

TEIL A | Bebauungsplan - Planzeichnung



Städtebauliche Kennzahlen

Sondergebietsfläche SO Freizeit	7.825 m²
Verkehrsfläche	1.435 m²
Straßenverkehrsfläche	1.365 m²
Öffentliche Stellplatzfläche	70 m²
Öffentliche Grünfläche	3.760 m²
Fläche für Natur und Landschaft	2.550 m²
Geltungsbereich	15.570 m²

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Eingriffsfläche	x	Faktor	=	Bedarf
AI	3.020 m²	x	0,4*	= 1.208 m²
BI	180 m²	x	0,3*	= 54 m²
Ausgleichsflächenbedarf				1.262 m²

*max. Faktor aufgrund der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
 - Beschränkung der Versiegelung auf ein unumgängliches Minimum
 - Versickerung des im Bereich der Freizeitanlage anfallenden Niederschlagswassers auf dem Gelände
 - Pflanzung einer heimischen, standortgerechten Baumreihe entlang der Erschließungsstraße
 - Anlage einer Grünfläche mit Verwallung im Westen jeweils um 0,2 reduziert.

Beschreibung des Bestands im Eingriffsbereich

- Regenrückhaltebecken, naturfern
- Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne / mit stark verarmter Segetalvegetation

Bewertung des Bestands im Eingriffsbereich

I Gebiet mit geringer Bedeutung

Bewertung des Eingriffs

- Eingriffsfläche A hoher Versiegelungs- u. Nutzungsgrad
- Eingriffsfläche B niedriger Versiegelungs- u. Nutzungsgrad

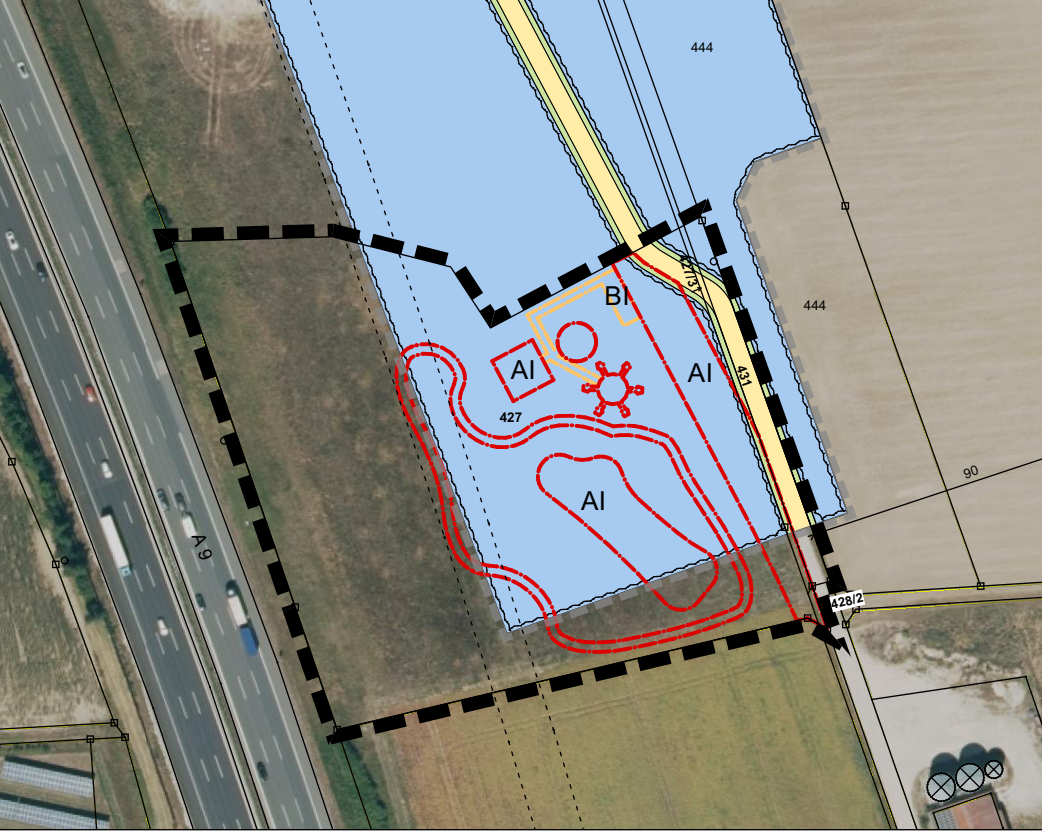
Bilanzierung

Ermittelter Ausgleichsbedarf	1.262 m²
Ausgleichsflächendargebot	2.550 m²
Differenz (Überschuss)	1.288 m²

Es ergibt sich ein Überschuss von 1.288 m², die für das Ökokonto zur Verfügung stehen. Somit kann der Eingriff vollständig kompensiert werden.

Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung

Bestand und Bewertung, M 1:2.000



Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle rechtsverbindlichen Festsetzungen von bisher bestehenden Bebauungsplänen oder Bauvorschriften außer Kraft. In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Teil B | Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 SO Freizeit: Sondergebiet, das der Erholung dient gemäß § 10 BauNVO. Zweckbestimmung: Freizeit.
- Öffentliche Verkehrsfläche**
 - 2.1 Straßenverkehrsfläche
 - 2.2 Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Öffentliche Stellplatzfläche
- Fläche für überörtlichen Verkehr**
 - 3.1 Fläche für überörtliche Verkehrszüge hier: unterirdischer ICE-Tunnel
 - 3.2 Begrenzung der Baubeschränkungszone ab Mittelachse des ICE-Tunnels beidseitig je 15 m
- Grünordnung**
 - 4.1 Anpflanzung von Solitärbäumen, heimische, standortgerechte Art
 - 4.2 Öffentliche Grünfläche
 - Einsatz mit autochthonem Saatgut (Ursprungsgebiet 14 Fränkische Alb bzw. Produktionsraum 7 Süddt. Berg- und Hügelland) und Anwalzen
 - Pflege im ersten Jahr nach der Ansaat:
 - ca. 6-8 Wochen nach Ansaat 1. Schnitt (Schröpschnitt)
 - bei erneutem Unkrautwuchs noch bis zu 2x wiederholen, inkl. Abtransport des Schnittguts
 - Pflege der voll entwickelten Wiese:
 - 2-schürige Mahd mit Abtransport des Schnittguts, 1. Schnitt nicht vor 15.06., 2. Schnitt im Herbst (Ende Sept.) nach Bedarf

- 4.3 Öffentliche Grünfläche mit Verwallung, max. Höhe 2m
 - Bereich westl. der Verwallung - kein Oberbodenauftrag
 - Ziel: Grasreiche Hochstaudenflur
 - Herstellungsmaßnahmen:
 - Einsatz mit autochthonem Saatgut (Ursprungsgebiet 14 Fränkische Alb bzw. Produktionsraum 7 Süddt. Berg- und Hügelland) und Anwalzen
 - Pflege im ersten Jahr nach der Ansaat:
 - ca. 6-8 Wochen nach Ansaat 1. Schnitt (Schröpschnitt)
 - bei erneutem Unkrautwuchs noch bis zu 2x wiederholen, inkl. Abtransport des Schnittguts
 - weitere Pflege:
 - 1-schürige Mahd (nicht vor 15.06.), abschnittsweise alternierend, Schnittgut 1 Woche auf der Fläche belassen und anschließend abtransportieren.
- Bereich östl. der Verwallung - Oberbodenauftrag
 - Ziel: Grasreiche Wiese
 - Herstellungsmaßnahmen:
 - Einsatz mit autochthonem Saatgut (Ursprungsgebiet 14 Fränkische Alb bzw. Produktionsraum 7 Süddt. Berg- und Hügelland) und Anwalzen
 - Pflege im ersten Jahr nach der Ansaat:
 - ca. 6-8 Wochen nach Ansaat 1. Schnitt (Schröpschnitt)
 - bei erneutem Unkrautwuchs noch bis zu 2x wiederholen, inkl. Abtransport des Schnittguts
 - Pflege der voll entwickelten Wiese:
 - 2-schürige Mahd mit Abtransport des Schnittguts, 1. Schnitt nicht vor 15.06., 2. Schnitt im Herbst (Ende Sept.) nach Bedarf
- 5. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - 5.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Ziel: artenreiches Grünland
 - Herstellungsmaßnahmen:
 - 2 x fräsen mit Abstand von 10-14 Tagen
 - Einsatz mit autochthonem Saatgut (Ursprungsgebiet 14 Fränkische Alb bzw. Produktionsraum 7 Süddt. Berg- und Hügelland) und Anwalzen
 - Pflege im ersten Jahr nach der Ansaat:
 - ca. 6-8 Wochen nach Ansaat 1. Schnitt (Schröpschnitt)
 - bei erneutem Unkrautwuchs noch bis zu 2x wiederholen, inkl. Abtransport des Schnittguts
 - Pflege der voll entwickelten Wiese:
 - 2-schürige Mahd mit Abtransport des Schnittguts, 1. Schnitt nicht vor 15.06., 2. Schnitt im Herbst (Ende Sept.) nach Bedarf
 - Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel
 - keine Lagerhaltung
- 6. Hauptversorgungsleitung**
 - 6.1 bestehende unterirdische 20-kV-Leitung
 - 6.2 bestehende unterirdische Gasleitung (GM 180 PE-80)
- 7. Sonstige Darstellungen und Planzeichen**
 - 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - 7.2 räumlichen Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. XLI - 41 GE "Am Limes BA II"

- 7.3 40 m breite Anbauverbotszone der Autobahn BAB A9 nach § 9 Abs. 1 FStrG
- 7.4 100 m breite Anbaubereichsbeschränkungszone der Autobahn BAB A9 nach § 9 Abs. 2 FStrG
- 7.5 mögliche Ortsumgehung

Örtliche Bauvorschriften

- Gestaltung der unbebauten Flächen**
Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Sickerfähigkeit von Belägen
Beläge von Fußwegen und Stellplätzen sind sickerfähig auszubilden (z.B. Drainpflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine, usw.) soweit wasserwirtschaftliche Gründe nicht dagegen sprechen. Ein Abflussbeiwert von mind. 0,7 ist nachzuweisen.
- Freiflächengestaltungsplan**
Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Die erforderlichen Inhalte des Freiflächengestaltungsplans ergeben sich aus dem Bebauungsplan.

Inhalte Freiflächengestaltungsplan:
- Erschließung
- Stellplatzanordnung
- Entwässerungssystem
- Einfriedungen
- Ausmaß beabsichtigter Geländeaufschüttungen
- Versiegelungsart befestigter Flächen
- Standorte, Arten und Pflanzgrößen der vorgesehenen Gehölze
- Leitungen**
Stromleitungen, Telekommunikationsleitungen, Niederspannungsleitungen und vergleichbare Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer 427
- Bodendenkmal mit Nummer D-1-7034-0102 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Emissionen / Immissionen
Vom Verkehr auf der BAB A9 gehen evtl. auf das Plangebiet einwirkende Emissionen aus. Diese sind zu dulden.
Des Weiteren grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Es kann zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen, die auch am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten können. Sie sind im örtlichen Umfang zu dulden.
- Alllastenverdachtsmomente
Nach bisherigen Erkenntnissen besteht im Plangebiet kein Verdacht auf Alllasten. Falls bei Erdarbeiten Alllastenverdachtsmomente auftreten sollten, ist das Landratsamt Eichstätt umgehend zu verständigen und das Wasserwirtschaftsamt einzubeziehen.

- Baugrundgutachten
Ein objektbezogenes Baugrundgutachten wird empfohlen.
- Vorsorgender Bodenschutz
Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Anlagen auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Humus abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder einzubauen. Hierzu wird die DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Die Bodenmieten sollten nicht befahren werden, um Qualitätsverlusten vorzubeugen, und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 24 Wochen zu begrünen. Überschüssiges Bodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwenden.
- Geofahren
Im Planungsgebiet sind keine konkreten Georisiken bekannt. Der Untergrund der südlichen Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen des Malms, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Dies führte zur Entstehung zahlreicher Dolinen. Mit der weiteren Entstehung von Dolinen und dem Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume ist zu rechnen.
- Rohstoffgeologie
Belange der Rohstoffgeologie sind nicht unmittelbar betroffen. Vor der Ausweisung externer Ausgleichsflächen ist die Rohstoffgeologie erneut zu beteiligen, um potentielle Konflikte frühzeitig zu vermeiden.
- Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern und darf nicht der BAB A9 zugeführt werden.
- Leitungen
Zwischen einer Bebauung und der vorhandenen 20kV-Kabeltrasse ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.
Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Satzung

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. XLI - 41 Änderung und Erweiterung "Am Limes BA II - Pumtrack" sind sämtliche rechtsverbindliche Festsetzungen von bisher bestehenden Bebauungsplänen oder Bauvorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs aufgehoben. Der Bebauungsplan Nr. XLI Gewerbegebiet "Am Limes" BA II Denkendorf aus dem Jahr 2022 verliert für den überplanten Bereiche seine Rechtskraft.

§1 Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt der von Becker + Haindl, G.-F.-Händel-Straße 5, 86650 Wemding vom 20.04.2023 ausgearbeitete Bebauungsplan Nr. XLI - 41 Änderung und Erweiterung "Am Limes BA II - Pumtrack" in der Fassung vom 18.01.2024 und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.

§2 Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht.

§3 Der Bebauungsplan Nr. XLI - 41 Änderung und Erweiterung "Am Limes BA II - Pumtrack" wird mit der Bekanntmachung der Genehmigung gemäß §10 BauGB rechtsverbindlich.

Die Gemeinde Denkendorf erlässt den Bebauungsplan Nr. XLI - 41 Änderung und Erweiterung "Am Limes BA II - Pumtrack" als Satzung.

Die Rechtsgrundlagen hierfür sind:
 - Baugesetzbuch (BauGB) §2, Abs. 1, Satz 1 in der aktuell gültigen Fassung
 - BauNVO in der aktuell gültigen Fassung
 - Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung
 - Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung
 - Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der aktuell gültigen Fassung

- Verfahrensvermerke**
- Der Gemeinderat der Gemeinde Denkendorf hat in seiner Sitzung vom 20.04.2023 den Bebauungsplan Nr. XLI - 41 Änderung und Erweiterung "Am Limes BA II - Pumtrack" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.04.23 hat in der Zeit vom 19.07.23 bis 21.08.23 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.04.23 hat in der Zeit vom 19.07.23 bis 21.08.23 stattgefunden.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.10.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.12.2023 bis einschließlich 05.01.2024 öffentlich ausgelegt.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.10.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.12.2023 um Stellungnahme gebeten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten bis einschließlich zum 05.01.2024 die Gelegenheit zur Stellungnahme.
 - Die Gemeinde Denkendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.01.2024 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.01.2024 als Satzung beschlossen.
Denkendorf, den _____

Claudia Forster, _____
1. Bürgermeisterin
 - Die Satzung wurde ausgefertigt am:
Denkendorf, den _____

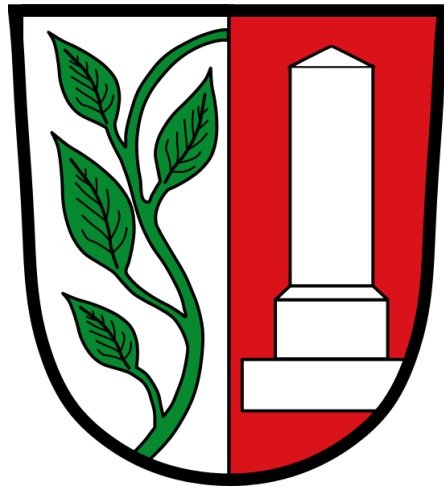
Claudia Forster, _____
1. Bürgermeisterin
 - Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tage zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan tritt damit gemäß § 10 BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung verwiesen.
Denkendorf, den _____

Claudia Forster, _____
1. Bürgermeisterin

Gemeinde Denkendorf
 Bebauungsplan Nr. XLI - 41
 Änderung und Erweiterung
 "Am Limes BA II - Pumtrack"



	Gemeinde Denkendorf	Projekt-NR.: 22_131
Maßstab: 1 : 1.000	Bebauungsplan Nr. XLI - 41 Änderung und Erweiterung "Am Limes BA II - Pumtrack"	
gez.:mk	Satzung 20.04.23, 26.10.23, 18.01.2024	
	Bearbeitung: Norbert Haindl, Dipl.-Ing.	



Gemeinde Denkendorf

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. XLI – 41 Änderung und Erweiterung "Am Limes BA II - Pumptrack"

Vorentwurf - 20.04.2023

Entwurf - 26.10.2023

Satzung - 18.01.2024

Inhaltsverzeichnis

Teil 1: Begründung

1.	Allgemeines	04
1.1	Ausgangslage	04
1.2	Lage und Topografie des Bebauungsplangebietes	04
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	04
1.4	Liste der betroffenen Flurstücke	05
1.5	Benachbarte Bebauungspläne	05
1.6	Verhältnis zum Flächennutzungsplan	05
1.7	Überörtliche Fachplanungen und Vorgaben	06
1.8	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans	06
2.	Städtebauliche Flächenbilanz	06
3.	Städtebauliche Gliederung und bauliche sowie sonstige Nutzung; Planinhalt und Festsetzungen	07
3.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	07
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	07
3.1.2	Öffentliche Verkehrsfläche	07
3.1.3	Fläche für überörtlichen Verkehr	07
3.1.4	Grünordnung	08
3.1.5	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	08
3.1.6	Hauptversorgungsleitung	09
3.1.7	Sonstige Darstellungen und Planzeichen	09
3.2	Örtliche Bauvorschriften	09
3.2.1	Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen	09
3.2.2	Freiflächengestaltungsplan	10
3.2.3	Leitungen	10
4.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	10

Teil 2: Umweltbericht

1.	Einleitung	12
1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen	12
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung	12
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	13
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	13
2.1.1	Schutzgut Klima/Luft	13
2.1.2	Schutzgut Fläche	14
2.1.3	Schutzgut Boden	14
2.1.4	Schutzgut Wasser	14
2.1.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen	15
2.1.6	Schutzgut Mensch	16
2.1.7	Schutzgut Landschaftsbild	16
2.1.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	16
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	17
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der nachteiligen Auswirkungen	17
2.4	Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung)	18
2.4.1	Bestandsbeschreibung, Bewertung und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	20
2.4.2	Ausgleichsmaßnahmen	20
2.4.3	Bilanzierung	21
2.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	21
2.6	Merkmale der techn. Verfahren und Hinweise auf die Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	21
3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	22

Teil 1 Begründung

1. Allgemeines

1.1 Ausgangslage

Der Gemeinderat der Gemeinde Denkendorf hat in seiner Sitzung am 20. April 2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. XLI – 41 Änderung und Erweiterung "Am Limes BA II - Pumptrack" gefasst.

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes gibt die konkrete Nachfrage nach Flächen für eine Freizeitanlage.

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. XLI – 41 „Am Limes BA II“ beinhaltet im Süden eine Fläche für Wasserwirtschaft, die durch Umplanung nur noch in geringerem Umfang erforderlich ist. Daher soll der Bebauungsplan geändert und erweitert werden.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes wurde das Büro *becker + haindl* in Wemding beauftragt.

1.2 Lage und Topografie des Bebauungsplangebietes

Das Planungsgebiet liegt südlich der Kreisstraße EI 19 und östlich der Bundesautobahn A9 (München - Nürnberg) am Übergang zum freien Landschaftsraum. Das Planungsgebiet schließt an die Flächen für Wasserwirtschaft des Gewerbegebietes "Am Limes BA II" an bzw. überplant diese teilweise. Die Erschließung erfolgt von der Kreisstraße EI 19 über einen derzeit in Bau befindlichen Kreisverkehr aus. Das Gelände ist leicht nach Westen geneigt. Parallel zur Autobahn verläuft die ICE-Strecke Ingolstadt – Nürnberg, die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches unterirdisch verläuft.



Abb. 1: Lage im Raum, ohne Maßstab (Luftbild: BayernAtlas)

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha.

1.4 Liste der betroffenen Flurstücke

Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke Nr. 427, 427/3, 431 jeweils Teilfläche sowie das Flurstück Nr. 428/2 der Gemarkung Denkendorf.

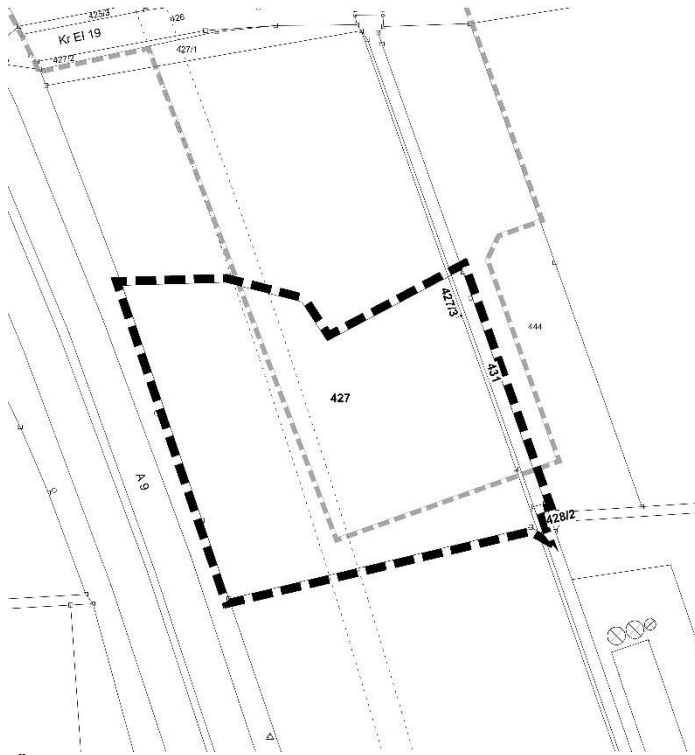


Abb. 2: Übersicht Geltungsbereich und Flur-Nummern Bebauungsplan Nr. XLI – 41
Änderung und Erweiterung "Am Limes BA II - Pumptrack", ohne Maßstab (becker + haindl, 2023)

1.5 Benachbarte Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. XLI – 41 Gewerbegebiet "Am Limes BA II" ragt von Norden in das Planungsgebiet.

1.6 Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Denkendorf, genehmigt mit Bescheid des Landratsamts Eichstätt, ist das Planungsgebiet teilweise als Fläche für Landwirtschaft bzw. Fläche für Wasserwirtschaft dargestellt. Derzeit wird die 37. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Denkendorf im Parallelverfahren durchgeführt.

1.7 Überörtliche Fachplanungen und Vorgaben

Bodendenkmäler

Östlich des räumlichen Geltungsbereichs befindet sich das Bodendenkmal D-1-7034-0102 "Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung". Dies wird aufgrund des Abstands von ca. 90 m zu geplanten Baumaßnahmen nicht von dem Vorhaben berührt.

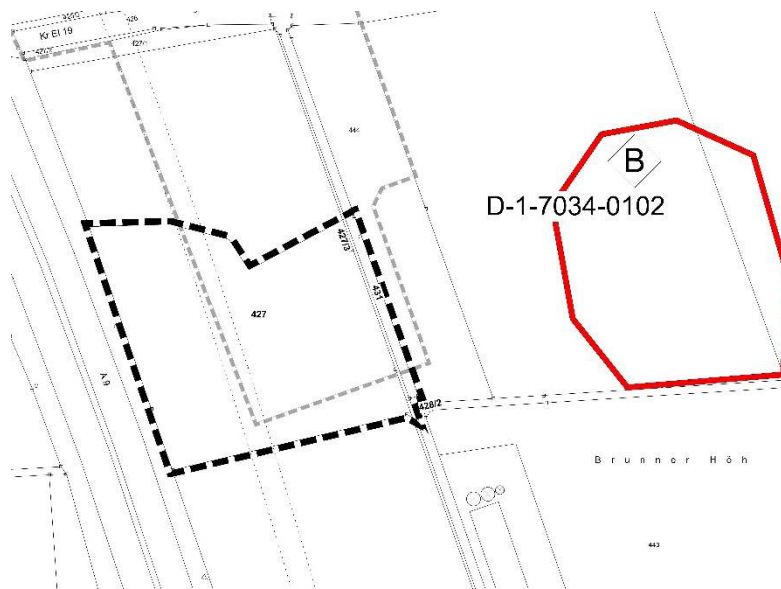


Abb. 3: Bodendenkmal, ohne Maßstab (becker + haindl, 2023)

1.8 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerische Bauordnung in der aktuell gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung in der aktuell gültigen Fassung
- BNatSchG in der aktuell gültigen Fassung
- BayNatSchG in der aktuell gültigen Fassung

2. Städtebauliche Flächenbilanz

Sondergebietsfläche SO Freizeit	7.825 m²	50 %
Verkehrsfläche	1.435 m²	9 %
davon Straßenverkehrsfläche	1.365 m ²	8 %
davon Öffentliche Stellplatzfläche	70 m ²	1 %
Öffentliche Grünfläche	3.760 m²	24 %
Fläche für Natur und Landschaft	2.550 m²	16 %
Räumlicher Geltungsbereich	15.570 m²	100 %

3. Städtebauliche Gliederung und bauliche sowie sonstige Nutzung; Planinhalt und Festsetzungen

Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Am Limes BA II - Pumptrack" wird das Ziel verfolgt, eine Freizeitanlage für

- einen Bikepark
 - eine Pumptrackbahn
 - einen Trimm-Dich-Parcours und
 - eine Soccerbox
- zu schaffen.

Das Planungsgebiet ist für die Freizeitnutzung gut geeignet, da es über die neue Radwegeverbindung über das nördlich gelegene Gewerbegebiet gut erreichbar ist.

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet, das der Erholung dient, Zweckbestimmung Freizeit (SO Freizeit)

Für das Planungsgebiet wird ein „SO Freizeit“ (Sondergebiet Freizeit) festgesetzt.

Im SO Freizeit sind nach § 10 BauNVO zulässig:

- Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke.

3.1.2 Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenverkehrsfläche

Das Planungsgebiet wird von Norden von der Kreisstraße EI 19 über einen derzeit in Bau befindlichen Kreisverkehr erschlossen. Ein bereits vorhandener landwirtschaftlicher Weg wird für die Erschließung der Freizeitanlage ausgebaut.

Die Festsetzung dient der Erschließung sowie der Verkehrssicherheit.

Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentliche Stellplatzfläche

Die notwendigen öffentlichen Stellplätze für PKWs werden im nordöstlichen Bereich der Freizeitanlage angeordnet.

Die Festsetzung dient der Verkehrssicherheit.

3.1.3 Fläche für überörtlichen Verkehr

Unterirdischer ICE-Tunnel

Durch den westlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches verläuft in Nordwest-Südost-Richtung eine Fläche für überörtliche Verkehrszüge, hier: unterirdischer ICE-Tunnel.

Baubeschränkungszone

Es gilt eine beidseitige, von der Achse des unterirdischen ICE-Tunnels ausgehende Baubeschränkungszone mit je 15 m.

Bei Überbauung des Tunnels oder der Baubeschränkungszone muss der DB Netz AG der Bauantrag zur Prüfung übermittelt werden.

Die Festsetzungen dienen der Verkehrssicherheit.

3.1.4 Grünordnung

Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche westlich des Sondergebiets Freizeit begrenzt die Freizeitanlage Richtung Autobahn. Die geplante Verwallung mit einer Höhe von max. 2 m bildet einen Sichtschutz sowie eine Barriere.

Bereich westl. der Verwallung - kein Oberbodenauftrag

Ziel: Grasreiche Hochstaudenflur

Herstellungsmaßnahmen:

- Einsaat mit autochthonem Saatgut (Ursprungsgebiet 14 Fränkische Alb bzw. Produktionsraum 7 Süddt. Berg- und Hügelland) auf Rohboden und Anwalzen

Pflege im ersten Jahr nach der Ansaat:

- ca. 6-8 Wochen nach Ansaat 1. Schnitt (Schröpfschnitt)
- bei erneutem Unkrautwuchs noch bis zu 2x wiederholen, inkl. Abtransport des Schnittguts

weitere Pflege:

- 1-schürige Mahd (nicht vor 15.06.), abschnittsweise alternierend, Schnittgut 1 Woche auf der Fläche belassen und anschließend abtransportieren.

Bereich östl. der Verwallung - Oberbodenauftrag

Ziel: Grasreiche Wiese

Herstellungsmaßnahmen:

- Einsaat mit autochthonem Saatgut (Ursprungsgebiet 14 Fränkische Alb bzw. Produktionsraum 7 Süddt. Berg- und Hügelland) und Anwalzen

Pflege im ersten Jahr nach der Ansaat:

- ca. 6-8 Wochen nach Ansaat 1. Schnitt (Schröpfschnitt)
- bei erneutem Unkrautwuchs noch bis zu 2x wiederholen, inkl. Abtransport des Schnittguts

Pflege der voll entwickelten Wiese:

- 2-schürige Mahd mit Abtransport des Schnittguts, 1. Schnitt nicht vor 15.06., 2. Schnitt im Herbst (Ende Sept.) nach Bedarf

Östlich der Erschließungsstraße bildet eine öffentliche Grünfläche den Abschluss der im äußersten Osten befindlichen landwirtschaftlichen Nutzfläche.

Die Festsetzungen dienen vor allem dem Schutz der Arten- und Lebensgemeinschaften, sowie der Luft- und Gestaltqualität des Planungsgebietes. Die Pflegemaßnahmen für die öffentliche Grünfläche mit Verwallung werden festgesetzt, damit die Verwallung nicht als Eingriff betrachtet wird. Aufgrund der räumlichen Nähe zur Freizeitanlage wird diese nicht als Ausgleichsfläche angerechnet.

Pflanzgebote

Solitärbäume

Zur Identifikation und Orientierung wird entlang der Erschließungsstraße die Pflanzung von heimischen, standortgerechten Solitärbäumen als Straßenbegleitbäume festgesetzt.

Die Festsetzungen dienen der Luft- und Gestaltqualität des Planungsgebietes, sowie der Eingrünung.

3.1.5 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung wurde gemäß Bayerischem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Landschaftsentwicklung und Umweltfragen, 2003) durchgeführt.

Der Bedarf an Ausgleichsflächen beträgt insgesamt 1.262 m² und wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans nachgewiesen. Siehe hierzu Teil 2 Umweltbericht, Kapitel 2.4.

Die Fläche innerhalb des Bebauungsplanes hat die Entwicklung von artenreichem Grünland zum Ziel.

Die Festsetzung dient dem Schutz der Arten- und Lebensgemeinschaften.

3.1.6 Hauptversorgungsleitung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs verläuft eine unterirdische 20-kV-Leitung mit einem beidseitigen Schutzstreifen von 1,00 m sowie eine unterirdische Gasleitung (GM 180 PE-80). Die Leitungen inkl. Schutzstreifen befindet sich überwiegend im Bereich des bestehenden landwirtschaftlichen Weges und teilweise im Bereich der geplanten Erschließungsstraße. Die Trasse ist freizuhalten von jeglicher Bepflanzung. Bei Bedarf muss sie in Absprache mit der N-ERGIE Netz GmbH unter Auflagen umgelegt werden.

Die Festsetzung dient dem Schutz der Bestandsleitungen.

3.1.7 Sonstige Darstellungen und Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft wie in der Planzeichnung dargestellt.

40 m breite Bauverbotszone der Autobahn

Durch die Grünfläche im Westen verläuft die 40 m breite Anbauverbotszone der Autobahn BAB A9 nach § 9 Abs. 1 FStrG.

100 m breite Baubeschränkungszone der Autobahn

Durch die Sondergebietsfläche SO Freizeit verläuft die 100 m breite Anbaubeschränkungszone der Autobahn BAB A9 nach § 9 Abs. 2 FStrG.

Die Errichtung, erhebliche Änderung oder Änderung der Nutzung von baulichen Anlagen bedarf der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamts.

Konkrete Bauvorhaben in Anbaubeschränkungszone sowie Bauvorhaben, die nicht den Vorgaben des Bebauungsplanes entsprechen, bedürfen einer Ausnahmegenehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt.

3.2 Örtliche Bauvorschriften

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen (nach BauGB) sind die getroffenen örtlichen Bauvorschriften nach der Bayerischen Bauordnung Bestandteil der Satzung Bebauungsplan Nr. XLI – 41 Änderung und Erweiterung "Am Limes BA II - Pumptrack".

Diese werden auch als Gestaltfestsetzungen bezeichnet. Sie betreffen die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, die Gestaltung der Stellplätze und Nebenanlagen sowie die Gestaltung der unbebauten Flächen, der Einfriedungen, der Wege und Zufahrten. Sie sind für die positive Gestaltung des Ortsbildes zwingend notwendig.

3.2.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Sickerfähigkeit von Belägen

Beläge von Fußwegen und Stellplätzen sind sickerfähig auszubilden (z.B. Drainpflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine, usw.) soweit wasserwirtschaftliche Gründe nicht dagegensprechen. Ein Abflussbeiwert von mind. 0,7 ist nachzuweisen.

3.2.2 Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Die erforderlichen Inhalte des Freiflächengestaltungsplans ergeben sich aus dem Bebauungsplan. Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Denkendorf wird verwiesen.

Inhalte Freiflächengestaltungsplan:

- Erschließung
- Stellplatzanordnung
- Entwässerungssystem
- Einfriedungen
- Ausmaß beabsichtigter Geländeaufschüttungen
- Versiegelungsart befestigter Flächen
- Standorte, Arten und Pflanzgrößen der vorgesehenen Gehölze

3.2.3 Leitungen

Stromleitungen, Telekommunikationsleitungen, Niederspannungsleitungen und vergleichbare Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

4. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmal mit Nummer D-1-7034-0102 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Emissionen / Immissionen

Vom Verkehr auf der BAB A9 gehen evtl. auf das Plangebiet einwirkende Emissionen aus. Diese sind zu dulden.

Des Weiteren grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Es kann zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen, die auch am Wochenende, Sonn- und Feiertagen auftreten können. Sie sind im ortsüblichen Umfang zu dulden.

Altlastenverdachtsmomente

Nach bisherigen Erkenntnissen besteht im Plangebiet kein Verdacht auf Altlasten. Falls bei Erdarbeiten Altlastenverdachtsmomente auftreten sollten, ist das Landratsamt Eichstätt umgehend zu verständigen und das Wasserwirtschaftsamt einzubeziehen.

Baugrundgutachten

Ein objektbezogenes Baugrundgutachten wird empfohlen.

Vorsorgender Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Anlagen auf der zu überbauenden Fläche der Humus abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder einzubauen. Hierzu wird die DIN 19731 zur Anwendung empfohlen.

Die Bodenmieten sollten nicht befahren werden, um Qualitätsverlusten vorzubeugen, und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 24 Wochen zu begrünen.

Überschüssiges Bodenmaterial ist unter Beachtung der § 12 BBodSchV ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwenden.

Geogefahren

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Georisiken bekannt. Der Untergrund der südlichen Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen des Malms, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Dies führte zur Entstehung zahlreicher Dolinen. Mit der weiteren Entstehung von Dolinen und dem Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume ist zu rechnen.

Rohstoffgeologie

Belange der Rohstoffgeologie sind nicht unmittelbar betroffen. Vor der Ausweisung externer Ausgleichsflächen ist die Rohstoffgeologie erneut zu beteiligen, um potentielle Konflikte frühzeitig zu vermeiden.

Anfallendes Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern und darf nicht der BAB A9 zugeführt werden.

Leitungen

Zwischen einer Bebauung und der vorhandenen 20kV-Kabeltrasse ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Teil 2: Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes, einschließlich der Beschreibungen der Festsetzungen

Ziel des Bebauungsplanes Nr. XLI – 41 Änderung und Erweiterung "Am Limes BA II - Pumptrack" ist, der Nachfrage nach einer Freizeitanlage mit Bikepark, Pumptrackbahn, Trimm-Dich-Parcours und Soccerbox gerecht zu werden.

Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Beschreibung der Festsetzungen	
Art des Verfahrens	Änderung und Erweiterung eines Bebauungsplanes
Verhältnis zum Flächennutzungsplan	Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Denkendorf ist das Planungsgebiet teilweise als Fläche für Landwirtschaft und teilweise als Fläche für die Wasserwirtschaft dargestellt. Die Änderung des FNP wird im Parallelverfahren durchgeführt.
Art der baulichen Nutzung	Sondergebiet, das der Erholung dient gemäß § 10 BauNVO Zweckbestimmung Freizeit
Erschließung	Das Planungsgebiet wird von der Kreisstraße EI 19 über einen derzeit in Bau befindlichen Kreisverkehr erschlossen.
Flächenbedarf	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans ca. 1,6 ha.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Für den Bebauungsplan sind nachfolgend aufgeführte Fachgesetze, Fachpläne und Schutzgebiete für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens maßgeblich von Bedeutung:

Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung:

- eine geordnete städtebauliche Entwicklung
- eine dem Wohle der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung
- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt
- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung:

- Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln bzw. wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
- Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung:

- örtliche Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege festsetzen

Fachpläne

Flächennutzungsplan im Parallelverfahren

- Ordnen der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde

Zur Berücksichtigung der festgelegten Ziele wurden folgende Planungsschritte durchgeführt:

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

Die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie die Maßnahmen zum Ausgleich werden planungsrechtlich im Bebauungsplan festgesetzt. Des Weiteren wird, dem Verfahrensfortschritt entsprechend, der Kenntnisstand ergänzt bzw. fortgeschrieben.

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

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden

Bzgl. des Änderungsbereichs wird als Bestand der planungsrechtliche Stand des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. XLI – 41 GE „Am Limes BA II“ zur Betrachtung der Schutzgüter herangezogen. Für das Plangebiet ist demnach weitgehend Fläche für die Wasserwirtschaft bzw. Straßenverkehrsfläche (landwirtschaftlicher Weg) festgesetzt, jedoch bisher nicht umgesetzt. Die nicht vermeidbaren Eingriffe hierfür wurden bereits kompensiert.

Bzgl. des Erweiterungsbereichs wurde der Bestand mittels Grundlagenrecherche und Begehung erfasst und bewertet. Die Aussagen basieren auf der Einschätzung des Planverfassers.

2.1.1 Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung der Bestandssituation

Das Planungsgebiet stellt sich im Änderungsbereich gem. derzeit gültigem Bebauungsplan weitgehend als Fläche für die Wasserwirtschaft dar. Wasserflächen liefern weniger Kaltluft als Vegetationsflächen. Im Erweiterungsbereich stellt sich die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche und somit als Kaltluftentstehungsgebiet dar. Frischluftbahnen sind jedoch aufgrund der Lage nicht betroffen.

Auswirkungen

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

Das Planungsgebiet wird bereichsweise überbaut. Durch die Herstellung von Grünflächen zwischen den Freizeiteinrichtungen und im Randbereich werden Flächen für die Kaltluftentstehung wieder hergestellt bzw. gesichert (Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen).

Fazit

Da keine Frischluftbahnen betroffen sind und aufgrund der Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, sind für das Schutzgut Klima / Luft Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.1.2 Schutzgut Fläche

Beschreibung der Bestandssituation

Die Fläche ist im Änderungsbereich gem. derzeit gültigem Bebauungsplan überwiegend als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt, ein Teilbereich als landwirtschaftlicher Weg.

Im Erweiterungsbereich stellt sich die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche dar.

Auswirkungen

Durch das Vorhaben wird eine Fläche von ca. 3.200 m² durch Versiegelung bzw. Teilversiegelung in Anspruch genommen. Die Anlage randlicher Grünflächen stellt keinen Eingriff in das Schutzgut Fläche dar.

Fazit

Die Überbauung der Fläche in Teilbereichen durch die Errichtung der Freizeitanlage ist unvermeidlich. Der Umfang ist jedoch verhältnismäßig gering. Die vorgesehenen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen führen zur Aufwertung von Freiflächen, sodass der flächenhafte Eingriff durch diese Maßnahmen vollumfänglich kompensiert wird.

2.1.3 Schutzgut Boden

Beschreibung der Bestandssituation

Im Änderungsbereich ist das Gebiet überwiegend als Fläche für die Wasserwirtschaft und ein Teilbereich als landwirtschaftlicher Weg festgesetzt.

Im Erweiterungsbereich stellt sich die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Der Boden ist hier vermutlich als Braunerde zu bezeichnen, die sich gut für den Ackerbau eignet. Alle wichtigen Bodenfunktionen (Speicherung, Pufferung und Filterung von Schadstoffen, Retention von Niederschlagswasser, Lebensraum) werden vollständig wahrgenommen.

Des Weiteren sind die Bodenfunktionen im Bereich der westlich in Nord-Süd-Richtung verlaufenden unterirdischen Tunneltrasse durch den Bau, der in offener Bauweise ausgeführt und dann i. M. 3 - 4 m überdeckt wurde, gestört.

Auswirkungen

Der Oberboden wird abgeschoben, während der Unterboden verdichtet wird. Verlust der Bodenfunktionen im Bereich der Überbauung unter Berücksichtigung der bereits in Teilbereichen gestörten Bodenfunktionen. Der Ausgleich innerhalb des Änderungsbereichs ist bereits im Rahmen des derzeit gültigen Bebauungsplans erfolgt.

Die Eingriffe im Erweiterungsbereich werden auf ein unumgängliches Minimum reduziert und im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsregelung kompensiert.

Fazit

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

2.1.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Beschreibung der Bestandssituation

Der Grundwasserflurabstand ist derzeit nicht bekannt. Das Grundwasser ist jedoch aufgrund der örtlichen Situation vermutlich oberflächenfern.

Auswirkungen

Durch die Bautätigkeit können stoffliche und physikalische Belastungen auftreten. Aufgrund des Abstandes zum Grundwasser und der Mächtigkeit der Schluff-Ton-Schicht wird dies vermutlich nicht beeinträchtigt. Durch das Vorhaben wird eine Fläche von ca. 3.200 m² versiegelt bzw. teilversiegelt. Dies beeinträchtigt die Versickerung des Niederschlagswassers in geringem Umfang.

Fazit

Aufgrund der Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (hoher Anteil an Grünflächen zwischen den versiegelten Flächen) sind für das Schutzgut Wasser Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Fließ- und Stillgewässer

Beschreibung der Bestandssituation

Im Planungsgebiet befinden sich keine Fließ- und Stillgewässer.

Auswirkungen

Keine Beeinträchtigung

Fazit

Keine Erheblichkeit

2.1.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Biotop

Beschreibung der Bestandssituation

Im Änderungsbereich ist das Gebiet überwiegend als Fläche für die Wasserwirtschaft und ein Teilbereich als landwirtschaftlicher Weg festgesetzt.

Im Erweiterungsbereich stellt sich die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche dar.

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 sowie der geringen Bedeutung der Ackerfläche und des naturfernen Regenrückhaltebeckens für Tiere und Pflanzen ist mit keiner Beeinträchtigung zu rechnen.

Fazit

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biotop) sind voraussichtlich Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten. Der erforderliche Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsregelung.

Artenschutz

Beschreibung der Bestandssituation

Im Rahmen des Bebauungsplanes GE „Am Limes BA II“ wurde die Fläche bereits weitgehend überplant.

Die nun erforderliche Änderung und geringfügige Erweiterung des Planungsgebiets betrifft voraussichtlich überwiegend störungsunempfindliche Vogelarten in den offenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Auswirkungen

Der artenschutzrechtliche Ausgleich insbesondere bzgl. der Feldlerche ist bereits im Rahmen des Bebauungsplanes GE „Am Limes BA II“ erfolgt.

Insbesondere die landwirtschaftlichen Flächen im westlichen Bereich werden umgewandelt in artenreiches Grünland sowie eine Grünfläche mit Verwallung.

Fazit

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen verursacht werden.

2.1.6 Schutzgut Mensch

Immissionen

Beschreibung der Bestandssituation

Das Planungsgebiet ist bereits durch die westlich verlaufende Bundesautobahn BAB 9 mit starkem Verkehrsaufkommen deutlich vorbelastet. Nördlich der Kreisstraße EI 19 wird derzeit ein großes Gewerbegebiet realisiert. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich ca. 250 m westlich hinter der BAB 9. Nördlich an das Plangebiet angrenzend wird eine Retentionsfläche für das neue Gewerbegebiet geschaffen. Nach Süden schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Auswirkungen

Durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt erhöht zu Lärmbelästigungen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge. Der Verkehrslärm der umliegenden Straßen wird das Gebiet weiterhin beeinträchtigen.

Fazit

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Erholung

Beschreibung der Bestandssituation

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Süden und Osten sowie der westlich verlaufenden Autobahntrasse ist das Gebiet bzgl. des Schutzguts Mensch (Erholung) vorbelastet. Nördlich verläuft der ausgewiesene Jakobus-Radpilgerweg "Eschlkam-Donauwörth".

Auswirkungen

Durch die Errichtung einer Freizeitanlage wird das Gebiet bzgl. der Erholungsnutzung aufgewertet.

Fazit

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

2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung der Bestandssituation

Das Landschaftsbild ist geprägt durch land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie durch die nördlich angrenzende Bebauung (Gewerbegebiet und Retentionsflächen) und die westlich verlaufende Autobahn.

Auswirkungen

Durch die Bautätigkeit kommt es kurzzeitig zu Überlagerungen durch Baumaßnahmen.

Durch die Änderung und Erweiterung wird das Landschaftsbild nicht wesentlich verändert. Es erfolgt eine Eingrünung der Fläche durch Pflanzung einer straßenbegleitenden Baumreihe (heimische, standortgerechte Arten).

Fazit

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung der Bestandssituation

Östlich des Planungsgebiets befindet sich das Bodendenkmal D-1-7034-0102 "Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung".

Auswirkungen

Das Bodendenkmal befindet sich in einer Entfernung von ca. 90 m und wird daher von dem Vorhaben voraussichtlich nicht berührt.

Fazit

Aufgrund der Entfernung von ca. 90 m wird das Bodendenkmal vermutlich nicht beeinträchtigt. Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

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

Prognose bei Durchführung

Bei Durchführung der Planung werden überwiegend als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzte Bereiche überplant. Diese werden mit Anlagen zur Freizeitnutzung mit Grünflächen bebaut. Zur Autobahn hin wird eine Verwallung zur Abschirmung errichtet.

Prognose bei Nichtdurchführung

Das Gebiet bleibt gem. rechtswirksamem Bebauungsplan weiterhin überwiegend als Fläche für die Wasserwirtschaft bzw. intensive, landwirtschaftliche Nutzfläche bestehen.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der nachteiligen Auswirkungen

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

Aufgrund dieser Prüfung wurden nachfolgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen planungsrechtlich festgesetzt:

Schutzgut	Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen
Klima/Luft	- Eingrünung durch Pflanzung einer straßenbegleitenden Baumreihe (heimische, standortgerechte Arten) - Festsetzung der öffentlichen Grünflächen
Fläche	- Festsetzung der öffentlichen Grünflächen
Boden	- Beschränkung der Versiegelung auf ein unumgängliches Minimum
Wasser	- Beschränkung der Versiegelung auf ein unumgängliches Minimum - Festsetzung der öffentlichen Grünflächen
Tiere u. Pflanzen	- Eingrünung durch Pflanzung einer straßenbegleitenden Baumreihe (heimische, standortgerechte Arten) - Festsetzung der öffentlichen Grünflächen
Mensch	- keine erforderlich
Landschaftsbild	- Eingrünung durch Pflanzung einer straßenbegleitenden Baumreihe (heimische, standortgerechte Arten)
Kultur- u. Sachgüter	- keine erforderlich

2.4 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung)

Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. Ausgleich und Ersatz für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen zu schaffen, wird für das Planungsgebiet parallel zum Bebauungsplan die naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung durchgeführt.

Ausgangssituation / Rechtliche Grundlagen

§ 18 des Bundes- Naturschutz- Gesetzes sieht für die Bauleitplanung und für Verfahren zu Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgende Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden, und Ausgleich für eventuell unvermeidbare Beeinträchtigungen zu schaffen, wurden für den Bebauungsplan die nachfolgend aufgeführten Schritte bearbeitet:

- Erfassen und Bewerten des Bestandes
- Erfassen der Eingriffe
- Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen
- Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen
- Auswahl und Festlegung der Kompensationsmaßnahmen
- Kostenschätzung der Kompensationsmaßnahmen

Die Bearbeitung erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Landschaftsentwicklung und Umweltfragen, 2003). In der folgenden Abbildung ist die Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren aus diesem Leitfaden ablesbar.

	GEBIETE UNTERSCHIEDLICHER EINGRIFFSSCHWERE	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Typ A hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad <u>Baugebiete:</u> Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad <u>Baugebiete:</u> Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 oder entspr. Eingriffsschwere
Kategorie I Gebiete <i>geringer</i> Bedeutung: - Ackerflächen, regelmäßig gepflügt - Grünland, Grünflächen, intensiv gepflegt - verrohrte Gewässer - Flächen, weitgehend ohne naturbetonte Landschaftselemente	Feld A I 0,3 - 0,6	Feld B I 0,2 - 0,5 (In den Planungsfällen des vereinfachten Vorgehens gem. 3.1 ist dem Rechnung getragen)
Kategorie II Gebiete <i>mittlerer</i> Bedeutung: - extensiv genutztes Grünland, Obstwiesen mit altem Obstbaumbestand, Heckengebiet - Bauminselfen, Feldgehölze, strukturarmer Forste - Ruderalflächen - Gewässer mit mittlerer Gewässergüte - Bisherige Ortsrandbereiche mit Grünstruktur	Feld A II 0,8 - 1,0	Feld B II 0,5 - 0,8 (in besonderen Fällen 0,2)*
Kategorie III Gebiete <i>hoher</i> Bedeutung: - strukturreiche Wälder - artenreiche, ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften - nährstoffarme Gewässer - Kaltluftentstehungsgebiete - Bereiche traditioneller Kulturlandschaften mit historischen Landnutzungsformen	Feld A III und B III 1,0 - 3,0 (in Ausnahmefällen darüber)	

* unterer Wert bei sonstigen Gebieten und Flächen, z. B. bei intensiv genutzten Spiel- und Sportplätzen mit versiegelten Flächen

Abb. 4: Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren

Quelle: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, 2003

2.4.1 Bestandsbeschreibung, Bewertung und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Der räumliche Geltungsbereich umfasst ca. 1,6 ha. Die Biotoptypen im Bestand stellen sich gem. derzeit wirksamem Bebauungsplan einerseits als Flächen für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltebecken, naturfern) und andererseits als intensiv bewirtschaftete Äcker ohne / mit stark verarmter Segetalvegetation dar.

Es handelt sich somit um Gebiete mit geringer Bedeutung.

Ermitteln des Umfangs des erforderlichen Ausgleichsflächenbedarfs

(vgl. hierzu Abb.4: Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren und Planzeichnung: Bestand - Bewertung – Bilanz, Biotoptypen, 2003)

Die Eingriffsflächen werden unterteilt in Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Eingriffsfläche/Gebietstyp A) und Flächen mit niedrigem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Eingriffsfläche/Gebietstyp B).

Durch die Verknüpfung von Gebietstyp A bzw. B und der entsprechenden Wertigkeit des Bestandes wird der zutreffende Kompensationsfaktor bestimmt. Der jeweilige Höchstwert, der in der obigen Tabelle aufgeführt ist, kann durch Reduzierwerte, die sich aus den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergeben, bis auf den Minimalwert reduziert werden.

Eingriffsfläche / Gebietstyp + Wertigkeit	Fläche	Faktor	Flächenbedarf
A I	3.020 m ²	0,4*	1.208 m ²
B I	180 m ²	0,3*	54 m ²
Summe Ausgleichsbedarf			1.262 m²

* Der Ausgleichsfaktor wird aufgrund der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

- Beschränkung der Versiegelung auf ein unumgängliches Minimum
- Versickerung des im Bereich der Freizeitanlage anfallendem Niederschlagswasser auf dem Gelände
- Pflanzung einer Baumreihe aus heimischen, standortgerechten Bäumen entlang der Erschließungsstraße
- Anlage einer Grünfläche mit Verwallung im Westen

jeweils um 0,2 reduziert.

Der Umfang der erforderlichen Flächen für Kompensationsmaßnahmen beläuft sich auf **1.262 m²**.

2.4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Für den Ausgleich der nicht vermeidbaren Eingriffe wurden Maßnahmen im westlichen Teil der Fl.Nr. 427, Gmkg. Denkendorf festgesetzt (vgl. Planzeichnung).

Ausgleichsmaßnahme „Artenreiches Grünland“

- Fläche zwei Mal fräsen mit einem Abstand von 10 - 14 Tagen zwischen den Arbeitsgängen
- anschließend (ab Mitte März - je nach Witterung) Einsaat mit geeignetem autochthonem Saatgut und Anwalzen

Pflege im ersten Jahr nach der Ansaat:

- ca. 6 bis 8 Wochen nach der Ansaat erster Pflegeschnitt (sog. Schröpfschnitt)
- bei Bedarf und erneutem Unkrautwuchs noch ein bis zweimal im ersten Jahr nach der Ansaat wiederholen
- Mähgut wird abgeräumt

Pflege der voll entwickelten Wiese:

- 2-malige Mahd und Abfuhr des Mähguts; erster Schnitt nicht vor dem 15.06.
- zweiter Schnitt im Herbst (nicht vor Ende September) je nach Bedarf
- Änderungen des Mahdregimes nur in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig
- Verzicht auf Mineraldünger, organische Düngemittel und chemische Pflanzenschutzmittel
- keine Lagerhaltung

2.4.3 Bilanzierung

Ausgleichsflächenbedarf	1.262 m²
Flächendargebot	2.550 m²
Differenz (Überschuss)	<u>1.288 m²</u>

Es ergibt sich ein Überschuss von 1.288 m², die für das Ökokonto der Gemeinde Denkendorf zur Verfügung stehen. Somit kann der Eingriff vollständig kompensiert werden.

Nach Auffassung des Verfassers ist mit keinen verbleibenden erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu rechnen.

2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der guten Erreichbarkeit der geplanten Freizeiteinrichtungen insbesondere für den Radverkehr sowie der Lage bietet sich das Planungsgebiet an. Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden deshalb nicht untersucht.

2.6 Merkmale der technischen Verfahren und Hinweise auf die Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2003) verwendet. Die Aussagen insbesondere zu Klima, Boden, Biotope, Artenschutz und Mensch basieren auf Einschätzungen des Bearbeiters.

3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Planungsgebiet liegt östlich der Autobahn A9 am südlichen Rand eines ausgewiesenen Gewerbegebiets und somit am Übergang zur freien Landschaft.

Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes soll die Schaffung einer Freizeitanlage ermöglicht werden.

Das Gebiet ist für die geplante Nutzung gut geeignet, da es insbesondere für den Radverkehr gut erreichbar ist.

Im bisher rechtswirksamen Bebauungsplan ist ein Teil des Gebiets als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Durch Umplanung im Zuge der Erschließungsplanung des Gewerbegebiets ist diese nur noch in geringerem Umfang erforderlich.

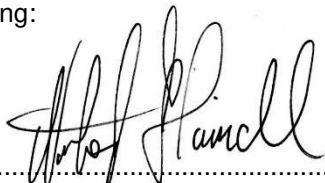
Des Weiteren sind von dem Vorhaben Flächen für die Landwirtschaft betroffen. Wertvolle Strukturen für Natur und Landschaft gehen dabei nicht verloren; durch die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie Pflanzung einer Baumreihe aus heimischen, standortgerechten Arten und den hohen Anteil an Grünflächen zwischen den Freizeiteinrichtungen kann der Eingriff abgemildert werden.

Der nicht vermeidbare Eingriff wurde ermittelt und durch die Schaffung von artenreichem Grünland auf bisher intensiv genutztem Acker vollständig kompensiert.

Nach Auffassung des Planverfassers ist durch die Wahl des Standorts, die Festsetzungen sowie durch die Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen mit keinen verbleibenden, erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Aufgestellt am 20.04.2023, geändert am 26.10.2023, 18.01.2024

Bearbeitung:

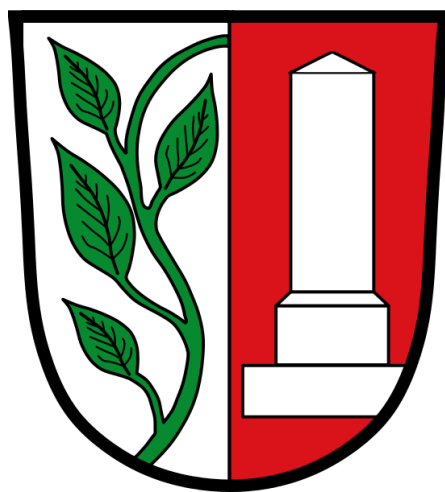


.....
Norbert Haindl, Dipl.-Ing. (FH)

Gemeinde Denkendorf:

.....
Claudia Forster, 1. Bürgermeisterin

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



Gemeinde Denkendorf

Zusammenfassende Erklärung

18.01.2024

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Änderung und Erweiterung „Am Limes BA II - Pumprack“ wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Die dort ermittelten Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Untersucht und dargestellt werden im Umweltbericht die zu erwartenden Ein- und Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Fläche, Landschaftsbild, Kultur und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie Naturförderung wurden in die textlichen Festsetzungen und in die Planzeichnung des Bebauungsplanes integriert. Die durch die Planung auf die Schutzgüter zu erwartenden Auswirkungen werden durch geeignete Maßnahmen minimiert oder ausgeglichen. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan werden folgende Umweltbelange berücksichtigt:

- Beitrag zu Klima / Luft
- Schutz der Bodenfunktionen
- Beitrag zum Wasserhaushalt
- Förderung von Flora und Fauna
- Schutz des Landschaftsbilds

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung fand in der Zeit vom 19.07.2023 bis einschließlich 21.08.2023 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben um Stellungnahme gebeten. Es wurden von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange Äußerungen vorgebracht, die zu keinen wesentlichen Planänderungen führten. Es handelt sich überwiegend um Hinweise, die ergänzt wurden.

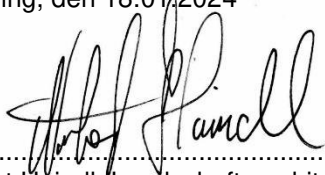
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.12.2023 bis einschließlich 05.01.2024 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben um Stellungnahme gebeten. Es wurden von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange Äußerungen vorgebracht, die zu keinen wesentlichen Planänderungen. Es wurde insbesondere die Pflege der öff. Grünfläche mit Verwaltung analog zur Ausgleichsfläche festgesetzt.

3. Gründe, aus denen heraus der Plan in Bezug zu anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes gibt die konkrete Nachfrage nach Flächen für eine Freizeitanlage.

Aufgrund der guten Erreichbarkeit der geplanten Freizeiteinrichtungen insbesondere für den Radverkehr sowie der Lage bietet sich das Planungsgebiet an. Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden deshalb nicht untersucht.

Wemding, den 18.01.2024



.....
Norbert Haindl, Landschaftsarchitekt