlänge festgesetzt, da die Vorgaben der Baunutzungsverordnung (§ 22 BauNVO) zur offenen Bauweise (bis 50 m Gebäudelänge zulässig) nicht eingeschränkt werden sollen und die maximal zulässige Baumasse durch die anderen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ausreichend reguliert wird. Die geschlossene Bauweise ist für Hausgruppen zulässig.

Bauvorhaben im sogenannten Genehmigungsfreistellungsverfahren können nicht verwirklicht werden. Für die nicht geregelten Kriterien ist demnach die Einfügung im Rahmen des § 34 BauGB maßgebend.

Die Vorgabe einer II + D - Bauweise orientiert sich an der bestehenden Bebauung und lässt eine Nachverdichtung im Bereich niedriger bebauten Bereiche zu. Zu berücksichtigen ist, dass das Dach kein Vollgeschoss sein darf.

Die Festsetzungen im einfachen Bebauungsplan bieten größeren Freiraum und sollen dadurch den Bestand und in gleichem Maße die Wohnbebauung und gewerblichen Bebauung sichern und gewährleisten. Der Bestand an größeren Baukörpern lässt die Möglichkeit für größere Wohnbauvorhaben zu. Aus diesem Grund wurde eine zweigeschossige Bebauung plus ausbaubares Dach ohne anrechenbare Vollgeschossigkeit zugelassen.

In den Randbereichen des Geltungsbereiches existieren kleinere mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücke, aber auch etwas größere Einzelgrundstücke mit vornehmlich Wohnbebauung.

Da auch hier die bestehende Bebauung die Vorgaben des Bebauungsplans mit zwei Vollgeschosse plus Dach nicht überschreitet, fügen sich neu zu planende Baukörper sehr gut in den Bestand ein und bestehende niedriger bebaute Grundstücke können entsprechend nachverdichtet werden.

Auch auf großflächigeren Einzelgrundstücken ist eine Nachverdichtung durch ergänzende Gebäude oder Abbruch und nachfolgender Errichtung größerer Gebäude möglich.

Die im Bestand vorhandene Bebauung erfüllt bzw. unterschreitet diese Maße derzeit, so dass künftig noch Entwicklungsmöglichkeiten gegeben sind.

Abb. 13. Bebauung Bestand

Abb. 14. Bebauung Bestand

Einige Grundstücke sind mit ihrer Baumasse als „Ausreißer“ unter der Bebauung im näheren Umfeld anzusehen und daher schon heute, auch ohne regelnden Bebauungsplan, nicht maßstabsbildend nach § 34 BauGB.

Deshalb wird im vorliegenden Bebauungsplan sowohl die Mindestgrundstücksgrößen für alle Bebauungstypen, die Anzahl der Wohnungen in Bezug auf die Grundstücksfläche, als auch maximal zulässige Anzahl von Wohnungen geregelt:

5.3 Mindestgrundstücksgrößen

Ein weiteres Regularium der städtebaulichen Entwicklung bildet die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen für die Entwicklung von Bauvorhaben. Für alle Quartiere gilt hierbei eine Mindestgrundstücksgröße von **450 m²** für Einzelhausbebauung und **250 m²** für Doppelhausbebauung und bei Reihenhausbebauung **150 m²** je Hauseinheit.

Bei Einzelgrundstücken im Bestand, die kleiner als 450 m² sind, kann ausnahmsweise eine Einzelhausbebauung zugelassen werden.

5.4 Anzahl der Wohnungen in Bezug auf die Grundstücksfläche

Wegen der unterschiedlichen Grundstücksgrößen und Zuschnitte, gerade im Bereich der Landwirtschaft wurde diese Unterscheidung getroffen.
Um die dörfliche Struktur zu erhalten und Wohnraum zu schaffen, sowie die landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Bestand zu sichern und ihnen Erweiterungsmöglichkeiten zu lassen, wird die Anzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten festgesetzt.

Hinsichtlich der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen als Grundstücksgrößen-Pauschalbestimmung hat das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 08.10.1998 entschieden: *Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden kann durch eine Verhältniszahl, z. B. je angefangene 100 m² Grundstücksfläche eine Wohnung geregelt werden.*

Gerade im ländlichen Bereich löst eine zu große Verdichtung mit Wohnungen verbunden mit den zu schaffenden Stellplätzen immer wieder Konflikte aus.

Dazu wird festgesetzt:

Als zulässige Anzahl der Wohnungen in Bezug auf die Grundstücksfläche festgesetzt:

Je volle **200 m²** anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit größer **60 m²** zulässig (gilt auch für Reihenmittelhäuser).
Je volle **150 m²** anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit kleiner/gleich **60 m²** zulässig (ausgenommen Reihenmittelhäuser).

5.5 Maximal zulässige Anzahl von Wohnungen

Um zu große Wohnungszahlen je Hauptgebäude zu vermeiden, wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen festgelegt:

Als maximal zulässige Anzahl von Wohnungen wird festgesetzt:

Je Einzelhaus sind maximal **8** Wohnungen zulässig.

Die maximale Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus wird auf 8 Wohnungen beschränkt, da die dadurch entstehende Baumasse mit dem vorhandenen Ortsbild verträglich erscheint und sich besser in die bestehende Bebauung einfügt. Aufgrund der großen noch vorhandenen unbebauten

Grundstücke und der vorhandenen Baustruktur ist eine Erhöhung auf 8 Wohneinheiten in Dörndorf als zweitgrößter Ortsteil Denkendorfs sinnvoll.

Abb. 15. Bebauungsbeispiele Einzelhaus mit 8 Wohneinheiten

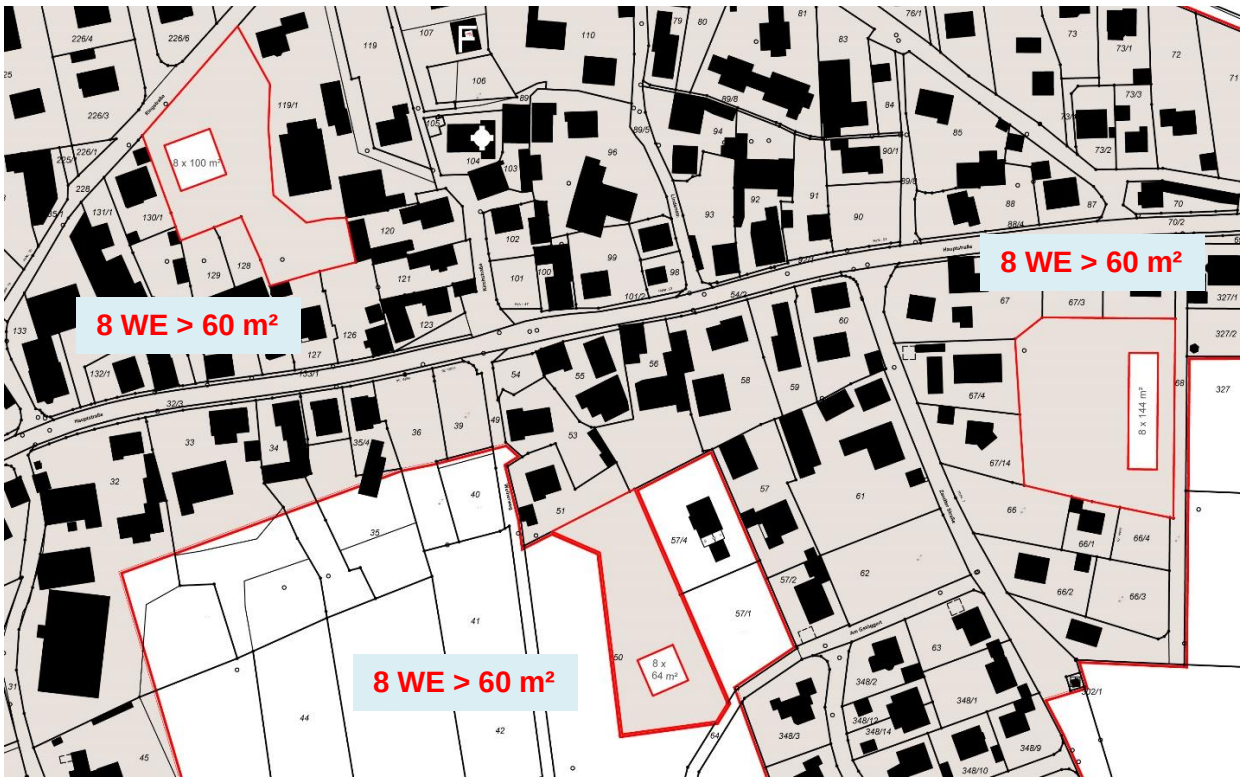


Abb. 16. Bebauungsbeispiele Einzelhaus mit 8 Wohneinheiten Ausschnitt

Je Doppelhaushälfte sind maximal **2** Wohnungen zulässig.
Je Hauseinheit Reihenhaus sind maximal **2** Wohnungen zulässig.

5.6 Stellplatzregelung

Generell gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Denkendorf in der zur Bauantragsstellung aktuellen Fassung – auf dies ist im Bauleitplan hingewiesen.

Um mit vorliegendem Bebauungsplan für den Ortsteil Dörndorf keine Einzelsituation zu schaffen, wurden keine Festsetzungen zur Stellplatzberechnung im Gültigkeitsberiech des Bebauungsplanes getroffen. Dagegen wurde die Stellplatzsatzung mit Beschluss vom 12.09.2019 insgesamt neu gefasst und angepasst. Diese ist bisher noch nicht rechtskräftig, da das Verfahren noch zurückgestellt ist, wird aber noch im Jahr 2020 abgeschlossen.

Die zwingende Festlegung der Lage von Stellplätzen (z. B. in einer Tiefgarage) ist dabei aber nicht möglich, da eine Gemeinde gemäß Artikel 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO durch Satzung zwar örtliche Bauvorschriften über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge erlassen kann, nicht aber über deren Lage.

5.7 Gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Vorgaben wurden hinsichtlich der Dachaufbauten vom bisherigen Bebauungsplan nicht übernommen. Dies soll künftig nicht mehr vorgegeben werden. Vielmehr soll dem jeweiligen Bauherrn die Verwirklichung seines Bauvorhabens im Rahmen der Festsetzungen sowie der Einfügung nach § 34 BauGB ermöglicht werden.

Abb. 17. Bebauung Bestand

5.8 Gewerbliche Nutzung

Im Bebauungsplan ist die Art der baulichen Nutzung für die Quartiere nicht festgesetzt. Demnach gilt für die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung weiterhin § 34 BauGB. Das in den Quartieren festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll auch für gewerbliche und freiberufliche Nutzungen gelten.

6. Grünordnung

Da, mit dem Bebauungsplan, ausschließlich das Maß der baulichen Nutzung im Innerortsbereich gesteuert werden soll, wird von grünordnerischen Festsetzungen abgesehen.

7. Erschließung, Infrastruktur

7.1 Verkehrliche Erschließung

Der einfache Bebauungsplan beinhaltet keine Verkehrs- und Erschließungsflächen. Da alle innerörtlichen Straßen und Wege vorhanden sind (Grundstücksabgrenzung gemäß Flurkarte als Plangrundlage des Bebauungsplanes) ist eine Erschließung aller straßenbegleitenden Grundstücke gegeben. Bei Bebauung von Hinterliegergrundstücken ist die infrastrukturelle Erschließung im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

7.2 Richtfunk

Richtfunkverbindungen der Telefónica Germany GmbH & Co.OHG sind im Ortsteil Dörndorf nicht vorhanden.

8. Umwelt- und naturschutzfachliche Belange

Zur Berücksichtigung der umwelt- und naturschutzfachlichen Belange wurde ein Umweltbericht nach § 2 BauGB verfasst, der Teil dieser Begründung ist.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich entsprechend den Darstellungen zu den Schutzgütern nach UVPG im Umweltbericht nicht.

Auf die Erforderlichkeit zur Abarbeitung der Eingriffsregelung im Zuge von Baurechtsschaffung wird im Umweltbericht bezogen auf betroffene Einzelflächen hingewiesen.

Da der vorliegende Bebauungsplan ausgleichspflichtige Einzelvorhaben in der Detailplanung nicht abbildet, ist die projektbezogene Bearbeitung der Eingriffsregelung im jeweiligen Verfahren zur Bauantragstellung zu erfüllen.

9. Geogefahren

Nach den Angaben des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund der Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen des Weißjura, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung von Dolinen oder Erdfällen, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume.

10. Immissionsschutz

Im vorliegenden Bebauungsplan ist die Art der baulichen Nutzung nicht geregelt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist weiterhin gültig; eine Änderung/Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt nicht. Immissionsschutzrechtliche Belange sind durch die ausschließliche Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung nicht betroffen.

Jedoch können von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm -, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die

von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

11. Leitungsverläufe: Strom

Zwischen einer Bebauung und der vorhandenen 20 kV-Strom - Kabeltrassen ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.
Sind keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungsstreifen von ca. 1,00 m Breite empfohlen.
Bei Planungen im Geltungsbereich ist zu berücksichtigen, dass bei geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten ist.
Bei sämtlichen Planungen und Bauvorhaben ist darauf zu achten, dass alle Energieversorger rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden.

12. Altlasten

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich nach Auskunft des Landratsamts Eichstätt nicht bekannt.

13. Denkmalpflege

Gemäß dem Bayernviewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein bekanntes Bodendenkmal vorhanden:

- D-1-7034-0161 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Sixtus, nachqualifiziert

Für Bodeneingriffe im Bereich dieser Bodendenkmäler ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG erforderlich, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler außerhalb der bekannten Denkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Daneben befinden sich gemäß dem Bayernviewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Baudenkmäler:

- D-1-76-120-14 Kirchstraße 6; Nähe Kirchstraße. Kath. Pfarrkirche St. Sixtus, Saalbau mit Walmdach, Chorturm 13./14. Jh., Turmobergeschosse frühes 17. Jh., Langhaus 1720; mit Ausstattung; Friedhofsmauer, 18./19. Jh., nachqualifiziert

- D-1-76-120-15 Kirchstraße 4. Pfarrhof; Pfarrhaus, zweigeschossiger Massivbau mit hohem Kniestock und Kalkplattendach, nach Brand wiederaufgebaut, 1708, bildet mit der Kirche eine Baugruppe; massive Scheune auf Bruchsteinsockel,

mit Fachwerk und Kalkplattendach, segmentbogige Toreinfahrt, 18. Jh.; Wirtschaftsgebäude, langgestreckter Satteldachbau mit Kalkplatten, Obergeschoss mit Fachwerk, 19. Jh., nachqualifiziert

Neubauten und äußere Veränderungen an Gebäuden im direkten Nähebereich zu eingetragenen Baudenkmälern sind nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz erlaubnispflichtig.

Vorentwurf: 05.10.2017
Überarbeiteter Vorentwurf: 10.09.2020
Entwurf: 04.03.2021
Satzungsbeschluss: xx.xx.2021 mit Planfassung vom xx.xx.2021

Alois Rieder
Landschaftsarchitekt

Angelika Denzinger
Architektin

L:\A439-1_BP Denkendorf_Ortsteile\Text\Berichte\Begründung BP\20210304_Begründung_Dörndorf.docx