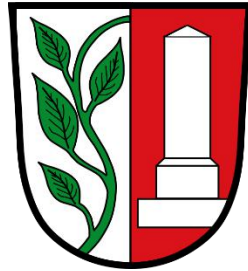


Gemeinde Denkendorf



Landkreis Eichstätt

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. XLII (42) "Römerstraße" In Schönbrunn

Begründung

20.01.2022
Satzung

Planung:

Becker + Haindl
Architekten - Stadtplaner - Landschaftsarchitekten
Klosterweg 6a
86650 Wemding

Tel. 09092/1776
Fax 09092/1737

Für den Planverfasser:
Wemding, den

Auftraggeber:

Gemeinde Denkendorf
Wassertal 2
85095 Denkendorf

Für den Vorhabensträger:
Denkendorf, den

.....

Inhaltsverzeichnis

Begründung

1.	Anlass und Ziele der Planänderung	03
2.	Art des Verfahrens mit Begründung	03
3.	Lage, Topografie und räumlicher Geltungsbereich	03
4.	Bestehende Rechtsverhältnisse und überörtliche Planung	05
4.1	Verhältnis zum Flächennutzungsplan	05
4.2	Überörtliche Fachplanungen und Vorgaben	05
5.	Planänderung und Begründung (siehe Planzeichnung Rechtsplan)	06
5.1	Übersicht der Änderungen	06
5.2	Maß der baulichen Nutzung - GRZ	07
5.3	Maß der baulichen Nutzung – WH	07
5.4	Maß der baulichen Nutzung - WH Garagen	08
5.4	Bauweise	08
5.6	Baugrenze	08
5.7	Bauliche Gestaltung	08
5.8	Hinweise	09
6.	Flächenbilanz	09
7.	Baurechtliche Verhältnisse und Rechtsgrundlagen	09
8.	Berücksichtigung der Umweltbelange	10
8.1	Betrachtung des Umweltbelange und der Auswirkungen auf die Schutzgüter	10
8.2	Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	12
9.	Fazit	15

Anlagen:

- 1 - „Landschaftspflegerische Ausführungsplanung“
Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten GmbH

Begründung

1. Anlass und Ziele der Planänderung

Der Gemeinderat der Gemeinde Denkendorf hat für das Gebiet "Römerstraße" im Ortsteil Schönbrunn die 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt durch die Anhebung der GRZ für die Grundstücke, die an die Ortsrandeingrünung anliegen, dieselben Bedingungen zu schaffen wie für die Grundstücke, die nicht an die Ortsrandeingrünung angrenzen, da diese Fläche nicht für die Berechnung der GRZ herangezogen werden darf.

Mit der Erstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. XLII (42) "Römerstraße" in Schönbrunn der Gemeinde Denkendorf wurde das Büro Becker + Haindl, Architekten. Stadtplaner. Landschaftsarchitekten, Klosterweg 6a, 86650 Wemding beauftragt.

2. Art des Verfahrens mit Begründung

Da durch die Erhöhung der GRZ die Grundzüge der Planung verändert werden, wird die Änderung des Bebauungsplans im Regelverfahren durchgeführt. Umweltbelange werden hierdurch nur geringfügig tangiert, da die Erhöhung der GRZ zu einer Änderung des Ausgleichsbedarfes bei gleichbleibendem Baufeld führt. Die Umweltbelange werden inklusive der Eingriffs- / Ausgleichsregelung in einem zusätzlichen Kapitel der Begründung beigefügt.

3. Lage, Topografie und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand von Schönbrunn am Übergang zum freien Landschaftsraum. Das Planungsgebiet erweitert den gewachsenen Siedlungskörper nach Osten. Die Fahrverkehrrerschließung erfolgt von der Römerstraße aus. Der Anschluss an das bestehende Kanalnetz verläuft über die Freihaltetrasse im Südwesten des Geltungsbereichs. Das Gelände fällt nach Süden leicht ab.

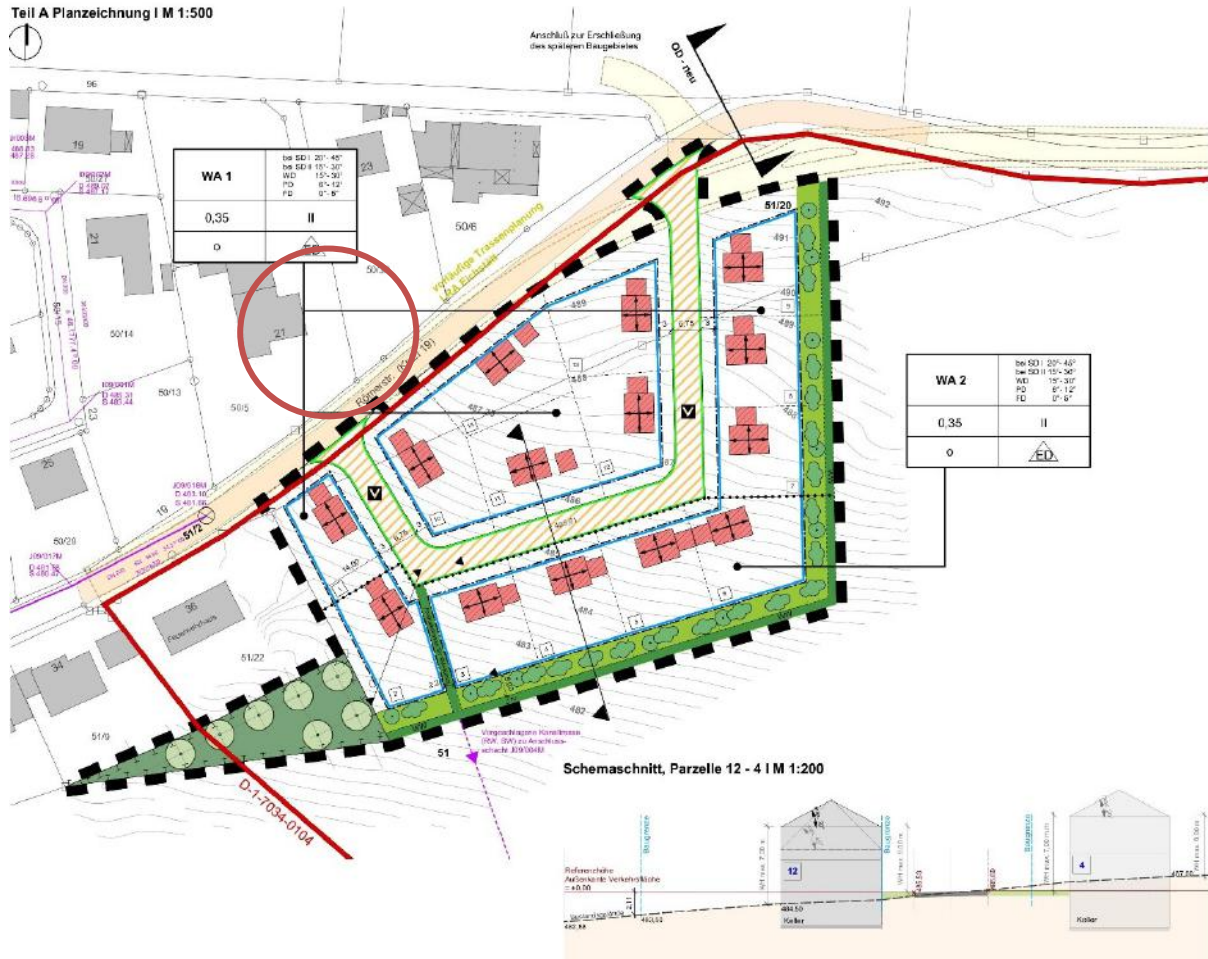


Abb. 1: Lage im Raum, ohne Maßstab

Räumlicher Geltungsbereich

Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 1,14 ha.

Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet die Teilflächen der Flurstücke mit den Flur Nrn. 51/20, 51/2 und 51, der Gemarkung Schönbrunn.



4. Bestehende Rechtsverhältnisse und überörtliche Planung

4.1 Verhältnis zum Flächennutzungsplan

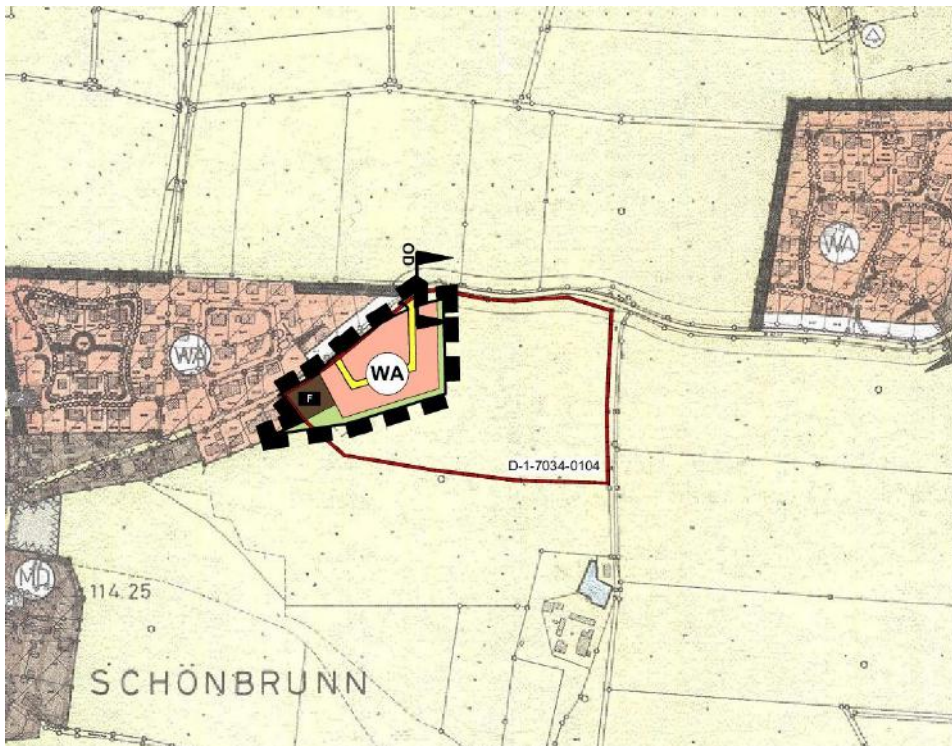


Abb. 3: rechtskräftiger Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die Bebauungsplanänderung entspricht der Ausweisung im Flächennutzungsplan.

4.2 Überörtliche Fachplanungen und Vorgaben

Bodendenkmäler

Das Planungsgebiet befindet sich überwiegend im Bodendenkmal D-1-7034-0104 "Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung".

5. Planänderung und Begründung (siehe Planzeichnung Rechtsplan)

5.1 Übersicht der Änderungen

Änderung von:

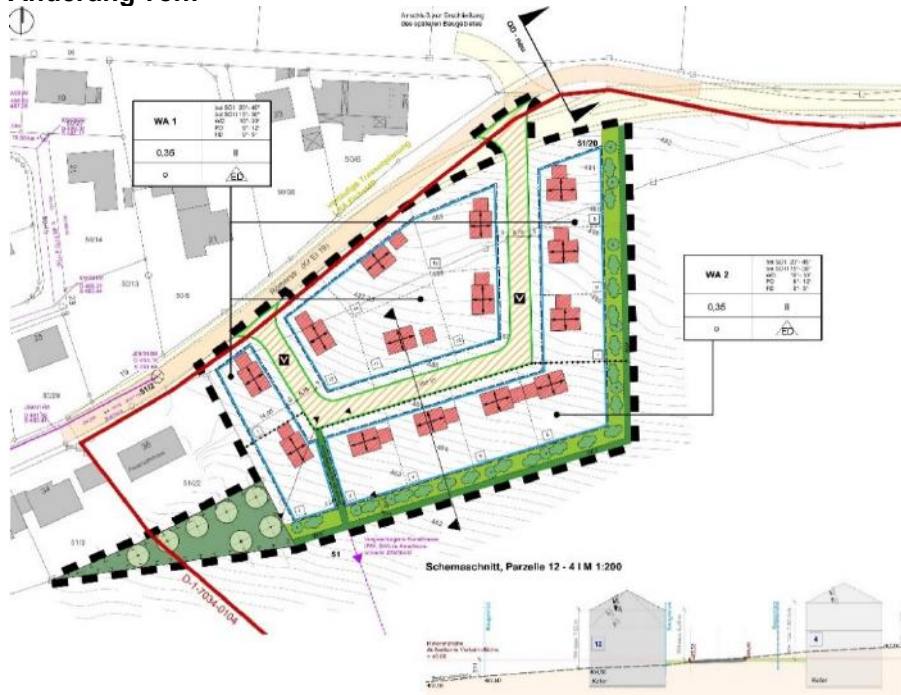


Abb. 4: rechtskräftiger Bebauungsplan, ohne Maßstab

In:



Abb. 5: 2. Änderung Bebauungsplan, ohne Maßstab

Änderung der GRZ, der Baugrenzen, der Festsetzung zu Dachaufbauten sowie der Wandhöhe für Garagen durch

- Änderung der GRZ für die Grundstücke, die an die Ortsrandeingrünung anliegen
- Streichung der Baugrenzen zum bebauten Bereich
- Streichung der Festsetzung 2.4 Dachaufbauten
- Festsetzung der Wandhöhe der Garagen für die südlichen Baufelder

5.2 Maß der baulichen Nutzung - GRZ

Änderung von:

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35.

in:

Für WA 1 beträgt die maximale Grundflächenzahl 0,35.

Für WA 2 und 3 beträgt die maximale Grundflächenzahl 0,45.

Begründung:

Die für WA 2 und WA 3 festgesetzte Grundflächenzahl übersteigt den gemäß § 17 Abs 1 BauNVO max. zulässigen Wert von 0,4 für allgemeine Wohngebiete um 0,05. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO kann dieser Wert aus städtebaulichen Gründen überschritten werden. Die Überschreitung der GRZ wird durch den Umstand ausgeglichen, dass innerhalb der betroffenen Grundstücke eine private Grünfläche mit Pflanzbindung einer Baum-/Strauchhecke festgesetzt ist. Diese Grünfläche wird zur Berechnung der GRZ nicht herangezogen und wird so über die erhöhte GRZ ausgeglichen. Die Grünfläche bleibt weiterhin nicht überbaubar. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht negativ Beeinträchtigt, insbesondere da die Eingrünung bestehen bleibt. Der durch die Erhöhung der GRZ gestiegene Ausgleichsbedarf wird auf einer externen Ausgleichsfläche nachgewiesen (siehe Kapitel 8.2).

5.3 Maß der baulichen Nutzung - WH

Änderung von:

Als Höhenreferenz wird die Außenkante der Verkehrsfläche auf Höhe der Gebäudemitte sowie die Oberkante des natürlichen Geländes festgelegt. Die jeweilige Wandhöhe ergibt sich aus dem Abstandsmaß der Höhenreferenz bis Schnittpunkt Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Für **WA 1** darf die Wandhöhe talseits höchstens 7,00 m gegenüber der Außenkante der Verkehrsfläche, bergseits höchstens 6,00 m gegenüber OK Gelände betragen.

In Parzelle 14 wird die Wandhöhe bergseits mit 6,00 m und talseits mit 7,00 m gegenüber der OK des natürlichen Geländes festgelegt.

Für **WA 2** darf die Wandhöhe bergseits höchstens 6,00 m gegenüber der Außenkante der Verkehrsfläche, talseits höchstens 7,00 m gegenüber der OK Gelände betragen.

Für Gebäude oder Gebäudeteile mit versetzten Außenwandbauteilen ist die Wandhöhe für jeden Wandteil entsprechend zu ermitteln.

in:

Als Höhenreferenz wird grundsätzlich die Außenkante der Verkehrsfläche auf Höhe der Gebäudemitte sowie die Oberkante des natürlichen Geländes festgelegt. Bzgl. der Parzellen 2, 6, 10, 12 und 14 sind die Bezugspunkte in der Planzeichnung dargestellt.

Die jeweilige Wandhöhe ergibt sich aus dem Abstandsmaß der Höhenreferenz bis Schnittpunkt Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Für **WA 1 und 3** darf die Wandhöhe talseits höchstens 7,00 m gegenüber der Außenkante der Verkehrsfläche, bergseits höchstens 6,00 m gegenüber OK Gelände betragen.

Für **WA 2** darf die Wandhöhe bergseits höchstens 6,00 m gegenüber der Außenkante der Verkehrsfläche, talseits höchstens 7,00 m gegenüber OK Gelände betragen.

Für Gebäude oder Gebäudeteile mit versetzten Außenwandbauteilen ist die Wandhöhe für jeden Wandteil entsprechend zu ermitteln.

Begründung:

Die Änderung ist erforderlich, um die Definition der Bezugspunkte eindeutig zu gestalten.

5.4 Maß der baulichen Nutzung - WH Garagen

Aufnahme von:

Als Höhenreferenz wird die Oberkante des natürlichen Geländes festgelegt. Die jeweilige Wandhöhe ergibt sich aus dem Abstandsmaß der Höhenreferenz bis Schnittpunkt Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Für **WA 1 und 3** darf die mittlere Wandhöhe bei Garagen höchstens 3,00 m gegenüber der OK Gelände betragen.

Für **WA 2** darf die mittlere Wandhöhe bei Garagen höchstens 4,00 m gegenüber der OK Gelände betragen.

Begründung:

Die Änderung ist aufgrund der Hangsituation erforderlich, um neu gebaute Garagen in das bestehende Ortsbild einzufügen und die Höhen der Traufen der Garagen am Übergang zur freien Landschaft relativ niedrig zu halten.

5.5 Bauweise

Aufnahme von:

Für die Wohnflächenberechnung ist die II. Berechnungsverordnung der Wohnflächenverordnung (WoFIV) heranzuziehen.

Begründung:

Die Änderung ist erforderlich, um die Berechnungsmethode zur Ermittlung der Wohnfläche eindeutig und vergleichbar zu gestalten.

5.6 Baugrenze

Änderung von:

Die nordwestlichen Baugrenzen der Parzellen 1 und 2 betragen 3m zur angrenzenden bebauten Fläche.

in:

Die nordwestlichen Baugrenzen der Parzellen 1 und 2 zur angrenzenden bebauten Fläche hin, entfallen.

Begründung:

Die Baugrenzen wurden im ursprünglichen Bebauungsplan so festgesetzt, dass bei den Parzellen im Westen verhältnismäßig enge Baufenster entstehen. Die Änderung der Baugrenze ist notwendig um dem Ziel, eines aufgelockerten Charakters einer dörflichen Struktur, Rechnung zu tragen.

5.7 Bauliche Gestaltung

Änderung von:

Zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss sind Zwerchgiebel, stehende Dachgauben ab 28° Dachneigung zulässig. Schleppegauben sind ab 30° Dachneigung zulässig.

Dachgauben sind mit folgenden Auflagen zulässig:

Dachgauben sind bis zu einer Höhe von max. 2,50 m x 1,70 m in stehendem Format, Schleppegauben bis zu einer Breite von 4,00 m und einer Höhe von 1,30 m zulässig. Je Gebäude ist nur eine Gaubenart zulässig.

Die Breite aller Belichtungsarten darf 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.

In:

Die Festsetzung zu Dachaufbauten wird ersatzlos gestrichen.

Begründung:

Die Festsetzung wird gestrichen um die gestalterische Freiheit nicht einzuzwängen und um mehr Beleuchtung für gesunde Wohnverhältnisse schaffen zu können.

5.8 Hinweise

Aufnahme von:

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund der Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißjura-Gruppe, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume.

Begründung:

Der Hinweis wird aufgrund der Lage des Planungsgebietes in der Frankenalb und den damit verbundenen Geogefahren ergänzt.

6. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes:	11.400 m ²	100 %
<hr/>		
Baufläche	7.900 m ²	69 %
Verkehrsfläche	1.300 m ²	11 %
Grünflächen		
- öffentlich	410 m ²	4 %
- privat	980 m ²	9 %
Ausgleichsfläche	750 m ²	7 %

7. Baurechtliche Verhältnisse und Rechtsgrundlagen

Die Änderungen wurden in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XLII (42) "Römerstraße" in Schönbrunn eingearbeitet. Der bisher genehmigte Bebauungsplan behält für die von den Änderungen nicht betroffenen Flächen und Festsetzungen seine Gültigkeit.

Rechtsgrundlagen:

- 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

8. Berücksichtigung der Umweltbelange

8.1 Betrachtung der Umweltbelange und der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut Klima/ Luft

Beschreibung und Bewertung

Das Planungsgebiet ist bereits teilweise überbaut. Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftbahnen sind nicht betroffen.

Baubedingte Auswirkung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen.

Schutzgut Boden

Beschreibung und Bewertung

Der Boden im Planungsgebiet ist vermutlich als Braunerde zu bezeichnen. Die Bodenprofile sind durch die Bebauung bereichsweise verändert bzw. gestört.

Baubedingte Auswirkung

Durch die Erhöhung der GRZ ist eine geringfügig größere Fläche überbaubar als vorher. Oberboden wird abgeschoben und der Unterboden verdichtet. Die Bodenprofile werden bereichsweise verändert bzw. gestört.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung

Die Bodenprofile werden in geringen Teilbereichen verändert bzw. gestört. Der Ausgleich hierzu erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsregelung (siehe Kapitel 8.2).

→ geringe Erheblichkeit

Schutzgut Wasser (Grundwasser)

Beschreibung und Bewertung

Der Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt. Aufgrund der Topographie wird das Grundwasser vermutlich nicht beeinträchtigt.

Baubedingte Auswirkung

Aufgrund des Abstandes zum Grundwasser wird dies vermutlich nicht beeinträchtigt.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung

Durch die Erhöhung der GRZ kann eine geringfügig größere Fläche versiegelt werden. Die Versickerung des Niederschlagswassers und somit die dadurch begünstigte Grundwasserneubildungsrate wird geringfügig beeinträchtigt.

→ geringe Erheblichkeit

Schutzgut Wasser (Fließ- und Stillgewässer)

Beschreibung und Bewertung

Fließ- und Stillgewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung und Bewertung

Das Planungsgebiet liegt im Naturpark Altmühltal, außerhalb von Schutzzonen. Schützenswerte Arten innerhalb des Planungsgebietes sind derzeit nicht bekannt und nicht zu erwarten. Die Bebauung ist fortgeschritten.

Baubedingte Auswirkung

Aufgrund der zeitlichen Begrenzung und der bereits bestehenden Bautätigkeiten ist mit keiner Beeinträchtigung zu rechnen.

→ keine Erheblichkeit

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung

Der Ausgleich für die Überbauung des Planungsgebietes erfolgte mit dem Bebauungsplan Nr. XLII (42) „Römerstraße“ in Schönbrunn. Die 1. Änderung lässt des Bebauungsplanes lässt keine weiteren Beeinträchtigungen erwarten.

→ keine Erheblichkeit

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung und Bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich überwiegend im Bodendenkmal D-1-7034-0104 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen wurde eine denkmalrechtliche Erlaubnis eingeholt und archäologische Untersuchungen durchgeführt.

Schutzgut Mensch

Beschreibung und Bewertung

Keine Beeinträchtigung

Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung und Bewertung

Das Landschaftsbild ist geprägt durch die umliegende Bebauung und die derzeit entstehende Bebauung. Deine ausgeprägte Eingrünung bildet den Ortsrand.

Baubedingte Auswirkung

Keine Beeinträchtigung

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung

Durch die Erhöhung der GRZ wird das Landschaftsbild kaum verändert. Der Ortsrand wird weiterhin durch die Eingrünung ausgeprägt.

→ keine Erheblichkeit

8.2 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Aufgrund der Erhöhung der GRZ im östlichen und südlichen Teilbereich der überbaubaren Fläche ist für die unter Punkt 8.1 genannten nachteiligen Auswirkungen Ausgleich zu schaffen.

Die Bearbeitung erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Landschaftsentwicklung und Umweltfragen).

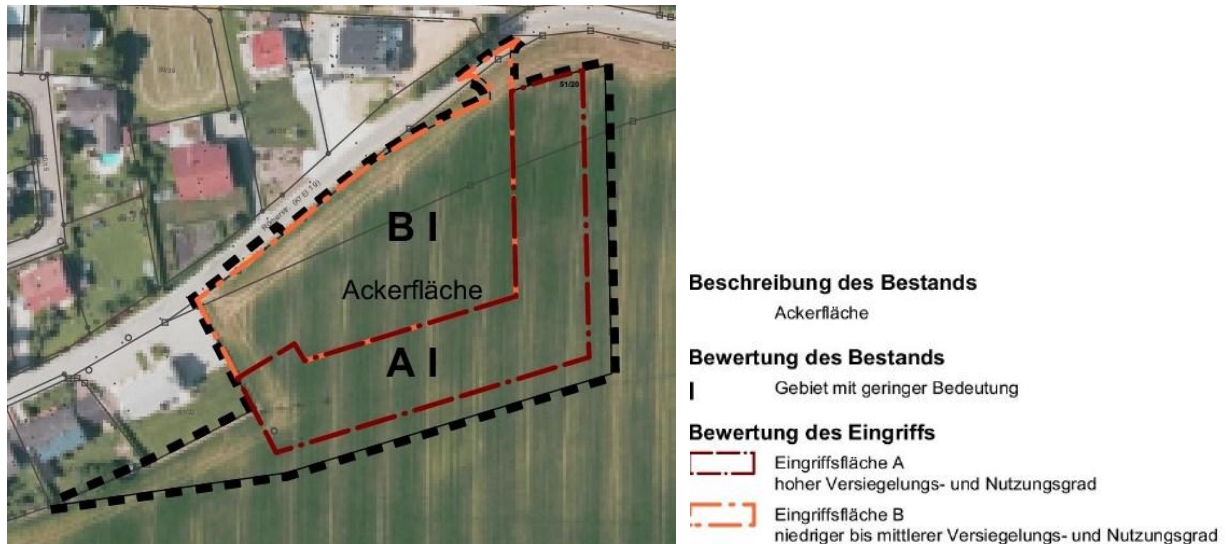


Abb. 6: Bestandsbeschreibung und -bewertung, ohne Maßstab

Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen

Kategorie	Eingriffsfläche		Faktor		Ausgleichsbedarf
A I	4.250 m ²	x	0,4	=	1.700 m ²
B I	4.950 m ²	x	0,3	=	1.485 m ²
Ausgleichsflächenbedarf				=	3.185 m²
Abzgl. bereits ausgeglichenem Bedarf					- 2.760 m ²
Ausgleichsflächenbedarf 1. Änderung BP				=	425 m²

Der Ausgleichsflächenbedarf des Bebauungsplans Nr. XLII (42) "Römerstraße" in Schönbrunn inklusive der 1. Änderung des Bebauungsplans beläuft sich auf 3.185 m². Da im Zuge des rechtskräftigen Bebauungsplans bereits Ausgleichsflächen geschaffen wurden, wird der damalige Bedarf abgezogen. Für die 1. Änderung des Bebauungsplan entspricht der Umfang der erforderlichen Fläche für Kompensationsmaßnahmen **425 m²**.

Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleichsbedarf von 425 m² rechnerischem Defizit wird von der Ausgleichsfläche Flur-Nr. 163 (Teilfl.) Gemarkung Bitz abgebucht.

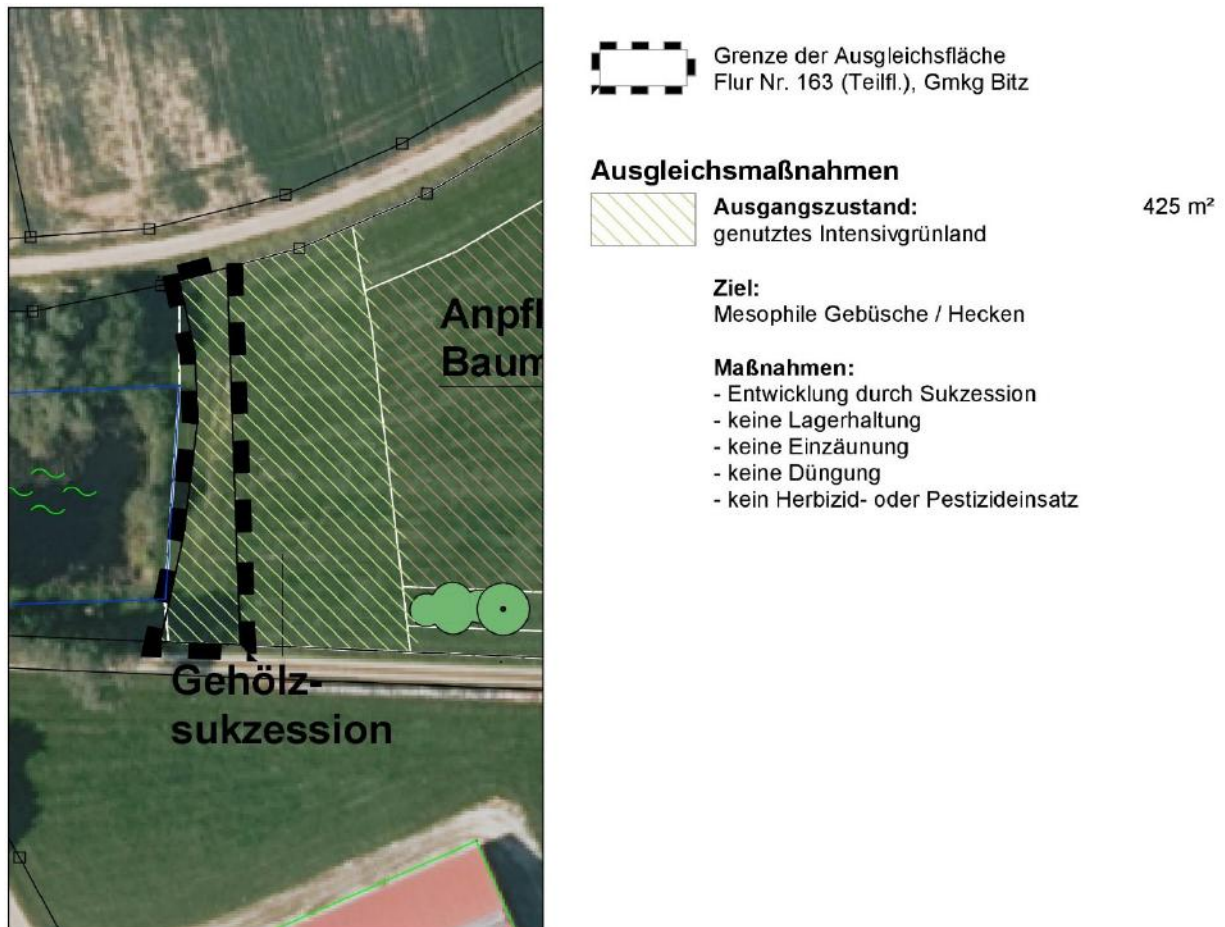


Abb. 5: Ausgleichsfläche Flur-Nr. 163 (Teilfl.) Gmkg. Bitz, ohne Maßstab

Bedarf 1. Änd. BP Nr. XLII (42) "Römerstraße"	-	425 m ²
Dargebot Ausgleichsfläche	+	425 m ²

Rechnerische Differenz **+** **0 m²**

Das Ausgleichsflächendargebot entspricht dem rechnerischen Bedarf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Römerstraße“ Nr. XLII (42) in Schönbrunn.

Die Ausgleichsfläche auf Flur-Nr. 163 (Teilfl.) Gemarkung Bitz ist Teil eines hochwertigen Maßnahmenkomplexes, welcher eine hohe ökologische Wertigkeit aufweist, siehe Abb. 6 und Anlage 1 „Landschaftspflegerische Ausführungsplanung“ des Büros Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten GmbH.

Der Eingriff in Natur und Landschaft kann somit vollständig ausgeglichen werden. Es sind keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten.

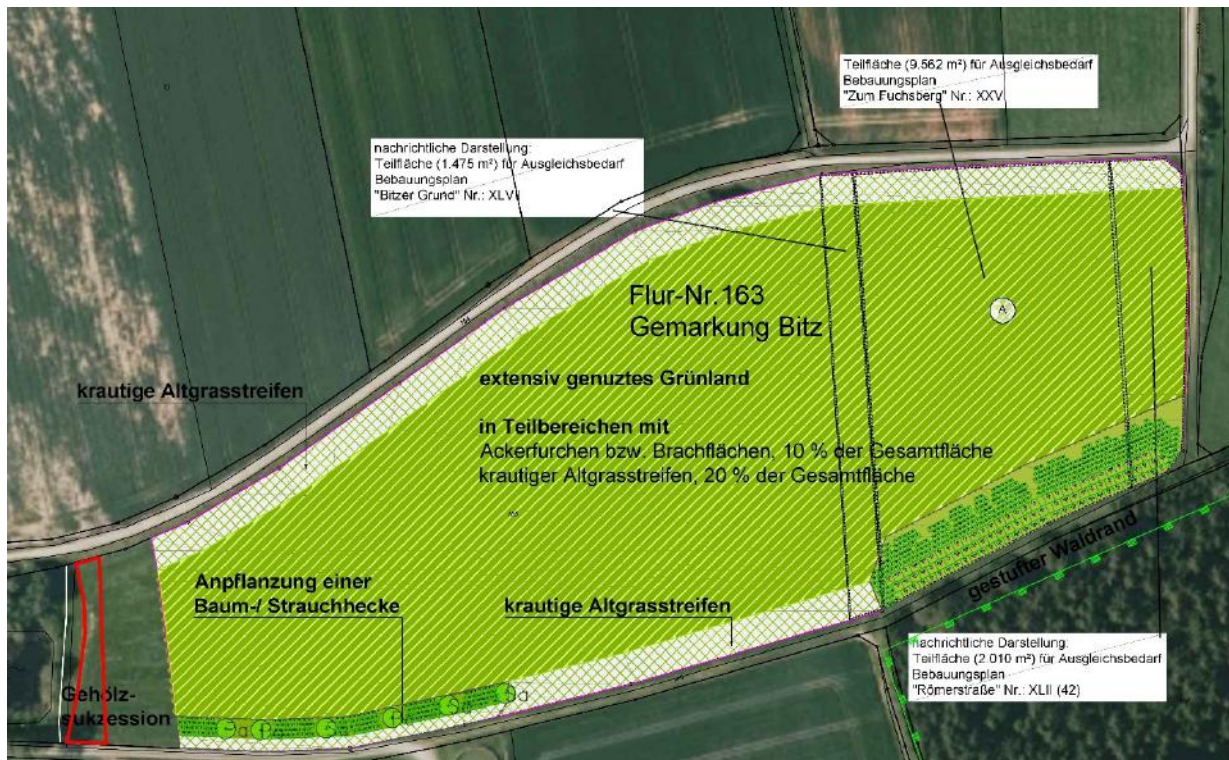


Abb. 6: Maßnahmenkomplex Flur-Nr. 163 Gmkg. Bitz, ohne Maßstab

9. Fazit

Insbesondere durch die Erhöhung der GRZ und das Streichen der Baugrenze nach Nordwesten ergeben sich geringfügige Änderungen der überbaubaren Fläche ohne Änderung der Baufelder.

Die Änderungen haben keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen auf die Bereiche Natur- und Artenschutz.

Da die Erhöhung der GRZ zu einer geänderten Bewertung der Eingriffsfläche führt, wird die Begründung um das Kapitel 8. Berücksichtigung der Umweltbelange erweitert. Die Bearbeitung erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Landschaftsentwicklung und Umweltfragen). Der zusätzlich nötige Ausgleich wird auf der externen Ausgleichsfläche Flur-Nr. 163 Gemarkung Bitz nachgewiesen, welche Teil eines größeren Maßnahmenkomplexes ist.

Denkendorf, den 20.01.2022

Bearbeitung:



.....
Norbert Haindl, Landschaftsarchitekt

Gemeinde Denkendorf:

.....

Claudia Forster, 1. Bürgermeisterin

Becker + Haindl
Architekten . Stadtplaner . Landschaftsarchitekten
Klosterweg 6a
86650 Wemding