

Gemeinde Denkendorf



Qualifizierter Bebauungsplan
Nr. XXXIV
Dörndorf „Am Gstögger“

Begründung

Fassungsdatum 30.03.2017

Verfasser:

Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Claus Mayer
Münchener Str. 34
85051 Ingolstadt

BEGRÜNDUNG	1
TEIL 1 - PLANBEGRÜNDUNG	3
1 VERFAHREN	3
2 ANLASS DER PLANUNG	3
3 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	4
4 LAGE UND BODENORDNENDE MAßNAHMEN	5
4.1 Lage	5
4.2 Bodenordnende Maßnahmen	6
5 NATURRÄUMLICHE GRUNDLAGEN	6
6 SCHUTZGEBIETE	7
7 WASSERSCHUTZ	9
8 DENKMALSCHUTZ	9
9 ALTLASTEN	10
10 GRUNDZÜGE DER PLANUNG	10
10.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	10
10.2 Erschließung	11
11 UMWELTBERICHT	11

TEIL 1 - PLANBEGRÜNDUNG

1 Verfahren

Am 04.12.2014 hat der Gemeinderat der Gemeinde Denkendorf in öffentlicher Sitzung den Beschluss zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im Ortsteil Dörndorf („Am Gstöggert“) gefasst. Die Planung umfasst laut Beschluss die Flurstücksnummer 57/1 und Teilflächen der Verkehrsfläche Fl.St. 64.

Die Voraussetzungen gem. § 34 Abs. 5 BauGB für die Aufstellung dieser Satzung liegen vor. Die Planung wurde im Vorfeld mit dem Landratsamt Eichstätt abgestimmt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich (siehe 3.).

Im Zeitraum vom 05.05.2015 bis zum 08.06.2015 hat die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Einbeziehungssatzung stattgefunden.

In Abstimmung mit dem Landratsamt Eichstätt wird die Satzung im weiteren Verfahren als Qualifizierter Bebauungsplan behandelt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.07.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.08.2015 bis 21.09.2015 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.07.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.08.2015 bis 21.09.2015 öffentlich ausgelegt.

Der Satzungsbeschluss wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 30.03.2017 gefasst. Dieser wurde am öffentlich bekannt gemacht.

2 Anlass der Planung

Frau Silvia Werner, wohnhaft am Gstöggert 15a, 85095 Dörndorf, ist Eigentümerin des benachbarten Flurstückes 57/1. Für das Grundstück existiert ein Vorbescheid des Landratsamtes Eichstätt gegenüber der Vorbesitzerin über die Neuerrichtung von vier Wohngebäuden aus dem Jahr 2002 (42BVNr.622/99). Dieser wurde jedoch nicht rechtskräftig verlängert und ist somit verwirkt. Einem erneuten Antrag auf Vorbescheid von Frau Werner aus dem Jahr 2010 für den Bau von zwei Wohngebäuden für ihre Kinder hat das Landratsamt zunächst nicht entsprochen.

Für die Flächen soll im Rahmen der Bauleitplanung Baurecht gemäß § 30 BauGB geschaffen werden. Die Planung verfolgt das städtebauliche Ziel der Innenentwicklung und

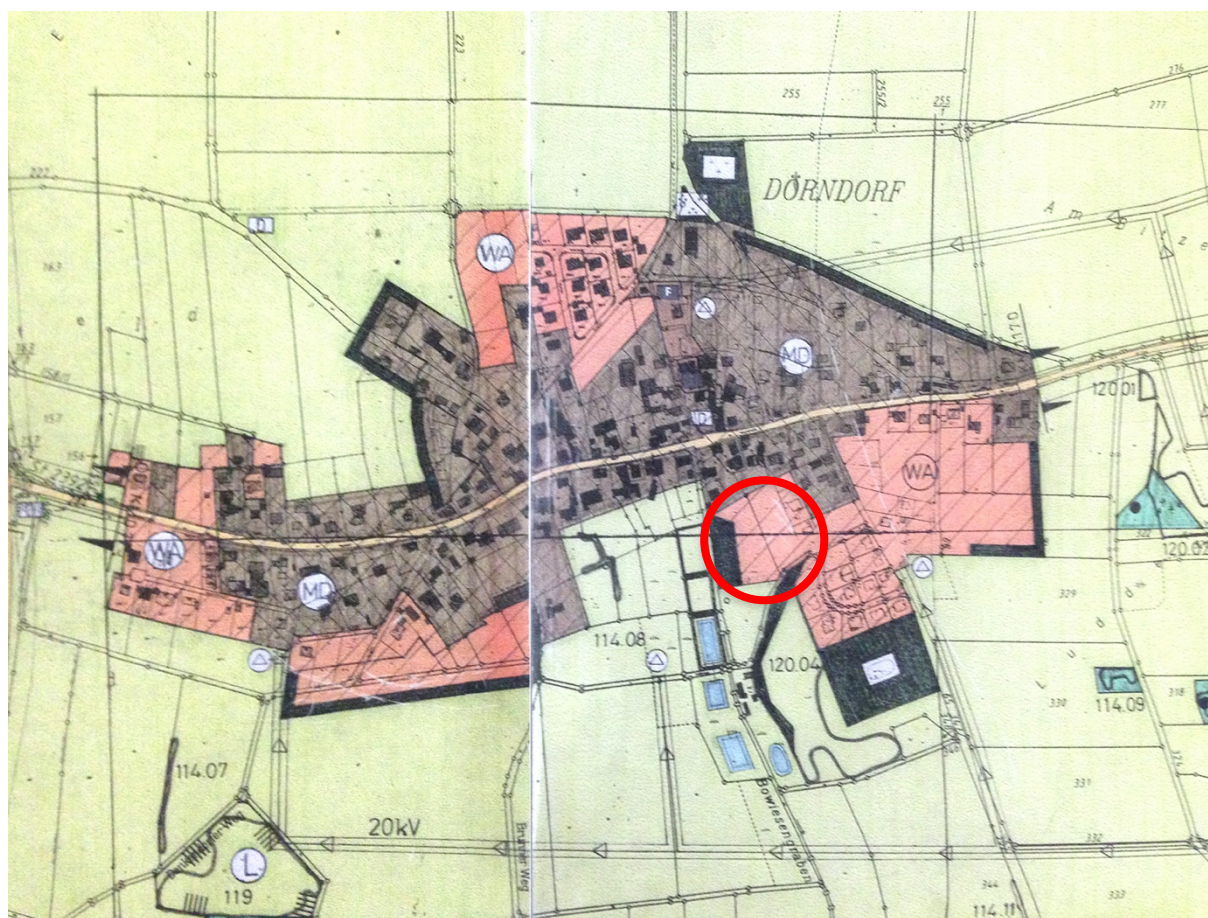
Aroundierung. Die Grundstücke schließen an innerörtlich bereits erschlossene Flächen und Infrastrukturen an. Weiterhin passen sie sich in eine Bauflucht ein, die sich logisch aus der südlichen Bebauung am Gstögger fortentwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt hier bereits wohnbauliche Flächen dar. In Ermangelung verfügbarer Grundstücke in Dörndorf ist diese Innenentwicklung besonders sinnvoll.

Die Planung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Mit ihr findet der Siedlungsbereich nördlich der Straße „Am Gstögger“ einen sinnvollen Abschluss. Eine Ortsrandeingrünung kann im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden.

Immissionsschutzrechtliche Gründe stehen dem Vorhaben nach der Absiedlung des benachbarten Gerüstbetriebes nicht mehr im Weg.

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Flächennutzungsplan stellt für dieses Quartier bereits eine wohnbauliche Fläche dar. Die Satzung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser muss nicht geändert werden.



Flächennutzungsplan ohne Maßstab, Quelle Gemeinde Denkendorf

4 Lage und bodenordnende Maßnahmen

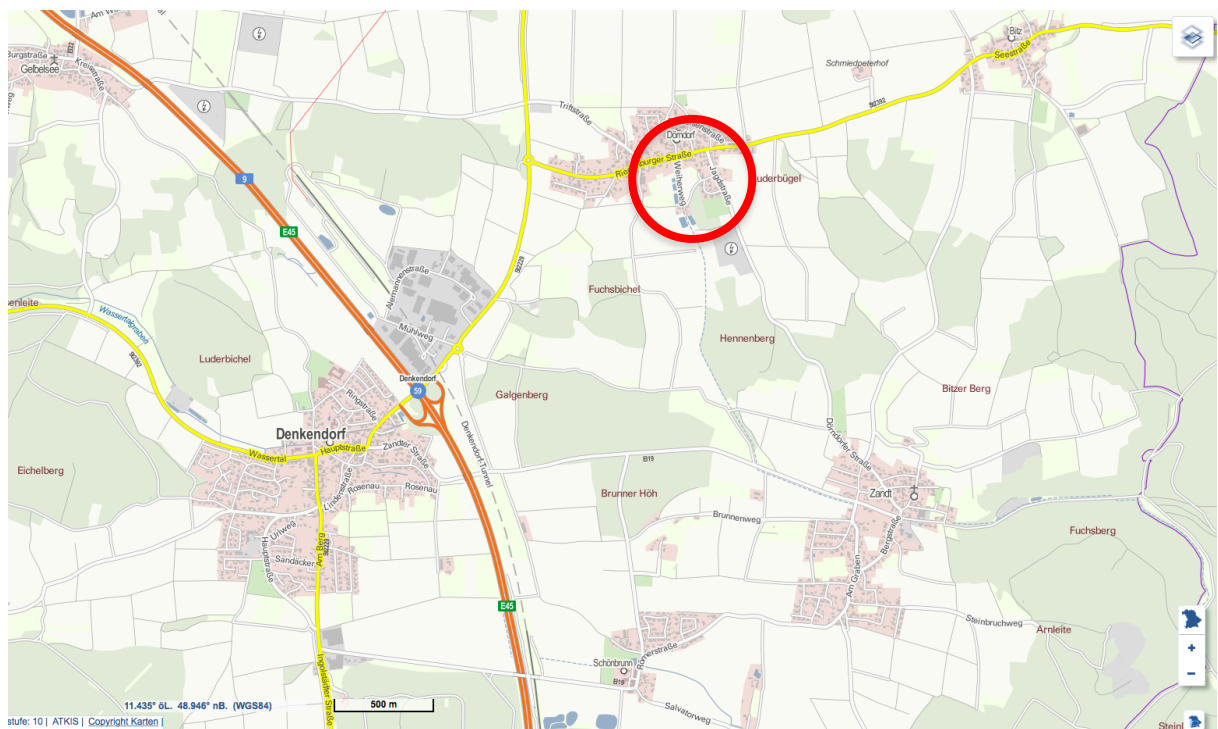
4.1 Lage

Der Geltungsbereich der städtebaulichen Satzung liegt südlich des Ortskerns von Dörndorf. An dieser Stelle findet ein Übergang vom nördlichen Dorfgebiet zum südlich gelegenen Wohngebiet „Am Gstögger“ statt.

Der Ortsteil Dörndorf selbst liegt im Norden des Gemeindegebietes. Er ist umgeben von landwirtschaftlichen Flächen, teilweise unterbrochen von Wiesen-, Magerrasen- und Waldflächen, auch in bewegter topografischer Lage.

Im Norden von Dörndorf befinden sich die Anlagen des Bürgerwindparks Denkendorf, im Süden eine großflächige Photovoltaikanlage im Außenbereich.

Durch den Ort führt die Staatsstraße 2392, in östlicher Richtung nach Riedenburg oder Altmannstein, in westlicher Richtung nach Beilngries und Denkendorf oder zur Bundesautobahn A9.



Karte ohne Maßstab, Quelle Geoportal Bayern



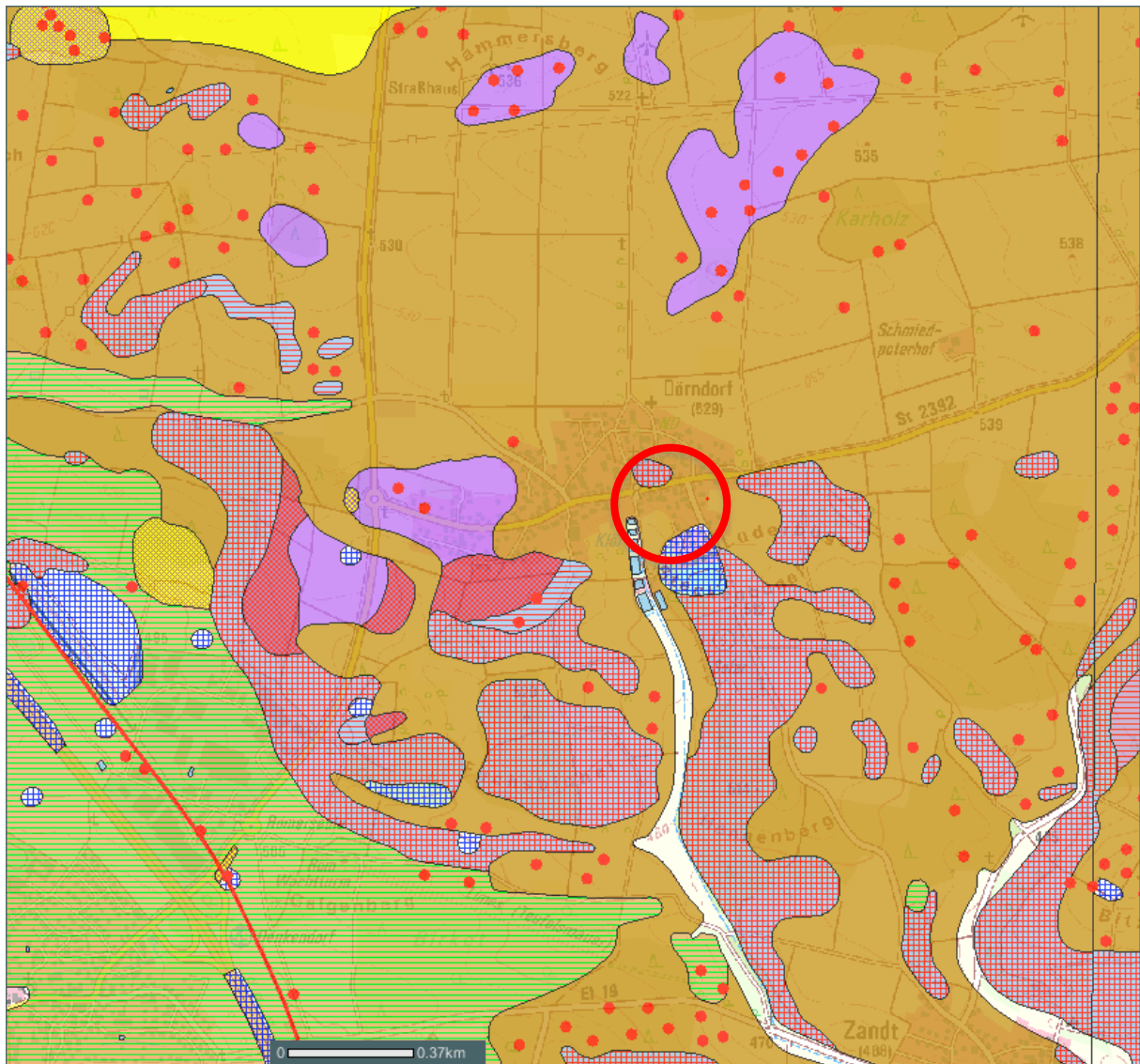
Orthofoto ohne Maßstab, Quelle Geoportal Bayern

4.2 Bodenordnende Maßnahmen

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück im Geltungsbereich der Satzung ist im Eigentum von Frau Silvia Werner, wohnhaft am Gstögert 15a. Die geplanten Vorhaben dienen dem Eigenbedarf. Die Umsetzung der Planung und die entsprechenden Bauvorlagen werden planungsbegleitend entwickelt. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5 Naturräumliche Grundlagen

Nach dem Bodeninformationssystem des Bayerischen Geologischen Landesamtes handelt es sich im Geltungsbereich geologisch überwiegend um Alblehm (Verwitterungslehm mit Lößlehm), im südlichen Bereich des Gstögert um jüngere künstliche Ablagerungen.



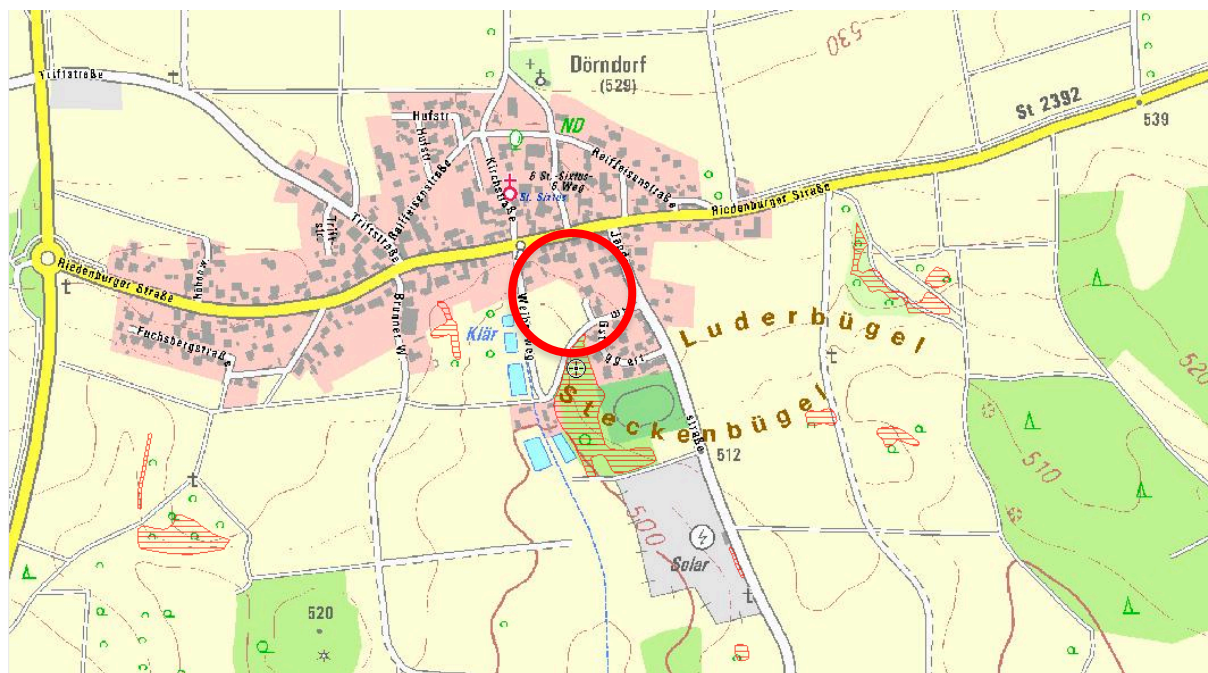
Karte ohne Maßstab, Quelle GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)

6 Schutzgebiete

Die Umgebung von Dörndorf ist landschaftlich geprägt durch eine potentiell natürliche Vegetation. In der Kartierung des Landesamtes für Umweltschutz Bayern erfasst diese Darstellung den Ortsteil vollständig. Südlich des Geltungsbereiches ist ein Flachlandbiotop mit Halbtrockenrasen kartiert (7034-0120-004).

In der näheren Umgebung kommen folgende flächige Schutzgebiete nach Bayerischem Naturschutzgesetz vor:

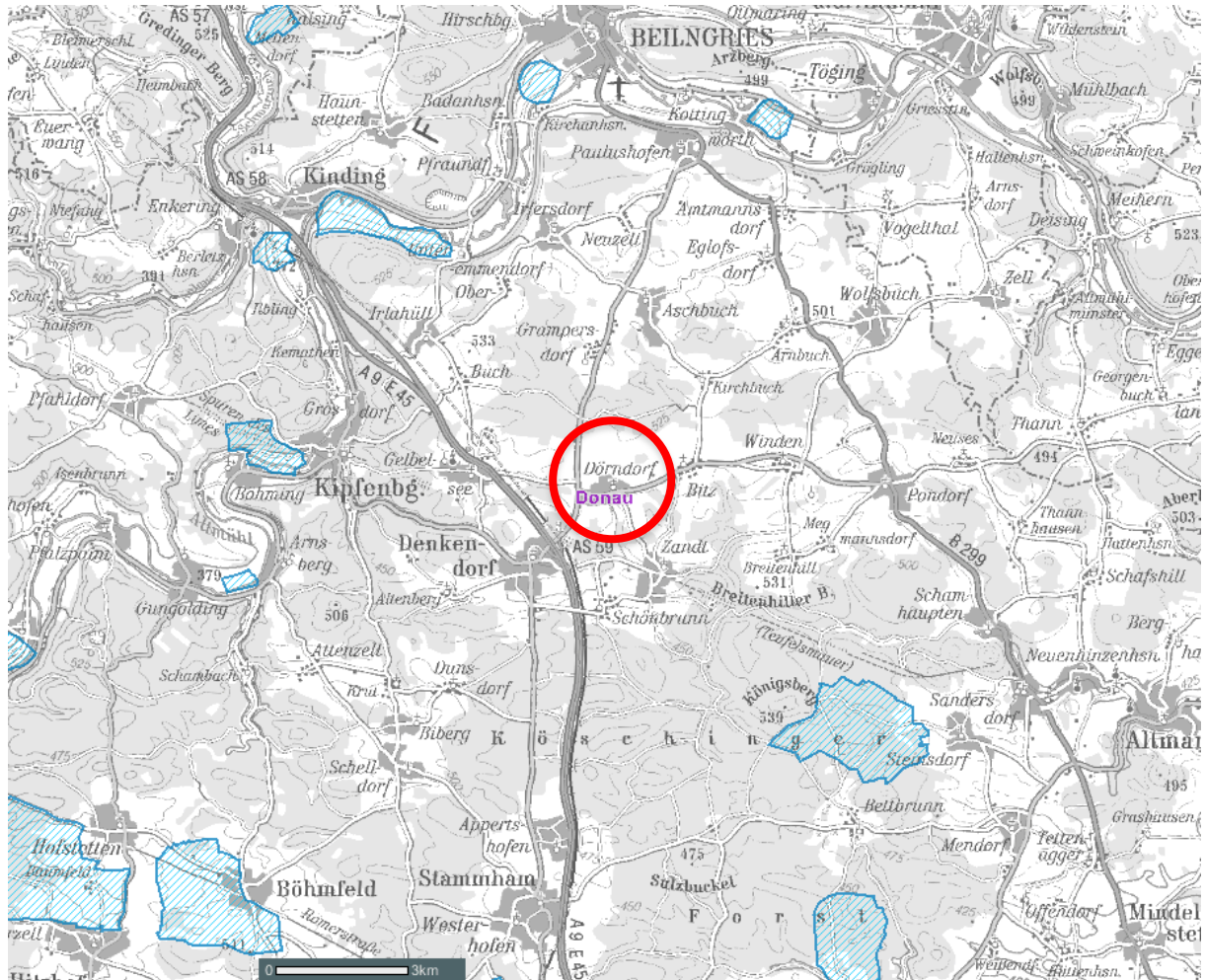
- Naturpark Altmühltal
- Landschaftsschutzgebiet Schutzzone im Naturpark „Altmühltal“



Karte ohne Maßstab, Quelle FIN-Web (Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz)

7 Wasserschutz

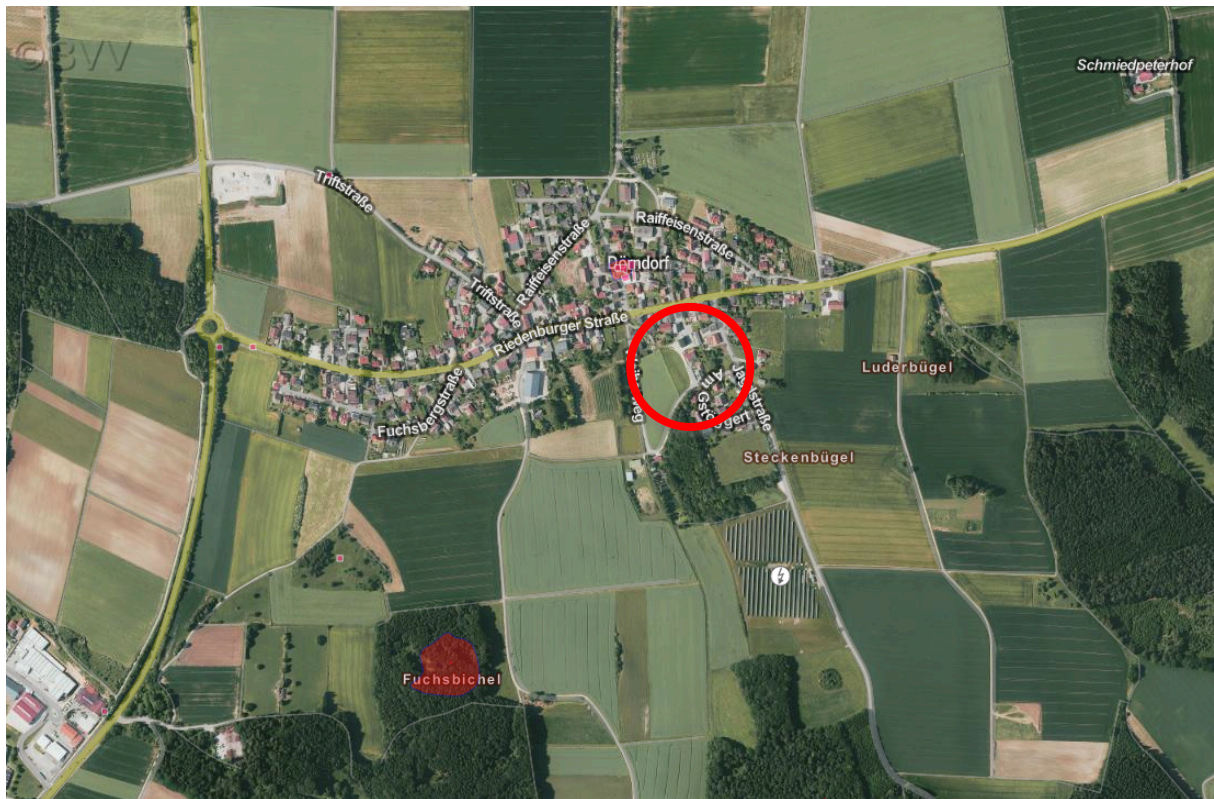
Wasserschutzgebiete werden durch Bebauungsplan nicht berührt.



Karte ohne Maßstab, Quelle Kartendienst der Wasserwirtschaft Bayern

8 Denkmalschutz

In der weiteren Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind keine Bodendenkmäler kartiert. In der Nähe des Geltungsbereiches ist die Kirche als Baudenkmal und der Umgriff der Kirche als Bodendenkmal kartiert. Durch den Bebauungsplan ist dieses Baudenkmal nicht tangiert.



Karte ohne Maßstab, Quelle Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Zur weiteren Vorgehensweise im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern wird im Textteil des Planes ein entsprechender Hinweis auf die Art. 7 und 8 DSchG aufgenommen.

9 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Altlastenflächen bekannt.

10 Grundzüge der Planung

10.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung. Gemäß § 4 BauNVO ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Damit wird im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Eigenart der näheren Umgebung übernommen. Dies gilt auch für die weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird reguliert über die Zahl der maximal zulässigen Geschosse (II) in Verbindung mit der Grundflächenzahl (0,3). Bei der Festlegung dieser Werte wurde sich am Bestand des Innenbereichs orientiert, die Obergrenzen gem. § 17 BauNVO werden unterschritten. Die Beschränkung der maximalen Wandhöhe an der Traufseite reguliert die bauliche Entwicklung in der Höhe. Damit kann auf eine Regelung über die Geschoßflächenzahl verzichtet werden.

Die topografische Situation wird in der Planung berücksichtigt. Mit dem Ziel der Zweigeschossigkeit der Baukörper sind Geländemodellierungen am Gebäude zulässig, zur Grundstücksgrenze hin nicht.

Im Rahmen einer offenen Bauweise wird mit der Zulässigkeit von Einzelhäusern die bauliche Struktur der Umgebung fortgesetzt.

10.2 Erschließung

Straßen und Wege

Das Plangebiet ist durch eine private Erschließungsstraße auf dem Fl.St. 57/1 erschlossen. Diese ist bereits vorhanden. Im Süden mündete die private Erschließung in die Wohngebietsstraße „Am Gstögger“.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über Ver- und Entsorgungsleitungen an die Sparten in der Wohngebietsstraße „Am Gstögger“ angeschlossen.

Entwässerung

Das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll soweit möglich nach den anerkannten Regeln der Technik auf den anfallenden Grundstücken versickert werden. Die entsprechenden Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt wurden in die Planung aufgenommen.

Stromversorgung und Telekommunikation

Das Plangebiet ist über die Anbindung „Am Gstögger“ an die öffentliche Strom- und Telekommunikationsversorgung angeschlossen.

Sonstige Infrastruktureinrichtungen

Durch die geringe Größe des Plangebietes ergeben sich hier keine signifikanten Auswirkungen.

11 Umweltbericht

Der Umweltbericht schließt sich inhaltlich und numerisch an die Begründung an. Aus redaktionellen Gründen stellt er eine eigenes Geheft dar.

Ingolstadt, 30.03.2017

Gez.
Mayer

Claus Mayer, Dipl.-Ing. (FH) Architekt