



LfU Bayerisches Landesamt für Umwelt - 86177 Augsburg



– Versand per E-Mail –

Ihre Nachricht
627 013
17.12.2024

Unser Zeichen
11-8681.1-946/2025

Bearbeitung



Datum
08.01.2025

627 013 Gemeinde Denkendorf – Bebauungsplan Nr. VIII "Wassertal" BA III in Denkendorf - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit E-Mail vom 17.12.2024 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung.

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Von den o.g. Belangen werden die **Geogefahren** berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:

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



946/2025

Hauptsitz LfU
Bürgermeister-Ulrich-Str. 160
86179 Augsburg

Telefon +49 821/9071-0
Telefax +49 821/9071-5556

Dienststelle Hof
Hans-Högn-Str. 12
95030 Hof



Telefon +49 9281/1800-0
Telefax +49 9281/1800-4519

www.lfu.bayern.de
poststelle@lfu.bayern.de

das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür ist allgemein gering, sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für die geplante Bebauung. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.

Ausführlichere Informationen zur Gefahrenhinweiskarte finden Sie unter:

www.umweltatlas.bayern.de > Standortauskunft > Geogefahren.

Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an 
, Referat 102 „Landesaufnahme Geologie, Geogefahren“.


Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des zuständigen Landratsamtes (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Mit freundlichen Grüßen

gez.



<p>Auszug aus dem Sitzungsprotokoll des Bauausschusses</p> 	<p>Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß unter Bekanntgabe der Tagesordnung.</p> <p>Die Sitzung war öffentlich.</p>	<p>30.04.2025 (Sitzungstag)</p>
---	--	--

öffentlich

<p>TOP 09</p>	<p>Bebauungsplan Nr. VIII "Wassertal" BA III in Denkendorf; Ergebnis und Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB; Beratung - Beschlussfassung</p> <p>610</p>
----------------------	---

Sachvortrag:

Am 13.02.2020 hat der Gemeinderat der Gemeinde Denkendorf in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes VIII „Wassertal“ BA III gefasst. Demnach soll im Anschluss an das Baugebiet „Wassertal“ BA II am „Schwarzen Baum Weg“ eine Wohnbaulandentwicklung erfolgen.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Denkendorf (Stand 2013) ist der Planbereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 02.01.2025 bis 03.02.2025 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 02.01.2025 bis 03.02.2025 durchgeführt.

Hierbei sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

A) Träger öffentlicher Belange – Stellungnahmen mit Einwänden (§4 Abs. 1 BauGB)

7) Bayerisches Landesamt für Umwelt vom 08.01.2025

Mit E-Mail vom 17.12.2024 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o. g. Planänderung.

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Von den o. g. Belangen werden die **Geogefahren** berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:

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. Die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür ist allgemein gering, sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für die geplante Bebauung. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.

Ausführlicherer Informationen zur Gefahrenhinweiskarte finden Sie unter: www.umweltatlas.bayern.de
> Standortauskunft > Geogefahren.

Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an [REDACTED]
[REDACTED] Referat 102 „Landesaufnahme Geologie, Geogefahren“.

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des zuständigen Landratsamtes (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das bestehende Restrisiko im Hinblick auf Geogefahren ist bekannt.

Beschluss:

Das bestehende Restrisiko wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Denkendorf, 13. Mai 2025
Gemeinde Denkendorf

i. A. Kürzinger



[REDACTED]

Von:

Gesendet:

[REDACTED]
Dienstag, 28. Januar 2025 14:32

An:

Cc:

Betreff:

[REDACTED]
LRA EI, SG44: Stellungnahme Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1
Bebauungsplan Nr. VIII "Wassertal" BA IIII in Denkendorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

es soll ein allgemeines Wohngebiet in Denkendorf entwickelt werden. Nördlich des Bebauungsplangebiets in ca. 500 m Entfernung befindet sich eine Kläranlage. Es besteht jedoch bereits ein allgemeines Wohngebiet in ca. 200 m Entfernung zur Kläranlage, sodass durch das Vorhaben keine Wohnbebauung in Form eines allgemeinen Wohngebiets näher an die Kläranlage heranrückt.

Weiterhin befinden sich ca. 1,3 km bis 2,4 km Entfernung Windkraftanlagen. Auch hier bestehen bereits näher gelegene Wohngebäude in einem WA, sodass durch das Vorhaben keine Wohnbebauung näher an die Windkraftanlagen heranrückt.

Stellungnahme Fachstelle Technischer Umweltschutz

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken, wenn nachfolgende Auflage in den Bebauungsplan aufgenommen wird:

Luftwärmepumpen sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel von 37 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden. Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfern keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Landratsamt Eichstätt
Umweltschutz


Residenzplatz 2, 85072 Eichstätt
[REDACTED]

Von:

[REDACTED]
Gesendet: Montag, 27. Januar 2025 11:04

An:

[REDACTED]
Betreff: WG: Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 Bebauungsplan Nr. VIII "Wassertal" BA IIII in Denkendorf

<p>Auszug aus dem Sitzungsprotokoll des Bauausschusses</p> 	<p>Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß unter Bekanntgabe der Tagesordnung.</p> <p>Die Sitzung war öffentlich.</p>	<p>30.04.2025 (Sitzungstag)</p>
---	--	--

öffentlich

<p>TOP 09</p>	<p>Bebauungsplan Nr. VIII "Wassertal" BA III in Denkendorf; Ergebnis und Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB; Beratung - Beschlussfassung</p> <p>610</p>
----------------------	---

Sachvortrag:

Am 13.02.2020 hat der Gemeinderat der Gemeinde Denkendorf in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes VIII „Wassertal“ BA III gefasst. Demnach soll im Anschluss an das Baugebiet „Wassertal“ BA II am „Schwarzen Baum Weg“ eine Wohnbaulandentwicklung erfolgen.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Denkendorf (Stand 2013) ist der Planbereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 02.01.2025 bis 03.02.2025 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 02.01.2025 bis 03.02.2025 durchgeführt.

Hierbei sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

A) Träger öffentlicher Belange – Stellungnahmen mit Einwänden (§4 Abs. 1 BauGB)

14) Landratsamt Eichstätt, Umweltschutz vom 28.01.2025

Es soll ein allgemeines Wohngebiet in Denkendorf entwickelt werden. Nördlich des Bebauungsplangebiets in ca. 500 m Entfernung befindet sich eine Kläranlage. Es besteht jedoch bereits ein allgemeines Wohngebiet in ca. 200 m Entfernung zur Kläranlage, sodass durch das Vorhaben keine Wohnbebauung in Form eines allgemeinen Wohngebiets näher an die Kläranlage heranrückt.

Weiterhin befinden sich ca. 1,3 km bis 2,4 km Entfernung Windkraftanlagen. Auch hier bestehen bereits näher gelegene Wohngebäude in einem WA, sodass durch das Vorhaben keine Wohnbebauung näher an die Windkraftanlagen heranrückt.

Stellungnahme Fachstelle Technischer Umweltschutz

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken, wenn nachfolgende Auflage in den Bebauungsplan aufgenommen wird:

Luftwärmepumpen sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel von 37 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden. Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfern keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Unter Punkt 7 der Hinweise ist im Bebauungsplan bereits eine Formulierung zur Lärmentwicklung von Luftwärmepumpen enthalten. Diese soll durch den aktuellen Textvorschlag des Landratsamtes ersetzt werden.

Beschluss:

Der Formulierungsvorschlag des Landratsamtes Eichstätt zu Lärmentwicklung von Luftwärmepumpen ist unter Punkt 7 der Hinweise im Bebauungsplan aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Denkendorf, 13. Mai 2025
Gemeinde Denkendorf

i. A. Kürzinger





Landratsamt Eichstätt, Residenzplatz 1, 85072 Eichstätt

Sachgebiet 42
- im Hause -

Sachbearbeitung: [REDACTED]
Telefon: [REDACTED]
Telefax: [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]
Zimmer Nr.: [REDACTED]
Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: Sg. 45 Az. 638-24

Eichstätt, 22.01.2025

**Vollzug der Naturschutzgesetze;
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. VIII "Wassertal" BA IIII, Gem. Denkendorf; hier: Betei-
ligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Gemarkung: Denkendorf
Fl.Nr(n).: 152, 154/8
Antragsteller: Denkendorf, Gemeinde

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht besteht mit dem mit dem o. g. Bebauungsplan unter Berücksichtigung **der folgenden Auflagen und Hinweise** Einverständnis:

Auflagen:

1. Da der Blutrote Hartriegel (*Cornus sanguinea*) pflegeintensiv ist und durch starke Verbreitung häufig andere Pflanzenarten zurückdrängt, ist die Art von der Pflanzliste zu streichen.
2. Im Umweltbericht ist die Herleitung des Gesamtkompensationsbedarfs detailliert darzustellen.
3. Im Umweltbericht ist außerdem die aus dem Ökokonto auf dem Flurstück Nr. 263, Gemarkung Denkendorf abzubuchende Fläche planerisch darzustellen. (**Hinweis:** Unseren Informationen zufolge ist die Restfläche des Ökokontos mit ca. 10.083 m² kleiner als der Gesamtkompensationsbedarf von 11.934 m². Da die für die Ermittlung verwendete Ausgabe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ aus dem Jahr 2021 eine Berechnung des Kompensationsbedarfs und -umfangs mittels Wertpunkten vorsieht, kann es dennoch sein, dass die Restfläche des Ökokontos ausreicht. Dies ist entsprechend im Umweltbericht darzustellen (s. Auflage Nr. 2))
4. Die aus dem Ökokonto auf dem Flurstück Nr. 263, Gemarkung Denkendorf für den Bebauungsplan Nr. VIII "Wassertal" BA IIII abgebuchte Fläche ist dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) als Ausgleichs- und Ersatzfläche zu melden (nähere Informationen hierzu unter: https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka_oeko/flaechenmeldung/ausgleich_ersatz/index.htm#so)

Hausanschrift
Residenzplatz 1 u. 2, 85072 Eichstätt
Telefon: 08421/70-0
Telefax: 08421/70-222

poststelle@lra-ei.bayern.de
poststelle@lra-ei.de-mail.de
www.landkreis-eichstaett.de

Besuchszeiten
Mo. – Fr. 8:00 – 12:00 Uhr, Do. auch 14:00 – 16:00 Uhr
Öffentliche Verkehrsmittel: DB und Busse Haltestelle Bahnhof Eichstätt-Stadt; Stadtbushaltestelle Haltestelle Residenzplatz


Konten
Sparkasse Ingolstadt Eichstätt IBAN: DE78 7215 0000 0000 0063 04, SWIFT-BIC: BYLADEM11ING
VR Bayern Mitte eG IBAN: DE95 7216 0818 0001 0090 01, SWIFT-BIC: GENODEF11INP



Mit freundlichen Grüßen



Fachkraft für Naturschutz

<p>Auszug aus dem Sitzungsprotokoll des Bauausschusses</p> 	<p>Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß unter Bekanntgabe der Tagesordnung.</p> <p>Die Sitzung war öffentlich.</p>	<p>30.04.2025 (Sitzungstag)</p>
---	--	--

öffentlich

<p>TOP 09</p>	<p>Bebauungsplan Nr. VIII "Wassertal" BA III in Denkendorf; Ergebnis und Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB; Beratung - Beschlussfassung</p> <p>610</p>
----------------------	---

Sachvortrag:

Am 13.02.2020 hat der Gemeinderat der Gemeinde Denkendorf in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes VIII „Wassertal“ BA III gefasst. Demnach soll im Anschluss an das Baugebiet „Wassertal“ BA II am „Schwarzen Baum Weg“ eine Wohnbaulandentwicklung erfolgen.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Denkendorf (Stand 2013) ist der Planbereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 02.01.2025 bis 03.02.2025 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 02.01.2025 bis 03.02.2025 durchgeführt.

Hierbei sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

A) Träger öffentlicher Belange – Stellungnahmen mit Einwänden (§4 Abs. 1 BauGB)

13) Landratsamt Eichstätt, Naturschutz vom 22.01.2025

Aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht besteht mit dem o. g. Bebauungsplan unter Berücksichtigung **der folgenden Auflagen und Hinweise** Einverständnis:

Auflagen:

Da der Blutrote Hartriegel (*Cornus sanguinea*) pflegeintensiv ist und durch starke Verbreitung häufig andere Pflanzenarten zurückdrängt, ist die Art von der Pflanzliste zu streichen.

Im Umweltbericht ist die Herleitung des Gesamtkompensationsbedarfs detailliert darzustellen. Im Umweltbericht ist außerdem die aus dem Ökokonto auf dem Flurstück Nr. 263, Gemarkung Denkendorf abzubuchende Fläche planerisch darzustellen. (**Hinweis:** Unseren Informationen zufolge ist die Restfläche des Ökokontos mit ca. 10.083 m² kleiner als der Gesamtkompensationsbedarf von 11.934 m². Da die für die Ermittlung verwendete Ausgabe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ aus dem Jahr 2021 eine Berechnung des Kompensationsbedarfs und -umfangs mittels Wertpunkten vorsieht, kann es dennoch sein, dass die Restfläche des Ökokontos ausreicht. Dies ist entsprechend im Umweltbericht darzustellen (s. Auflage Nr. 2).

Die aus dem Ökokonto auf Flurstück Nr. 263, Gemarkung Denkendorf für den Bebauungsplan Nr. VIII „Wassertal“ BA III abgebuchte Fläche ist dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) als Ausgleichs- und Ersatzfläche zu melden (nähere Informationen hierzu unter: https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka_oeko/flaechenmeldung/ausgleich_ersatz/index.htm#so)

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Blutrote Hartriegel wird aus der Pflanzliste gestrichen.

Im Umweltbericht wird der Gesamtkompensationsbedarf entsprechend ergänzt. Im überarbeiteten Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde ein Ausgleichsbedarf von 8.944 Wertpunkten (nicht m²) ermittelt, daher ist die Restfläche des Ökokontos auf Flurstück Nr. 263 auch unter Berücksichtigung des Ausgleichsbedarfes für den Bebauungsplan Nr. 53 „Prominentenweg“ mit ca. 5.440 m² ausreichend groß. Dies wird im Umweltbericht entsprechend ergänzt.

Die Hinweise zur Meldung an das LfU werden zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Der Blutrote Hartriegel ist aus der Pflanzliste zu streichen.

Die Ausgleichsflächenbilanz ist, entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung, in Begründung und Umweltbericht klarzustellen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Denkendorf, 13. Mai 2025
Gemeinde Denkendorf

i. A. Kürzinger



[REDACTED]

Von:

Gesendet:

[REDACTED]
Mittwoch, 29. Januar 2025 08:15

An:

Betreff:

Anlagen:

[REDACTED]
WG: Bebauungsplan Nr. VIII "Wassertal" BA III
2024-12-20_Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 Bebauungsplan Nr. VIII
"Wassertal" BA III in Denkendorf; SG 45: SN uNB EI zu Behördenbeteiligung
nach § 4 Abs. 1 Bebauungsplan Nr. VIII "Wassertal" BA III in Denkendorf;
AW: Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 Bebauungsplan Nr. VIII
"Wassertal" BA III in Denkendorf; AW: Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1
Bebauungsplan Nr. VIII "Wassertal" BA III in Denkendorf; LRA EI, SG44:
Stellungnahme Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 Bebauungsplan Nr. VIII
"Wassertal" BA III in Denkendorf

Freundliche Grüße

[REDACTED]
Gemeinde Denkendorf

[REDACTED]
Wassertal 2

85095 Denkendorf

[REDACTED]
e-mail [REDACTED]

Internet: www.gemeinde-denkendorf.de

Von: [REDACTED]

Gesendet: Mittwoch, 29. Januar 2025 07:56

An: [REDACTED]

Cc: [REDACTED]

Betreff: Bebauungsplan Nr. VIII "Wassertal" BA III

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt Eichstätt wurde zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. VII „Wassertal“ BA III beteiligt und damit um Stellungnahme gebeten. Aus baurechtlicher Sicht bitten wir um Ergänzung bzw. Beachtung folgender Punkte:

Bezüglich der Festsetzung der Grundflächenzahl im Bereich 2 mit der privaten Grünfläche wird auf diese nicht anrechenbare Fläche im westlichen Bereich der Parzellen verwiesen. Gerade durch die geplante kleinteilige Parzellierung ist ein geeignetes Maß für eine Bebauung auszuloten.

Die Definition der Wandhöhe für Wohnhäuser wird kritisch gesehen, nachdem es auf der der straßenzugewandten Seite definiert wurde. Gerade für die Bauparzellen 5, 11, 12, 14 und 17 ist dies nicht eindeutig geregelt. In wie weit die definierten Höhen durch das vorhandene Gelände ausreichend sind, ist unsererseits nicht belastbar einzuschätzen.

Für die Ausnahmen des § 25 Abs. 5 BauNVO ist in der Festsetzung zu ergänzen, welche Anlagen eine Baugrenze überschreiten darf. Nach dem derzeitigen Wortlaut wären es nur Stellplätze, jedoch keine weiteren Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO oder nach den landesrechtlichen Vorgaben abstandsflächenneutrale Gebäude (z.B. Garagen nach Art. 6 Abs. 7 BayBO).

Die Festsetzung B.2 wurde in diversen Satzungen der Gemeinde Denkendorf in den letzten Jahren herausgenommen, da sie nicht mehr zeitgemäß sei. In wie weit dies in einem neuen Baugebiet als städtebauliche Maßgabe erforderlich ist, hat die Gemeinde Denkendorf als Plangeberin zu entscheiden.

Die Festsetzung B.5 ist gerade wegen der Hanglage nicht praxistauglich und sollte überdacht werden.


Wir bitten Sie um Beachtung der beigefügten Stellungnahmen der landratsamtsinternen Fachbehörden.

Mit freundlichen Grüßen

Landratsamt Eichstätt
Bauverwaltung Nord

Residenzplatz 2, 85072 Eichstätt

www.landkreis-eichstaett.de

<p>Auszug aus dem Sitzungsprotokoll des Bauausschusses</p> 	<p>Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß unter Bekanntgabe der Tagesordnung.</p> <p>Die Sitzung war öffentlich.</p>	<p>30.04.2025 (Sitzungstag)</p>
---	--	--

öffentlich

<p>TOP 09</p>	<p>Bebauungsplan Nr. VIII "Wassertal" BA III in Denkendorf; Ergebnis und Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB; Beratung - Beschlussfassung</p> <p>610</p>
----------------------	---

Sachvortrag:

Am 13.02.2020 hat der Gemeinderat der Gemeinde Denkendorf in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes VIII „Wassertal“ BA III gefasst. Demnach soll im Anschluss an das Baugebiet „Wassertal“ BA II am „Schwarzen Baum Weg“ eine Wohnbaulandentwicklung erfolgen.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Denkendorf (Stand 2013) ist der Planbereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 02.01.2025 bis 03.02.2025 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 02.01.2025 bis 03.02.2025 durchgeführt.

Hierbei sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

A) Träger öffentlicher Belange – Stellungnahmen mit Einwänden (§4 Abs. 1 BauGB)

15) Landratsamt Eichstätt, Bauverwaltung Nord vom 29.01.2025

Das Landratsamt Eichstätt wurde zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. VII „Wassertal“ BA III beteiligt und damit um Stellungnahme gebeten. Aus baurechtlicher Sicht bitten wir um Ergänzung bzw. Beachtung folgender Punkte:

Bezüglich der Festsetzung der Grundflächenzahl im Bereich 2 mit der privaten Grünfläche wird auf diese nicht anrechenbare Fläche im westlichen Bereich der Parzellen verwiesen. Gerade durch die geplante kleinteilige Parzellierung ist ein geeignetes Maß für eine Bebauung auszuloten.

Die Definition der Wandhöhe für Wohnhäuser wird kritisch gesehen, nachdem es auf der der straßenzugewandten Seite definiert wurde. Gerade für die Bauparzellen 5, 11, 12, 14 und 17 ist dies nicht eindeutig geregelt. In wie weit die definierten Höhen durch das vorhandene Gelände ausreichend sind, ist unsererseits nicht belastbar einzuschätzen.

Für die Ausnahmen des § 25 Abs. 5 BauNVO ist in der Festsetzung zu ergänzen, welche Anlagen eine Baugrenze überschreiten darf. Nach dem derzeitigen Wortlaut wären es nur Stellplätze, jedoch keine Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO oder nach den landesrechtlichen Vorgaben abstandsflächenneutrale Gebäude (z. B. Garagen nach Art. 6 Abs. 7 BayBO).

Die Festsetzung B.2 wurde in diversen Satzungen der Gemeinde Denkendorf in den letzten Jahren herausgenommen, da sie nicht mehr zeitgemäß sei. In wie weit dies in einem neuen Baugebiet als städtebauliche Maßgabe erforderlich ist, hat die Gemeinde Denkendorf als Plangeberin zu entscheiden.

Die Festsetzung B.5 ist gerade wegen der Hanglage nicht praxistauglich und sollte überdacht werden.

Wir bitten Sie um Beachtung der beigefügten Stellungnahmen der landratsamtsinternen Fachbehörden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die GRZ im Bereich 2 wurde leicht erhöht (0,5 statt 0,4). Im Bebauungsplan soll ein Hinweis ergänzt werden, dass der Grünstreifen kein Bauland ist.

Die Wandhöhe wird nicht auf das bestehende Urgelände bezogen, sondern soll sich auf die Straßenhinterkante beziehen. Für die Grundstücke, bei denen die Zuordnung auf die „straßenzugewandte Seite“ nicht eindeutig ist, soll eine Bezugspunktfestsetzung (BZK) in Form eines Fixpunkts am Straßenrand erfolgen.

Für die Ausnahmen des § 23 abs. 5 BauNVO ist in der Festsetzung zu ergänzen, dass Carports und Überdachungen außerhalb der Baugrenze ausgeschlossen werden.

Der Absatz B.2 enthält Festsetzungen zur Gestaltung von Bereich 3. Dieser Bereich ist Bestandteil eines Grundstücks, dessen restliche Fläche bereits mit dem B-Plan Wassertal II gesatzte wurde. Die Festlegungen aus B.2 entsprechen denjenigen aus dem B-Plan Wassertal II, sodass für das Grundstück einheitliche Regelungen anzuwenden sind. Im vorliegenden B-Plan soll durch Absatzbildung verdeutlicht werden, dass die Vorgaben lediglich für den Bereich 3 gelten.

Aufgrund der großen Höhendifferenzen ist die Festsetzung B 5 nach Sicht des LRA EI schwierig umsetzbar.

Die Formulierung soll angepasst werden; eine Änderung des Urgeländes um $\pm 0,50$ m soll zugelassen werden.

Beschluss:

Die Hinweise zur GRZ im Bereich 2, die Wandhöhe mit Bezugspunkten, der Ausschluss von Carports und Überdachungen außerhalb der Baugrenze und die Anpassung des Urgeländes um +/- 50 cm sind in den Unterlagen zum Bebauungsplan einzuarbeiten.

In den Festsetzungen B 2 ist ein optischer Absatz aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Denkendorf, 13. Mai 2025
Gemeinde Denkendorf

Kürzinger
i. A. Kürzinger



[REDACTED]

Von:

Gesendet:

Montag, 13. Januar 2025 09:23

An:

Betreff:

AW: Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 Bebauungsplan Nr. VIII
"Wassertal" BA III in Denkendorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der vorliegenden Bauleitplanung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. VIII „Wassertal BA III besteht seitens Sg. 41 prinzipiell Einverständnis.

Auf folgende Punkte möchten wir hinweisen:

- Zur Thematik Bodendenkmalpflege ist das Wort „eventuelle“ Bodeneingriffe ersatzlos zu streichen, da hier suggeriert wird, dass sogar bei baulichen Maßnahmen nicht unbedingt eine Erlaubnis zu beantragen wäre, obwohl diese eigentlich fast immer mit einem Bodenabtrag verbunden sind.
- Private Eingrünung an des westlichen Grundstücken: hier ist in den Festsetzungen/Hinweisen zu ergänzen, dass die festgesetzte Grünflächen von der Grundstücksgröße abzuziehen ist und erst dann auf die geltenden GRZ-Berechnung abzuzeilen ist.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Landratsamt Eichstätt

Technischer Hochbau

Residenzplatz 2, 85072 Eichstätt

[REDACTED]
www.landkreis-eichstaett.de

Von [REDACTED]

Gesendet: Freitag, 20. Dezember 2024 07:58

[REDACTED]
Betreff: Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 Bebauungsplan Nr. VIII "Wassertal" BA III in Denkendorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum laufenden Aufstellungsverfahren zu dem im Betreff genannten Bebauungsplan Nr. 8 „Wassertal“ BA III der Gemeinde Denkendorf bitten wir um Stellungnahme bis **spätestens 27.01.2025**.

Die Unterlagen stehen via komXwork unter beigefügter Verknüpfung bereit oder unter:

<https://www.gemeinde-denkendorf.de/leben/bauleitplaene>

Sollte bis zum vorgenannten Zeitpunkt keine Stellungnahme beim Sachgebiet 42 eingegangen sein, wird davon ausgegangen, dass Ihre Belange nicht berührt werden.

Die Stellungnahme bitte per E-Mail an [REDACTED] senden.

Mit freundlichen Grüßen


Landratsamt Eichstätt
Bauverwaltung Nord

Residenzplatz 2, 85072 Eichstätt



www.landkreis-eichstaett.de

Hinweis: In der Zeit vom 23. bis 27. Dezember
ist das Landratsamt Eichstätt mit seinen Dienststellen geschlossen.

<p>Auszug aus dem Sitzungsprotokoll des Bauausschusses</p> 	<p>Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß unter Bekanntgabe der Tagesordnung.</p> <p>Die Sitzung war öffentlich.</p>	<p>30.04.2025 (Sitzungstag)</p>
---	--	--

öffentlich

<p>TOP 09</p>	<p>Bebauungsplan Nr. VIII "Wassertal" BA III in Denkendorf; Ergebnis und Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB; Beratung - Beschlussfassung</p> <p>610</p>
---------------	---

Sachvortrag:

Am 13.02.2020 hat der Gemeinderat der Gemeinde Denkendorf in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes VIII „Wassertal“ BA III gefasst. Demnach soll im Anschluss an das Baugebiet „Wassertal“ BA II am „Schwarzen Baum Weg“ eine Wohnbaulandentwicklung erfolgen.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Denkendorf (Stand 2013) ist der Planbereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 02.01.2025 bis 03.02.2025 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 02.01.2025 bis 03.02.2025 durchgeführt.

Hierbei sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

A) Träger öffentlicher Belange – Stellungnahmen mit Einwänden (§4 Abs. 1 BauGB)

12) Landratsamt Eichstätt, Technischer Hochbau vom 13.01.2025

Mit der vorliegenden Bauleitplanung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. VIII „Wassertal BA III“ besteht seitens Sg. 41 prinzipiell Einverständnis.

Auf folgende Punkte möchten wir hinweisen:

- Zur Thematik Bodendenkmalpflege ist das Wort „eventuelle“ Bodeneingriffe ersatzlos zu streichen, da hier suggeriert wird, dass sogar bei baulichen Maßnahmen nicht unbedingt eine Erlaubnis zu beantragen wäre, obwohl diese eigentlich fast immer mit einem Bodenabtrag verbunden sind.
- Private Eingrünung an den westlichen Grundstücken: hier ist in den Festsetzungen/Hinweisen zu ergänzen, dass die festgesetzte Grünfläche von der Grundstücksgröße abzuziehen ist und erst dann auf die geltenden GRZ-Berechnungen abzielen ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die aufgeführten Hinweise sollen in den Bebauungsplan folgendermaßen übernommen werden:

- Unter Hinweise, Punkt 4 wird das Wort „eventuelle“ Bodeneingriffe zur Klarstellung ersatzlos gestrichen.
- Unter Festsetzungen durch Text, Punkt 1 wird die Aussage zur Ermittlung der Grundflächenzahl im Bereich 2 verändert: „Die festgesetzten privaten Grünflächen dürfen bei der GRZ Berechnung im Bereich 2 nicht berücksichtigt werden.“

Beschluss:

Die in der Stellungnahme der Verwaltung genannten textlichen Anpassungen sind in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Denkendorf, 13. Mai 2025
Gemeinde Denkendorf

i. A. Kürzinger

