



**Gemeinde Denkendorf
Landkreis Eichstätt**

**Bebauungsplan Nr. XXVI, 1. Änderung
Bebauungs- und Grünordnungsplan
Baugebiet „Zum Fuchsberg“**

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser:

Goldbrunner Ingenieure GmbH
Obere Marktstraße 5
85080 Galmersheim



.....
Josef Goldbrunner)

1. Bürgermeisterin der Gemeinde Denkendorf

.....
(Claudia Forster)

Stand: 17.06.2021

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsgrundlagen	3
2.	Lage des Plangebiets	3
3.	Beschaffenheit des Grundstücks	3
4.	Bodenordnende Maßnahmen	4
5.	Planungsbindungen	4
6.	Ziele und Zwecke der Planung	4
7.	Städtebauliches Konzept, Art der baulichen Nutzung	4
8.	Bauliche Ordnung	5
9.	Grünplanung	6
10.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	6
11.	Belange von Kindern und Jugendlichen	6
12.	Umwelt- und naturschutzfachliche Belange	6
13.	Erschließung	6
14.	Infrastruktur	6
15.	Immissionsschutz	6
16.	Altlasten	6
17.	Bodendenkmäler	6
18.	Geogefahren / vorsorgender Umweltschutz.....	6
19.	Flächenbilanz.....	7

Gemeinde Denkendorf Landkreis Eichstätt

Bebauungsplan Nr. XXVI, 1. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan Baugebiet „Zum Fuchsberg“

Begründung

Räumlicher Geltungsbereich: Flurnummern 16/2, 16/3, 16/4, 16/5, 17/1, 18, 18/2, 18/3, 18/4, 20/1, 21, 375/1, 375/2, 375/3, 375/4, 375/5, 375/6, 375/7, 375/8, 375/9, 375/10, 375/11, 375/12, 375/13, 375/14, 375/15, 375/16, 375/17, 375/18, 375/19, 375/20, 375/21, 375/22, 375/23, 375/24, 375/25, 375/26, 375/27, 375/28, 375/31, 375/32, 375/33 sowie ein Teilbereich des Grundstückes mit der Flurnummer 19.

Die Auflistung der Flurnummern entspricht der amtlichen Karte zum Zeitpunkt der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2,6 ha.

1. Planungsgrundlagen

Am 21.09.2017 hat der Gemeinderat der Gemeinde Denkendorf in öffentlicher Sitzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Satzung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. XXVI Baugebiet „Zum Fuchsberg“ gefasst. Diese Satzung trat am 16.01.2018 in Kraft.

Am 18.06.2020 hat der Gemeinderat der Gemeinde Denkendorf in öffentlicher Sitzung die 1. Änderung des Bebauungsplanes gefasst. Demnach sollen die Masse der baulichen Nutzung für die südlichen Grundstücke im Sinne einer Gleichbewertung aller Grundstücke im Baugebiet angepasst werden. Daneben sollen Baugrenzen zu bestehenden Bauflächen entfallen und Regelungen zur Gestaltung von Dachaufbauten angepasst werden.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Denkendorf (Stand 2013) wurde im Rahmen der 27. Änderung mit Feststellungsbeschluss vom 21.09.2017 geändert. Die Änderung trat am 19.12.2017 in Kraft. Darin ist der Planbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Naturpark Altmühltal und grenzt an den südlichen Rand des bebauten Ortsbereiches von Dörndorf. Es grenzen keine Schutzgebiete an den Planungsstandort an. Die angrenzende freie Landschaft wird im Bestand landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen sind über die umliegenden Feldwege im Westen und Osten erreichbar.

3. Beschaffenheit des Grundstücks

Die betroffenen Grundstücke stehen als bebaubare, erschlossene Flächen für Wohnbebauung zur Verfügung.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes liegenden Grundstücke bzw. Teilgrundstücke befinden sich zum Teil im Eigentum der Gemeinde Denkendorf, aber auch in Privateigentum. Eine Parzellierung entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist bereits erfolgt.

Weitere bodenordnende Maßnahmen sind nicht veranlasst.

5. Planungsbindungen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes soll alle grundlegenden Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplanes aufrechterhalten. Es sind nur die im Weiteren erläuterten Anpassungen vorzunehmen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Denkendorf, in der Fassung aus dem Jahr 2002 stellt für einen Teilbereich des Vorhabenstandortes bereits ein allgemeines Wohngebiet mit Ortsrandeingrünung dar. Im Jahr 2013 wurde der Flächennutzungsplan zum 14. Mal geändert, die Änderung umfasste unter anderem die westliche Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes. Da der südliche Teilbereich des Plangebietes noch als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen war, wurde der Flächennutzungsplan erneut geändert. Im Rahmen der 27. Änderung mit Feststellungsbeschluss vom 21.09.2017, die am 19.12.2017 in Kraft trat wurde der aktuelle Planbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

6. Ziele und Zwecke der Planungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes

Es ergeben sich keine Änderungen zu den Zielen und Zwecken des Bebauungsplanes.

Die erste Änderung ist veranlasst durch Konflikte, die sich im Rahmen von Baugesuchen im beplanten Bereich ergeben haben. Sie umfasst Anpassungen zur baulichen Nutzung, wie im folgenden Punkt erläutert. Ziel ist es, die Vorgaben des Bebauungsplanes so zu formulieren, dass weder unnötige noch unverhältnismäßige Einschränkungen einzelner Bauwerber entstehen, ohne dabei die städtebaulichen Ziele der Gemeinde zu verlassen.

7. Städtebauliches Konzept, Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Plangebietes sind am Ortsrand von Dörndorf 38 neue Baugrundstücke entstanden. Das städtebauliche Konzept zielt auf eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern sowie auf eine Bebauung mit Doppelhäusern ab. Die Mindestgrundstücksgröße für eine Doppelhaushälfte beträgt 250 m², die Mindestgrundstücksgröße für ein freistehendes Einfamilienhaus beträgt 400 m².

Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgelisteten Anlagen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen) sind zulässig, Nebenanlagen für die Tierhaltung sind nur für die Kleintierhaltung zulässig.

Für das dargestellte Gebiet wurde in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes das zulässige Maß der baulichen Nutzung bezogen auf die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt. Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 0,6 festgesetzt. Gleichzeitig wurde bei den am südlichen Rand des Baugebietes ein 5 m breiter Streifen als Ortsrandeingrünung auf den Privatgrundstücken festgesetzt.

Städtebauliches Ziel der Gemeinde Denkendorf ist es, im Baugebiet auf allen Parzellen, abhängig von der Gesamtgröße der Grundstücke, ein gleiches Maß der baulichen Nutzung zuzulassen. Nachdem nun bei den südlichen Grundstücken die Flächen der Ortsrandeingrünung nicht bei der Ermittlung von Grundflächen- und Geschossflächenzahl herangezogen werden können entsteht so ein nicht gewolltes Ungleichgewicht.

Um diesen Umstand auszugleichen wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes für den Bereich Süd die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,5 und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 0,7 festgesetzt.

Entsprechend BauNVO §17 Abs. 2 wird die Überschreitung der Obergrenzen nach BauNVO §17 Abs. 1 dadurch ausgeglichen, dass die jeweiligen Grundstücke auch mit ihrer maximal möglichen Bebauung dasselbe Maß von Freiflächen zur Verfügung haben, wie die Grundstücke in den Bereichen Nord und Mitte des Planungsgebietes. Damit ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Im Weiteren wurden die Bereiche unterschiedlicher Masse der baulichen Nutzung angepasst. Der Bereich Nord wurde unverändert übernommen. Aus den Bereichen „West“ sowie „Mitte + Süd“ wurden die Bereiche „Mitte“ und „Süd“ neu gebildet. Sie unterscheiden sich durch die oben erläuterten unterschiedlichen Masse der baulichen Nutzung (Gleichstellung der Randgrundstücke).

Die gesonderte Behandlung des „Bereiches West“ aus dem ursprünglichen Bebauungsplan kann entfallen, da die Beschreibung der Festlegung der zulässigen Gebäudehöhe nun unter Punkt 1 der Festsetzungen durch Text angepasst wurde. Alle übrigen Festsetzungen waren bereits gleichlautend.

Festsetzungen zu Vollgeschossen und Wandhöhen und Dachformen bleiben unverändert. Im gesamten Plangebiet ist eine offene Bauweise als Einzel- und Doppelhausbebauung zugelassen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Dachaufbauten haben sich auch in anderen Baugebieten der Gemeinde als wenig praktikabel herausgestellt. Nachdem die Gemeinde hierzu keinen Bedarf zur Regelung sieht soll diese Festsetzung durch Text vollständig entfallen.

8. Bauliche Ordnung

Durch die Festsetzung der Baugrenzen sind die für bauliche Anlagen (Gebäude) zulässigen Bereiche festgelegt.

Der Norden des Plangebietes grenzt an bestehende Bebauungsbereiche. Teilweise befinden sich Grundstücke im Altbestand im gleichen Besitz wie einzelne Parzellen des Bebauungsplanes. Um hier unnötige Einschränkungen der Bebaubarkeit der Grundstücke auszuschließen werden die Festsetzungen zu Baugrenzen in diesem Bereich aus der Planung entnommen.

9. Grünplanung

Die Angaben zur Grünplanung bleiben unverändert

10. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Beeinträchtigungen von Schutzgütern.

11. Belange von Kindern und Jugendlichen

Für Kinder ist innerhalb des Plangebietes ein Spielplatz vorgesehen.

12. Umwelt- und naturschutzfachliche Belange

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Änderungen. Alle Belange wurden mit dem ursprünglichen Bebauungsplanverfahren abgearbeitet.

13. Erschließung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Änderungen. Alle Belange wurden mit dem ursprünglichen Bebauungsplanverfahren abgearbeitet.

14. Infrastruktur

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Änderungen. Alle Belange wurden mit dem ursprünglichen Bebauungsplanverfahren abgearbeitet.

15. Immissionsschutz

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Änderungen. Alle Belange wurden mit dem ursprünglichen Bebauungsplanverfahren abgearbeitet.

16. Altlasten

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Änderungen. Alle Belange wurden mit dem ursprünglichen Bebauungsplanverfahren abgearbeitet.

17. Bodendenkmäler

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Änderungen. Alle Belange wurden mit dem ursprünglichen Bebauungsplanverfahren abgearbeitet.

18. Geogefahren / vorsorgender Bodenschutz

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Änderungen. Alle Belange wurden mit dem ursprünglichen Bebauungsplanverfahren abgearbeitet.

19. Flächenbilanz (unverändert)

Flächenermittlung aus digitaler Plangrundlage in CAD:

Nettobauland (ohne private Grünflächen):	19.356 m ²
Private Grünflächen:	1.041 m ²
Öffentliche Grünflächen (Kinderspielplatz):	1.196 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen (Straßenverkehrsfl., spätere Erweiterung nach Süden):	3.727 m ²
<u>Feldweg:</u>	<u>335 m²</u>
Bruttobaufläche GE / Geltungsbereich B-Plan:	25.655 m ²

Gaimersheim, den 17.06.2021

Goldbrunner Ingenieure GmbH

