



# Flächennutzungs- und Landschaftsplan Deckblatt Nr. 28 der Gemeinde Denkendorf Bereich „Sondergebiet Lagerflächen am Weiher“

Sondergebiet (SO) § 11 BauNVO

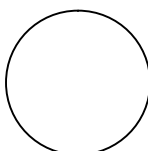
## BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

Gemeinde Denkendorf, 24.10.2019

\_\_\_\_\_  
Claudia Forster



\_\_\_\_\_  
Huber

1. Bürgermeisterin

Prj-Nr.: 2017-182

<b>A Begründung</b> .....	<b>4</b>
<b>A.1 Anlass und Erfordernis der Planung, Zielsetzungen</b> .....	<b>4</b>
<b>A.2 Verfahren</b> .....	<b>6</b>
<b>A.3 Ausgangssituation</b> .....	<b>6</b>
A.3.1 Lage und Größe.....	6
A.3.2 Topografische Verhältnisse.....	6
A.3.3 Eigentumsverhältnisse .....	7
A.3.4 Nutzungen .....	7
A.3.5 Verkehrserschließung .....	9
<b>A.4 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>10</b>
A.4.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan .....	10
A.4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan .....	13
A.4.3 Naturschutzrecht.....	13
A.4.4 Wasserhaushalt .....	13
<b>A.5 Planinhalt</b> .....	<b>14</b>
A.5.1 Planungsziele .....	14
A.5.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	14
A.5.3 Landschaftspflegerische Maßnahmen / qualifiziertes Eingrünungskonzept.....	14
A.5.4 Gehölzbestand/ Baumwurfgrenzen von 25 m/ Obstbaumpflanzung .....	15
A.5.5 Erschließung und Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz .....	15
<b>A.6 Versorgung und Entsorgung</b> .....	<b>17</b>
A.6.1 Energieversorgung.....	17
A.6.2 Telekommunikationsnetz .....	17
A.6.4 Wasserversorgung.....	19
A.6.5 Abwasser .....	19
A.6.6 Regenwasser .....	19
A.6.7 Grundwasser .....	19
A.6.8 Immissionsschutz.....	19

A.6.9 Altlasten .....	20
A.6.10 Denkmalschutz.....	20
A.6.11 Werbeanlagen und Hinweise bezüglich der BAB A9 .....	21
<b>B Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>22</b>

## **Begründung zum Flächennutzungsplan, Deckblatt Nr. 28, „Sondergebiet Lagerflächen am Weiher“**

Sondergebiete (SO) § 11 BauNVO

### **A Begründung**

#### **A.1 Anlass und Erfordernis der Planung, Zielsetzungen**

Der aktuelle Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Absicht der Gemeinde Denkendorf gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in dem Bereich des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes rechtliche Voraussetzungen für einen Betrieb mit Lagerflächen zu schaffen. Dadurch soll die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet werden.

Die Flächen auf dem betroffenen Grundstück Fl. Nr. 163 der Gemarkung Gelbsee wurden in der Vergangenheit für einen Geflügelzucht- und Geflügelhandelbetrieb benötigt und ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Flächen für eine landwirtschaftliche Nutzung dargestellt. Aus wirtschaftlichen Gründen wurde der Hühnerhof vor ca. 35 Jahren immer mehr zur Lagerflächen umgebaut bis schließlich die landwirtschaftliche Nutzung des Betriebes vollständig aufgegeben wurde. Für die bestehenden Gebäude mit der ursprünglichen Nutzung als Geflügelzucht- und Geflügelhandelbetrieb wurde vor fast 30 Jahren eine neue Nutzung gefunden. Dank der großen Nachfrage nach Lagerungsflächen seitens eines der größten Arbeitgeber der Region, der AUDI AG, konnten die schwer vermietbaren Gebäude eine neue Nutzung finden. Da die Nachfrage nach Abstellflächen stetig zunimmt wird mit den bestehenden Lagerhallen eine Neuversiegelung verhindert werden. Im Laufe der Jahre entwickelte sich die Fläche des ehemaligen Geflügelhandelbetrieb zu einer Lagerfläche für Gestelle der Firma AUDI AG. Am 17.10.1990 wurde die Baugenehmigung der Nutzung für die bestehende Halle als Gewerbehalle erteilt (Nutzungsänderung, AZ 24 BV Nr. 257/90 vom 17.10.1990). Die Nutzung des gesamten Geländes als gewerbliche Sonderfläche wird im Zuge der Flächennutzungsplanänderung rechtlich und städtebaulich geregelt. Mit diesem Vorgehen besteht seitens des Landratsamtes Eichstätt und der Gemeinde Denkendorf Einverständnis. Am 17.01.2018 wurde der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des neuen „Sondergebiet Lagerflächen am Weiher“ in der Gemeinderatssitzung zugestimmt.

Folgende Aspekte für die Änderung der Flächennutzungsplanung sind von bedeutendem Gewicht:

- Aspekt der Nähe zu der Autobahn A 3 (Ausfahrt Denkendorf, ca. 3,7 km),
- keine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes (Nähe zu Kläranlage, zu den Solarzellenfelder, landwirtschaftliche Fläche, keine Landschaftsschutzgebiete, keine Biotope),
- Erhalt der Arbeitsplätze vor Ort gemäß § 1 Abs. 6 Pkt. 8c BauGB,

- Die Belange der Wirtschaft, insbesondere ihrer leistungsfähigen mittelständischen Struktur (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB),
- Die Belange des Naturschutzes wird aufgrund der vorhandenen Situation nicht wesentlich berührt.

### **Flächennutzungsplanänderung, Deckblatt Nr. 28 Sondergebiet „Sondergebiet Lagerflächen am Weiher“**

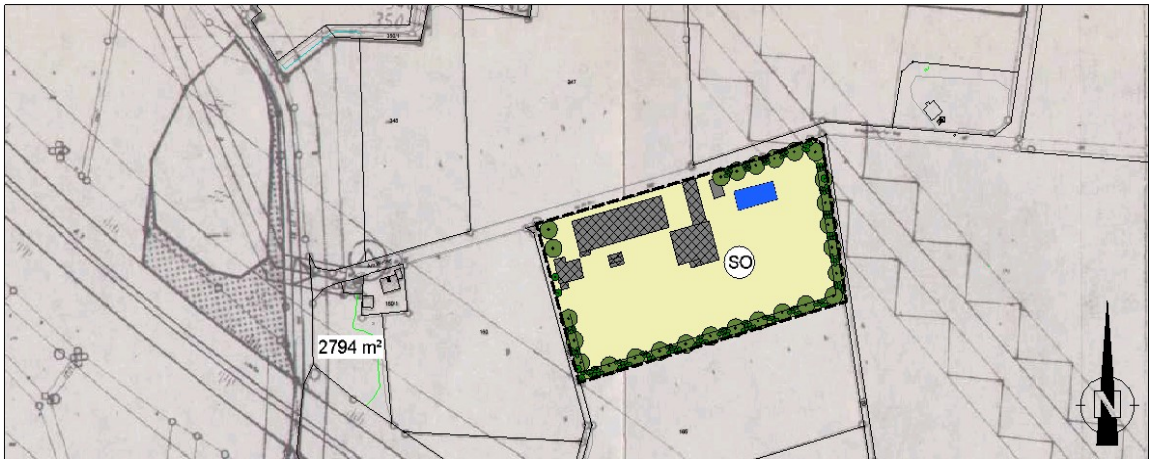


Abb.1 Flächennutzungsplan, Deckblatt Nr. 28 „Sondergebiet Lagerfläche am Weiher“  
Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2018

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB möchte die Gemeinde Denkendorf dieses Gebiet im Zuge der Bauleitplanung für die nachhaltige städtebauliche Entwicklung neu ordnen. Im Zuge der Neuordnung werden die Flächen, die bisher im Außenbereich gelegen sind, in ein Sondergebiet für Lagerflächen umgewandelt.

Bei der Änderung des Flächennutzungsplans durch das Deckblatt Nr. 28 für das Sondergebiet „Sondergebiet Lagerfläche Am Weiher“ wird der Belange der Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur gemäß § 1 Abs. 8 Pkt. a, c BauGB Vorrang gewährt.

In den Gesprächen zwischen dem Ingenieurbüro und Planungsbüro Huber aus Mainburg und der Regierung von Oberbayern wurde die rechtliche Situation betreffend Hühnerhof und Lagerflächen geklärt. Die Regierung von Oberbayern hat im Schreiben vom 08.11.2018 entschieden, dass Lagerflächen und Lagerhallen entsprechend der genehmigten Nutzung unproblematisch sind. Betriebsleiterwohnungen und ggf. Personalwohnungen können, soweit diese im Umfang bestandsorientiert vorgesehen werden, auch akzeptiert werden. Die Regierung von Oberbayern hat im Zuge der Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nachträglich schriftlich Einverständnis zu einem Sondergebiet mit der bestehenden Nutzung als Lagerfläche mit Lagergebäuden, Betriebsleiter- und Personalwohnungen erteilt. Die Genehmigung eines Sondergebietes für Lagerflächen und Lagergebäude mit Betriebsleiterwohnungen und Personalwohnungen beruht auf einer im Jahre 1998 erteilten Baugenehmigung für Lagergebäude. Daraus ergibt sich das Recht auf Bestandsschutz. Eine Betriebsleiterwohnung ist aufgrund der Zustimmung der Regierung von Oberbayern zugelassen. Die Betriebsleiterwohnung dürfen auch die

Angehörigen bewohnen. Zum momentanen Zeitpunkt ist kein neues Gebäude für den Betriebsleiter geplant.

In dem bestehenden Gebiet sind zeitweise ortsansässige Handwerker bzw. Angestellte des Grundstücksinhabers beschäftigt. Eine wichtige Aufgabe ist hier, diese Arbeitsplätze zu erhalten. Dem Erhalt der Arbeitsplätze wird gemäß § 1 Abs. 6 Pkt. 8 (1 c) BauGB höherer Wert beigemessen. Hier ist das Wohl der Allgemeinheit höher bewertet, als die Partikularinteressen der Anwohner. Die Abwägungsgewichtung entspricht dem Grundsatz des Landesentwicklungsprogramms, bezüglich der Notwendigkeit des Erhalts und Verbesserung der Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, [...] (Ziff. 5.1 LEP; Grundsatz).

## **A.2 Verfahren**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 16.03.2017 beschlossen, den Flächennutzungsplan durch das Deckblatt Nr. 28 zu ändern.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans, Deckblatt Nr. 28 in der Fassung vom 22.03.2018 hat vom 18.06.2018 bis 18.07.2018 stattgefunden.

Zum Entwurf des Flächennutzungsplanes, Deckblatt Nr. 28 in der Fassung vom 17.01.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 09.09.2019 bis 10.10.2019 beteiligt. Die öffentliche Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.06.2019 bis 24.07.2019.

Der Feststellungs- und Satzungsbeschluss erfolgte am.....

## **A.3 Ausgangssituation**

### **A.3.1 Lage und Größe**

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes, Deckblatt Nr. 28 im Bereich „Sondergebiet Lagerflächen am Weiher“ der Gemeinde Denkendorf gehört zum Landkreis Eichstätt. Es liegt nahe einer Autobahnausfahrt Denkendorf.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 28 im Bereich des Sondergebietes „Sondergebiet Lagerflächen am Weiher“ weist eine Gesamtfläche von ca. 18.274 m<sup>2</sup> auf und umfasst die Fl. Nr. 163 Gemarkung Gelbelsee.

### **A.3.2 Topografische Verhältnisse**

Bei dem überplanten Gebiet „Sondergebiet Lagerfläche Am Weiher“ handelt es sich um ein von Nord bis Süd ansteigendes Gelände in einer Höhenlage von ca. 511,0 m bis ca. 515,1 m ü. NN. Von Ost nach West steigt das Gelände von einer Höhe ca. 511,9 bis 514,5 m ü. NN.

### **A.3.3 Eigentumsverhältnisse**

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:

Fl. Nr. 163 -                      privater Eigentümer

### **A.3.4 Nutzungen**

Bis 1982 wurden das Gelände und die Gebäude für einen landwirtschaftlichen Betrieb benutzt.

Seit 1983 wurde die Farm aus wirtschaftlichen Gründen stillgelegt und die Flächen sowie die bestehenden Gebäude an die Firma Audi AG vermietet und gewerblich genutzt.

17.10.1990 wurde die Baugenehmigung der Nutzung für die bestehende Halle als Gewerbehalle erteilt (AZ 24 BV Nr. 257/90 vom 17.10.1990, „Nutzungsänderung der best. Geflügelhalle zu einer Lagerhalle“).

Seit dem 17.10.1990 wurden die Gewerbehalle sowie die Flächen als Lagerflächen genutzt.

#### Zur Vermietungssituation

Die Kontrolle der Auftragsvergabe des Grundstücksinhabers ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Im Rahmen des wirtschaftlichen Handelns bleibt es dem Eigentümer vorbehalten, an wen die Flächen vermietet werden. Je nach Bedarf, werden die Flächen an Fa. AUDI oder an andere Bewerber vermietet.

#### Beschilderung

Die Prüfung der Beschilderung außerhalb des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung Deckblatt Nr. 28 ist nicht Bestandteil der vorbereitenden Bauleitplanung.

### **Darstellung des Ist Zustandes des Betriebes im „Sondergebiet Lagerfläche Am Weiher“ in Gelbelsee**



Abb.2 Luftbild mit der Darstellung des Ist Zustandes des Betriebes mit den Aussenanlagen

## Flächennutzungsdarstellung

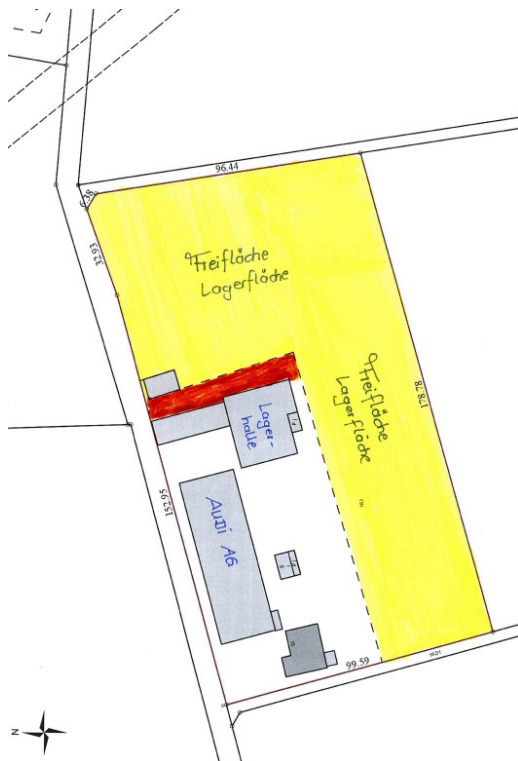


Abb.3 Skizze mit den vorhandenen Nutzungen der Flächen im Bestand im geplanten Sondergebietes „Sondergebiet Lagerflächen am Weiher“

## Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan „Sondergebiet Lagerflächen am Weiher“, Deckblatt Nr. 28



Abb.4 Darstellung der Flächen im Flächennutzungsplan, Deckblatt Nr. 28 im Bereich des „Sondergebiet Lagerflächen am Weiher“  
i.d. F. vom 24.10.2019  
Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Deckblatt Nr. 28 der Gemeinde Denkendorf

### A.3.5 Verkehrserschließung

#### Überörtliches Verkehrsnetz

Unmittelbar nächstgelegene bedeutende überregionale Verkehrsverbindung stellt die Bundesautobahn A 9 von München nach Nürnberg dar. Sie liegt in einer Entfernung von ca. 3,7 km zum Sondergebiet (Anschluss Denkendorf) und eignet sich deshalb als ein Ort für eine Sondergebiets-Lagerfläche. Als weitere regionale Verkehrsverbindung ist die St 2229 und die St 2392 in ca. 2 km Entfernung nennen. Die Entfernung des neuen Baugebietes zu den Autobahnen A 93 und A 6 beträgt ca. 40 bis 50 km. Aus dieser erschließungs- und verkehrsgünstigen Lage ergeben sich besonders zukunftsfähige Standortbedingungen für das Bestehen der gewerblichen Fläche.

Die Aussage zu einer Autobahnanbindung über die Ausfahrt Denkendorf ist lediglich informativ und hat keine Bedeutung für die Entscheidung über die Genehmigung des Sondergebietes Lagerflächen durch die Regierung von Oberbayern. Weitere Angaben über die Entfernungen zu den Autobahnen sind ebenfalls informativ und in einer Bauleitplanung üblich. Hier werden die Angaben aus dem Bayernatlas des Bayerischen Vermessungsamtes entnommen. An der Planung wird festgehalten.

#### Übersicht über die überörtlichen Verkehrsverbindungen

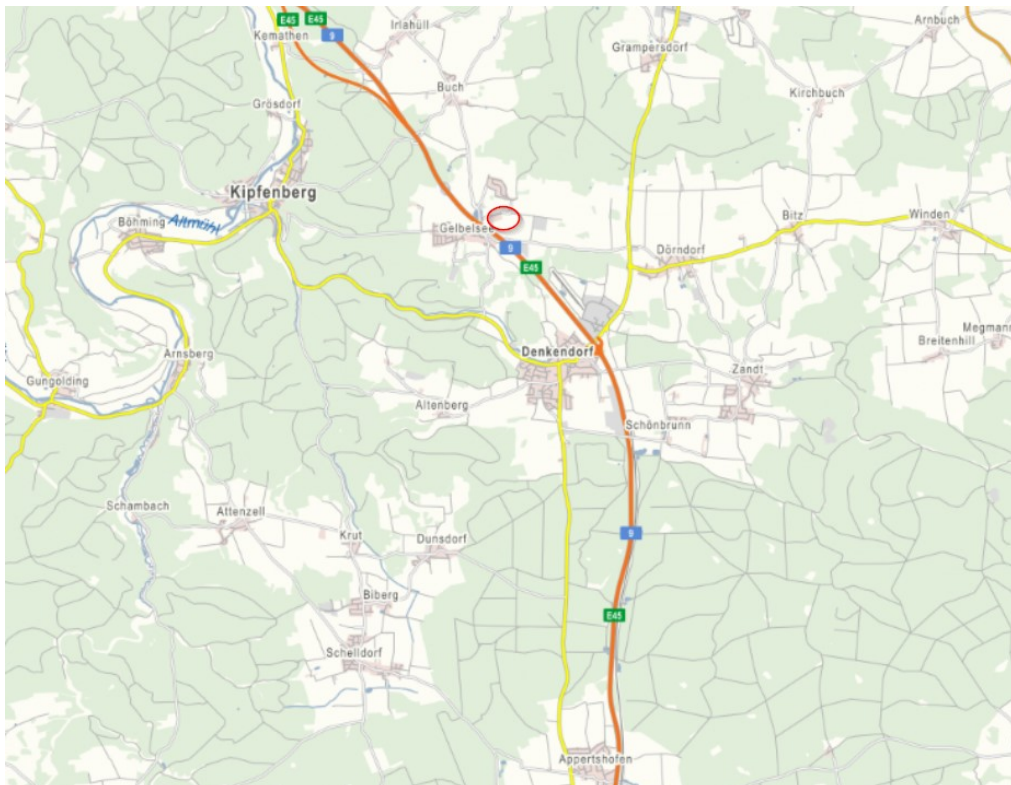


Abb.5 Ausschnitt aus der Straßenkarte des Bayern Atlas. Das geplante Sondergebiet ist rot eingekreist.  
Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2018

### Interne Erschließung

Die direkte Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die Straße Am Weiher. Die Breite der Straße beträgt ca. 5,00 m bis 5,50 m und ist gemäß Richtlinien für die Anlage von Straßen ausreichend bemessen. An beengten Stellen gibt es Ausweichmöglichkeiten für landwirtschaftliche Fahrzeuge auf eine geschotterte Bankette, die links und rechts ca. 4,00 m beträgt.

Von da aus erfolgt die Verbindung zu den Ortschaften Denkendorf, Kipfenberg, Eichstätt, Beilngries. Die Verkehrszunahme stellt angesichts der kleinen Größe des Baugebietes eine Bagatelle dar. Da das Gebiet in seiner Nutzung als Sondergebiet für Lagerflächen bestehen bleibt, ist nicht mit einem höheren Verkehrsaufkommen als bisher zu rechnen.

Eine detaillierte Betrachtung der Verbindungsstraße zwischen dem Ortsteil Gelbsee und Dörndorf ist nicht Bestandteil der Flächennutzungsplanung. Anzumerken ist, dass diese Straße von der Allgemeinheit als Verbindungsstraße zwischen zwei Ortsteilen benutzt wird. Sowohl die Inhaber der umliegenden Felder und der Lagerflächen, als auch die Bewohner des in der Nähe gelegenen Wohngebietes nutzen täglich mehrfach diese Straße. Bisher gab es bezüglich der Situation keine Meldung seitens der Polizei und keine Unfälle, die aufgrund der beengten Situation entstehen würden. Ebenso gab es bisher keine Meldung seitens der Landwirte an die zuständige Polizeidienststelle bzw.

an die Gemeinde, dass diese Straße unfallträchtig bzw. unmöglich zu befahren wäre. Im Zuge einer Planung der Straßensanierung kann das Thema des Straßenausbaus und der Straßenbeschädigungen aufgegriffen werden, wenn die Gemeinde hier einen dringenden Bedarf erkennt.

Dem Sondergebiet Lagerfläche wird hier ein höherer Wert gemäß § 1 Abs. 6 Pkt. 8 (1a und 1c) BauGB beigemessen. Die Abwägungsgewichtung entspricht dem Grundsatz des Landesentwicklungsprogramms, bezüglich der Notwendigkeit des Erhalts und Verbesserung der Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, [...] (Ziff. 5.1 LEP; Grundsatz).

## **A.4 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen**

### **A.4.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan**

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.09.2013, zuletzt geändert am 01.03.2018, enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung weiter konkretisiert werden. Der Maßstab ist stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen, in der den ökologischen, ökonomischen, sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Menschen gleichwertig Rechnung getragen wird. Das Landesentwicklungsprogramm ordnet die Gemeinde Denkendorf nach den Gebietskategorien dem Ländlichen Teilraum zu, dessen Entwicklung in besonderem

Maße gestärkt werden soll. Die Gemeinde Denkendorf ist regionalplanerisch der Region 10 – Ingolstadt zugeordnet und liegt nahe der nördlichen Regionsgrenze.

Einschlägige Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung:

- Flächensparen: „[...] Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden“ (Ziff. 3.1 LEP, Grundsatz).
- „Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, [...], sollen erhalten und verbessert werden“ (Ziff. 5.1 LEP; Grundsatz).
- „Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.“ (Ziff. 1.4 LEP, Grundsatz).

Die Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB). Ziele sind zu beachten, Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen (Art 3 Abs. 1 S. 1 BayLplG).

## Regionalplan Region Ingolstadt (10)





### Karte 1 Raumstruktur

#### Ziele der Raumordnung und Landesplanung

##### a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen







keine Darstellung

##### b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele

-  Unterzentrum
-  Doppelort
-  Kleinzentrum
-  Siedlungsschwerpunkt

##### c) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006



-  Oberzentrum
-  Mittelzentrum
-  Mögliches Mittelzentrum
-  bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort
-  Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung
-  Grenze der Region

### Regionalplan Ingolstadt Planungsverband Region Ingolstadt




Ingolstadt, den 16.05.2013

gez.  
Martin Wolf  
Landrat  
Verbandsvorsitzender

#### Verdichtungsraum

-  Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum
-  Äußere Verdichtungszone

#### Ländlicher Raum

-  Allgemeiner ländlicher Raum
-  Ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume
-  Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll

Bearbeiter: Der Regionsbeauftragte für die Region Ingolstadt

Kartographie: Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1  
Stand: 29.07.2011

Herausgeber: Planungsverband Region Ingolstadt

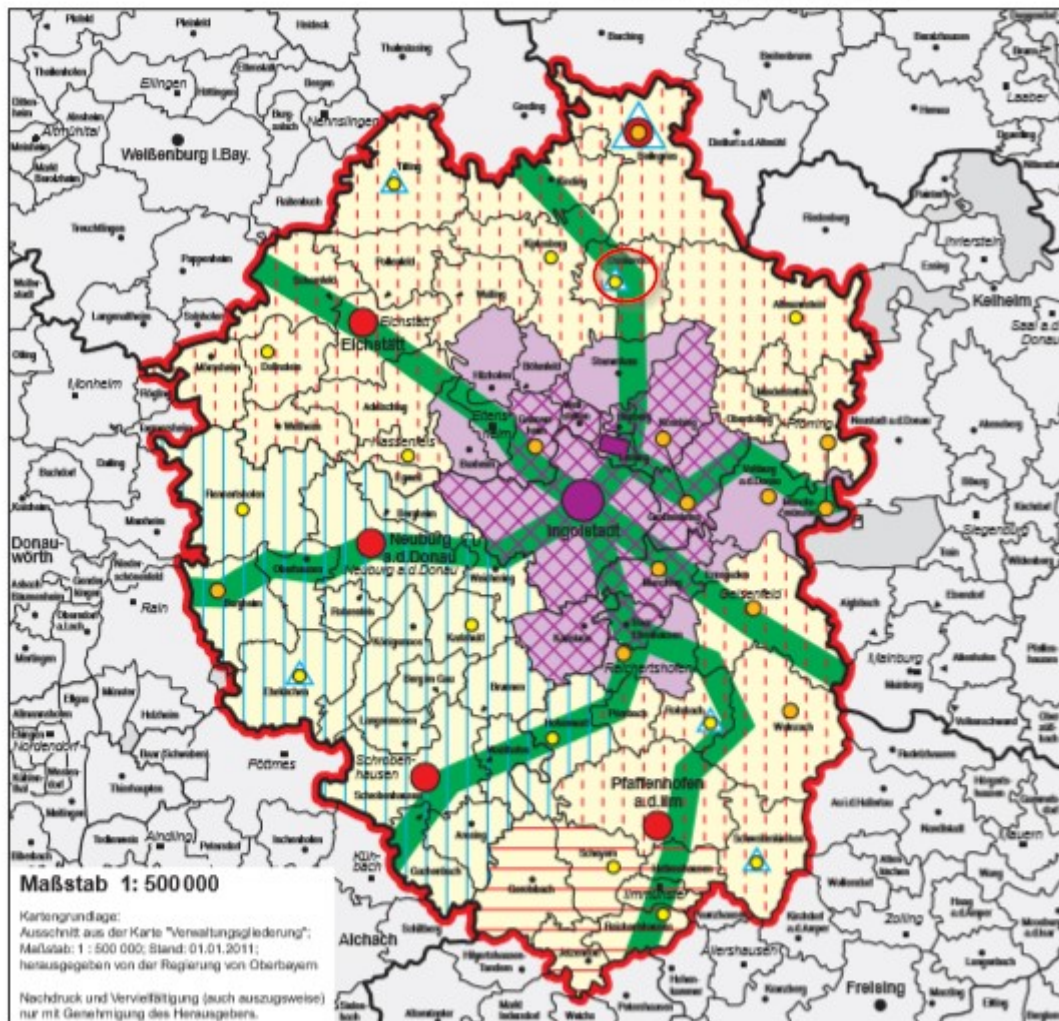


Abb.6 Regionalplan der Region Ingolstadt  
Im Norden der Region Ingolstadt liegt die Gemeinde Denkendorf (rot eingekreist)

## A.4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Denkendorf verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 12.02.1982, der inzwischen aus städtebaulichen Gründen 27 mal geändert wurde.

### Rechtskräftiger Flächennutzungsplan



Abb.7 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (gescannte Fassung). Der Geltungsbereich des Sondergebietes „Sondergebiet Lagerflächen Am Weiher“, Deckblatt Nr. 28 ist rot eingekriest.

## A.4.3 Naturschutzrecht

Im Geltungsbereich sind keine kartierten Biotopflächen vorhanden. Das Planungsgebiet liegt außerhalb von nach nationalem oder europäischem Recht geschützten Gebieten (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal, Ramsar, Naturpark bzw. FFH- und SPA – Gebiete).

## A.4.4 Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungs- und Wasserschutzgebieten.

## **A.5 Planinhalt**

### **A.5.1 Planungsziele**

Zielsetzung ist die Umwidmung der bisherigen landwirtschaftlich genutzten Flächen in Lagerflächen. Auf Antrag des neuen Eigentümers des Grundstücks Fl. Nr. 163, Gemarkung Gelbelsee sollen die Flächen der seit 30 Jahren existierenden Lagerflächen gemäß den Anforderungen des BauGB rechtlich geordnet werden. Bei der Flur. Nr. 163, Am Weiher 10 in Gelbelsee handelt es sich um einen ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb der bis 1982 als solcher genutzt wurde (Hühnerfarm). Danach wurde der Betrieb in wesentlichen Teilen an die Firma AUDI AG vermietet und genutzt. Dieses Mietverhältnis besteht bis heute. Es wird seitens des Lagerflächeninhabers weitere Zusammenarbeit mit der o. g. Firma angestrebt. Die Gemeinde Denkendorf plant aufgrund der Gegebenheiten die Flächen neu zu ordnen und im Zuge der Bauleitplanung der nachhaltigen gewerblichen Nutzung Vorrang gewähren.

Folgende Nutzungen sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Lagerflächen mit Lagergebäuden
- Betriebsleiterwohnungen und bestandsorientierte Personalwohnungen

### **A.5.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück Fl. Nr. 163 Gemarkung Gelbelsee.

### **A.5.3 Landschaftspflegerische Maßnahmen / qualifiziertes Eingrünungskonzept**

Pflanzgebote sollen eine Durchgrünung des Sondergebietes bewirken und im Süden und Osten sowie teilw. im Westen eine wirksame Eingrünung auf den privaten Grundstück bilden. Folgende Maßnahmen wurden durchgeführt.

Dies soll durch nachfolgende Maßnahmen gewährleistet werden:

- Massive Randeingrünung, vor allem im Übergangsbereich zur freien Landschaft im Süden, Westen(Teilfläche), Norden (Teilfläche) und Osten des Geltungsbereichs (5 m Grünstreifen mit Baum- und Heckenpflanzung im Bestand)
- Rückführung des unbelasteten Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf durch Versickern vor Ort und die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge innerhalb des neuen Sondergebietes
- Versickern des unbelasteten Oberflächenwassers vor Ort
- Sickerfähige Beläge für PKW-Stellplätze
- Empfohlene Nutzung der Dachflächen zur Erzeugung von Strom durch Photovoltaik (regenerative Energieerzeugung)
- Einleitung des Niederschlagswassers in einen sanierten Regenwasserrückhaltebecken (2014 letzte Sanierung) mit Überlauf in die Doline

Gemäß Vorgabe der Unteren Naturschutzbehörde wurde ein qualifiziertes Eingrünungskonzept in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Zur freien Landschaft hin ist eine mindestens 3-reihige Hecke vorzusehen. Für die Pflanzung sind ausschließlich autochthone (aus bodenständigem Saatgut) gezogene Laub- und Straucharten zu verwenden. Die Verwendung von Gehölzen mit auffälligen Laub- und Nadelfärbungen sowie hängenden, säulenförmigen, kugelförmigen oder pyramidalen Wuchsformen ist unzulässig.

Bei Einzelpflanzungen ist der Pflanzenbestand so zu wählen, dass sich jeder Baum entsprechend seines Habitus (Wuchs- bzw. Kronenform) optimal entwickeln kann. Gehölze sind in Baumschulqualität in folgender Qualität vorzusehen:

Straucharten: 60 cm bis 100 cm, 2 x verpflanzt

Baumarten: Heister 125 cm – 150 cm, 2 x verpflanzt

Pflanzabstände (PflanZRaster): Sträucher: 1,00 m bis 1,20 m (1,50), Bäume: 5 m – 7 m,

Eine Notwendigkeit einer Einzäunung liegt nicht vor. Hier wird der Belange des Naturschutzes – insbesondere die Möglichkeit der Kleintierwanderung – Vorrang gewährt. Das Grundstück wurde im Randbereich bereits eingegrünt. Eine weitere Begrünung bzw. die notwendige Ersatzbegrünung der Randbereiche des Grundstückes werden in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

Das Gebiet wird dreireihig eingegrünt. Dafür werden Hecken und Bäume verwendet. Die Höhe der neugepflanzten Bäume beträgt maximal 10 m.

#### **A.5.4 Gehölzbestand/ Baumwurfgrenzen von 25 m/ Obstbaumpflanzung**

Im Süden, Osten sowie auf Teilflächen im Norden und Westen des Gebietes befinden sich einzelne Baumgruppen. Der ca. 20 m hohe Gehölzbestand besteht aus Pappeln. Um einen möglichen Schaden durch Baumwurf durch einzelne Bäume vorzubeugen, ist ein Abstand von der Gehölzbestockung zu einer möglichen Bebauung von 25 m einzuhalten. In dem Bereich dürfen keine Wohngebäude bzw. Gebäude für den ständigen Aufenthalt geplant werden.

Die Pappeln dürfen mit Abstimmung der Unteren Naturschutzbehörde gerodet werden. Solange die Pappeln vorhanden sind, gilt die Baumwurfgrenze von 25 m. Nach der Rodung ist der notwendige Abstand von den neuen Bäumen einzuhalten.

In dem betroffenen Bereich gibt es kein Verbot der Baumpflanzung für heimische Obstbäume. Die durchgeführte Maßnahme der Obstbaumpflanzung dient der naturverbessernden Maßnahmen. Diese dient der landschaftlichen Einbindung in die Umgebung.

#### **A.5.5 Erschließung und Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz**

##### Überörtliches Verkehrsnetz

Unmittelbar nächstgelegene bedeutende überregionale Verkehrsverbindung stellt die Bundesautobahn A 9 von München nach Nürnberg dar. Sie liegt in einer Entfernung von ca. 3,7 km zum Sondergebiet (Anschluss Denkendorf) und eignet sich deshalb als ein Ort für eine Sondergebietsfläche. Als weitere regionale Verkehrsverbindung ist die St 2229 und die St 2392 in ca. 2 km Entfernung nennen. Die Entfernung des neuen Baugebietes zu den Autobahnen A 93 und A 6 beträgt ca. 40 bis 50 km. Aus dieser erschließungs- und verkehrsgünstigen Lage ergeben sich besonders zukunftsfähige Standortbedingungen für das Bestehen der gewerblichen Fläche.

## Übersicht über die überörtlichen Verkehrsverbindungen

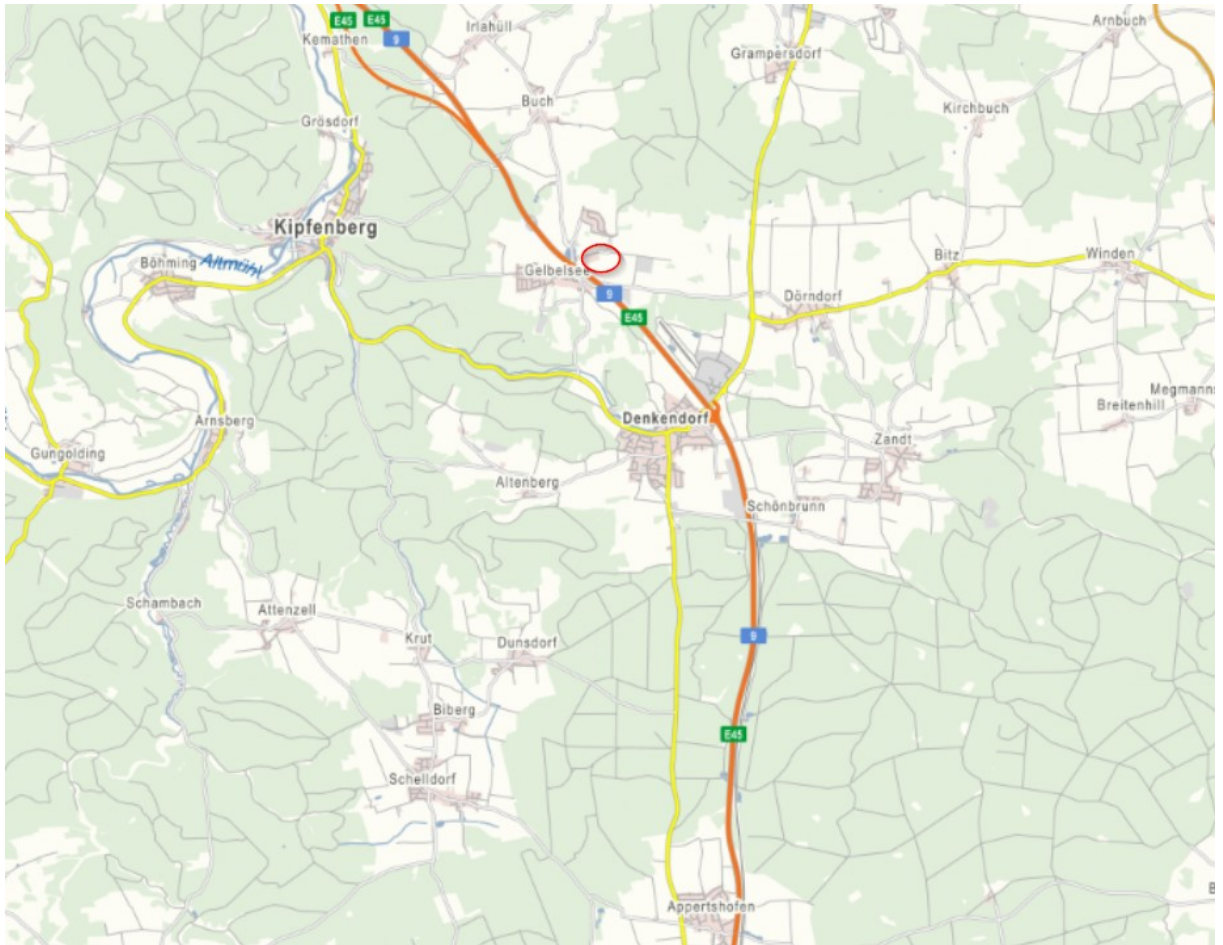


Abb.8 Ausschnitt aus der Straßenkarte des Bayern Atlas. Das geplante Sondergebiet ist rot eingekreist.  
Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2018

### Interne Erschließung

Die direkte Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die Straße Am Weiher. Die Breite der Straße beträgt ca. 5,00 m bis 5,50 m und ist gemäß Richtlinien für die Anlage von Straßen ausreichend bemessen. An beengten Stellen gibt es Ausweichmöglichkeiten für landwirtschaftliche Fahrzeuge auf eine geschotterte Bankette, die links und rechts ca. 4,00 m beträgt.

Von da aus erfolgt die Verbindung zu den Ortschaften Denkendorf, Kipfenberg, Eichstätt, Beilngries.

## **A.6 Versorgung und Entsorgung**

### **A.6.1 Energieversorgung**

Das Plangebiet wird durch die Main Donau Netzgesellschaft mit elektrischer Energie versorgt.

#### Sicherheitshinweise:

Bei allen Erdbewegungen im Bereich der Mittelspannungsfreileitung ist der nach DIN VDE 0210/5.2005 erforderlicher Abstand von 6,0 m jederzeit einzuhalten. Ebenso darf die Standsicherheit der Masten durch die Erdarbeiten niemals gefährdet sein.

Der Abstand zwischen fertiger Fahrbahnoberkante und Leiterseil darf 7,0 m nicht unterschreiten, dieser Mindestabstand muss auch bei größtem Durchhang und bei Ausschwingen der Leiterseile durch Windlast gegeben sein. Es ist zu beachten, dass bei Einsatz von größeren Baugeräten oder Lastkranwagen mit Kran im Bereich der Freileitungen Arbeiten mit erhöhter Vorsicht auszuführen sind. Eine Annäherung an die Leiterseile ist mit Lebensgefahr verbunden.

Es gelten die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen.

Die elektrische Erschließung der geplanten Gebäude erfolgt über Erdkabel. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

#### Pflanzen und Bäume

Beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten, um die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit zu gewährleisten. Ist das nicht möglich, sind geeignete Schutzmaßnahmen mit der Bayernwerk AG abzustimmen (siehe „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie).

Über Anlagen Dritter kann die Main-Donau Netzgesellschaft keine Auskunft geben. Dafür sind die jeweiligen Anlagenbetreiber zuständig.

### **A.6.2 Telekommunikationsnetz**

Die Errichtung von Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH bzw. Deutsche Telekom Technik GmbH. Für die Breitbandversorgung werden Leerrohre für ein Glasfaserkabel verlegt.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der bestehenden Telekommunikationsanlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur in Deggendorf in die genaue Lage einweisen lassen.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes einer Prüfung vorbehalten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort

Deutsche Telekom Technik GmbH  
TNL Süd, PTI 12  
Bajuwarenstr. 4  
93053 Regensburg

schriftlich angezeigt werden.

Aus wirtschaftlichen Gründen sollen für die unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom alle Vorteile einer koordinierten Erschließung genutzt werden. Folgende Punkte sind zu beachten:

- Für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet ist die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich.
- Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen wird vorgenommen und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau erfolgt durch die Erschließungsträger.
- Ein Bauablaufzeitplan wird aufgestellt und mit der Telekom abgestimmt, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Eine Vorlaufzeit von 4 Monaten wird benötigt.
- Eine spätere Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes, kann aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus, auch in oberirdischer Bauweise erfolgen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 – siehe hier u. a. Abschnitt 3 – zu beachten. Durch die Baumpflanzungen dürfen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien werden gewährleistet. Das Gebiet wird als Sondergebiet für Lagerflächen mit Lagerhallen, Betriebsleiterwohnung und Personalwohnungen geplant. Die Hinweise zur Erweiterung des Telekommunikationsnetzes werden in die Planung aufgenommen und im Zuge der möglichen Erschließungsplanung berücksichtigt.

#### **A.6.4 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung in der Gemeinde Denkendorf, Ortsteil Gelbsee ist sichergestellt.

Der Planungsbereich ist an die Wasserversorgungsanlage angeschlossen und langfristig ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden.

#### **A.6.5 Abwasser**

Auf dem Grundstück existiert eine genehmigte Kleinkläranlage mit Abwasserbelüftung (Bescheid des Landratsamtes Eichstätt vom 05.05.2010).

#### **A.6.6 Regenwasser**

Das unverschmutzte Niederschlagswasser aus dem Geltungsbereich wird vor Ort durch Versickern in den Untergrund abgeleitet um das örtliche Kanalisationssystem durch Oberflächenwasser nicht zusätzlich zu belasten. Auf dem Gelände existiert ein Regenrückhaltebecken mit Überlauf in die nördlich gelegene Doline.

Die Bodenversiegelung wird auf das unumgängliche Mindestmaß beschränkt.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers wird im Zuge des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens geregelt.

Die Anlagen wurden in mehreren Genehmigungsverfahren erstellt, die der Behörde nicht bekannt sind. Die Unterlagen werden dem WWA Ingolstadt vorgelegt. Momentan existiert auf dem Grundstück eine gut funktionierende Entwässerung der Fläche in den Regenrückhaltebecken mit einer weiterführenden Entwässerung in die Doline.

Die Regierung von Oberbayern hat ausdrücklich dem Erhalt des bestehenden Gebietes als Sondergebiet Lagerflächen zugestimmt. Die wasserrechtliche Situation wird geregelt.

#### **A.6.7 Grundwasser**

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Untersuchungen über den Grundwasserstand liegen nicht vor. Durch die vorgesehene Nutzung ist bei der Einhaltung aller Vorschriften keine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Auf die Anzeigepflicht gemäß Art. 34 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gem. Art. 17 bzw. 17a BayWG wird hingewiesen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

#### **A.6.8 Immissionsschutz**

Von den angrenzenden Straßen (A 9) ist das Plangebiet Lärmimmissionen ausgesetzt, die durch den geplanten Grünstreifen geringfügig abgemildert werden. Das geplante Sondergebiet weist keine besondere Empfindlichkeit auf, da folgende Nutzungen ausgeschlossen sind:

- Einzelhandelsbetriebe einschließlich Läden, Beherbergungsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für sportliche Zwecke

- Wohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Betriebsleiterwohnungen dürfen auf dem Grundstück gebaut werden. Im Zuge der Baugenehmigungsplanung ist ein Schallschutzgutachten zu erstellen.

Eine Emissionsbelastung der Wohngebiete im Norden des Geltungsbereiches des Sondergebietes ist durch die Funktion des Sondergebietes als Lagerstätte nicht zu erwarten.

#### Geogefahren:

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Georisiken bekannt. Der Untergrund der südlichen Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen des Malms, die von unterirdisch mächtigen Deckschichten überlagert werden. Die Verkarstung des Untergrunds führte zur Entstehung zahlreicher Dolinen im nahen Umfeld. Mit der Entstehung weiterer Doline und Erdfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernden Hohlräumen, ist zu rechnen. Bei weiteren Fragen zu Geogefahren soll sich an Herrn Dr. Stefan Glaser gewendet werden (Referat 102, Tel. 0821 9071-1390).

#### Eisenbahnemissionen:

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

#### Landwirtschaftliche Flächen

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können, 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. 22:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.“

### **A.6.9 Altlasten**

Altlasten sind auf den bisherigen landwirtschaftlichen Grundstücken nicht bekannt und werden aufgrund der bisherigen Nutzung nicht vermutet.

### **A.6.10 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Die Bauträger und die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Keramik-, Metall- oder Knochenfunde, die bei Erdarbeiten zu Tage kommen, sind umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie

der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### **A.6.11 Werbeanlagen und Hinweise bezüglich der BAB A9**

Werbeanlagen, die die Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 9 ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden.

Beleuchtungsanlagen sind so zu errichten, dass Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 9 nicht geblendet werden können.

Oberflächen- und sonstiges Abwasser darf nicht der Entwässerung der BAB A 9 zugeführt werden.

Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- und anderen Emissionen geltend gemacht werden.

## **B Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 vom 20.07.2017 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 2808, 2831).

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl 2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 1 vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11. 2017 (BGI. S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – Plan ZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05. 2017 (BGBl I S. 1057).

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i.d.F. vom 23.02.2011 (GVBl S. 82, BayRS 791- 1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2018 (GVBl S. 604).

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260).

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayDSchG) in der Bayerischen Rechtsversammlung (BayRS 2242 – 1-WK), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.2018 (GVBl S. 523).

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018.