

Gemeinde Denkendorf

Landkreis Eichstätt

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 21a

„Innenbereich Ortsteil Bitz“

„Einfacher Bebauungsplan zur Steuerung des Maßes der Nutzung bei der Bebauung im unbeplanten Innerortsbereich; verdichtete Bebauung“

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser: Goldbrunner Ingenieure GmbH

Obere Marktstraße 5

85980 Galmersheim



.....
(Josef Goldbrunner)

1. Bürgermeisterin der Gemeinde Denkendorf

.....

(Claudia Forster)

Stand: 16.10.2025

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass, Verfahren.....	4
1.1	Bisherige Situation	4
1.2	Erforderlichkeit der Planänderung.....	5
1.3	Bisheriges Verfahren.....	6
1.4	Ziel der Planänderung.....	7
2.	Ortsteile von Denkendorf im Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK).....	8
3.	Geltungsbereich	12
4.	Planungsbindungen	14
4.1	Landesentwicklungsprogramm.....	14
4.2	Regionalplan.....	14
4.3	Flächennutzungsplan.....	15
4.4	Nachrichtliche Darstellungen als Planungsbindungen.....	19
5.	Ziele, Zweck und Auswirkungen der Planung	19
5.1	Planerfordernis.....	19
5.2	Maß der baulichen Nutzung	21
5.3	Mindestgrundstücksgröße	24
5.4	Anzahl der Wohnungen in Bezug auf die Grundstücksfläche	24
5.5	Maximal zulässige Anzahl von Wohnungen	24
5.6	Stellplatzregelung	26
5.7	Gestalterische Festsetzungen.....	26
5.8	Gewerbliche Nutzung.....	27
6.	Grünordnung	27
7.	Erschließung und Infrastruktur.....	27
7.1	Verkehrliche Erschließung	27
7.2	Richtfunk.....	27
8.	Umwelt- und Naturschutzfachliche Belange.....	27
9.	Geogefahren.....	27

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 21a „Innenbereich Ortsteil Bitz“ - Begründung

10. Immissionsschutz	28
11. Leitungsverläufe: Strom.....	28
12. Altlasten.....	28
13. Denkmalpflege.....	29

Abbildungen

Abb. 1: Gemeinde Denkendorf mit ihren Ortsteilen – schematisch dargestellt	8
Abb. 2: Gemeinde Denkendorf – Siedlungsstruktur, schematisch dargestellt	9
Abb. 3: Analyse – Siedlungsstruktur und Landschaft des Kernorts und aller Ortsteile	10
Abb. 4: Ortsteil Bitz um 1814 und 2016	10
Abb. 5: Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK); Handlungsfelder Ortsteile	11
Abb. 6: Übersichtsplan Geltungsbereich	13
Abb. 7: Flächennutzungsplan	15
Abb. 8: Abb. 14. Änderung des Flächennutzungsplans von 2013	16
Abb. 9: Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans (rot)	17
Abb. 10. 34. Änderung des Flächennutzungsplans von 2025	18
Abb. 11: Aktuelle Einwohnerzahlen Ortsteile und Hauptort	19
Abb. 12: Historischer Kern mit Kirche St. Georg in Bitz	21
Abb. 13: Bestandsbebauung im Ortskern II + D	22
Abb. 14: Beispiel Bebauung im Bestand mit Wohnnutzung	23
Abb. 15: Bebauungsbeispiele Einzelhaus mit 6 Wohneinheiten	25
Abb. 16: Bebauungsbeispiele Einzelhaus mit 6 Wohneinheiten Ausschnitt	25
Abb. 17: Beispiel Bebauung im Bestand	26

1. Anlass, Verfahren

1.1 Bisherige Situation

Die Gemeinde Denkendorf hat zum 22.07.1994 den ursprünglichen einfachen Bebauungsplan Nr. XXI „Verdichtete Bebauung“ für den Gemeindebereich Denkendorf (= Bebauungsplan Nr. 21 für den Hauptort Denkendorf und Bebauungsplan Nr. 21 a - e „Innenbereich Ortsteile“ für die Ortsteile Bitz (Nr. 21a), Dörndorf (Nr. 21b), Gelbelsee (Nr. 21c), Schönbrunn (Nr. 21d) und Zandt (Nr. 21e) als Satzung beschlossen (nur textliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung – ohne flurstücksbezogenen Geltungsbereich). Der ursprüngliche Plan teilte sich in zwei Gebietskategorien auf (Gemeinde Denkendorf - Begründung vom 22.07.1994):

- *Gebietskategorie I: Ortskern, Innerortsbereich des Ortsteiles Denkendorf, im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt. Hier soll durch ein höheres zulässiges Maß der Nutzung die Möglichkeit geschaffen werden, die Ortsstruktur zu erhalten, beispielsweise durch Umnutzung leerstehender landwirtschaftlicher Bausubstanz.*
- *Gebietskategorie II: Ortsbereich Denkendorf, für den rechtskräftige qualifizierte Bebauungspläne bestehen sowie der gesamte Ortsbereich der Ortsteile, Bitz, Dörndorf, Gelbelsee, Schönbrunn und Zandt. Hier wurden die Grundstücke aufgenommen, die zur Abrundung des Ortskerns bzw. als Übergang zur Einzelhausbebauung erforderlich sind, sowie die teilweise landwirtschaftlich strukturierten Ortsteile.*

Mit diesem Bebauungsplan Nr. 21 wurden gleichzeitig folgende Bebauungspläne geändert:

- Nr. 1a, 1b „Hintern Dorf in Denkendorf“
- Nr. 2 Baugebiet „Blumen-, Nelkenstraße“
- Nr. 3 Baugebiet „Sandäcker“
- Nr. 6 Baugebiet „Am Hang – Schönbrunn“
- Nr. 8 Baugebiet „Wassertal – Denkendorf“
- Nr. 10. Baugebiet „Am Kohlbrunnen – Zandt“
- Nr. 11 Baugebiet „Steinbruchstraße – Zandt“
- Nr. 15 Baugebiet „Am Reichertsweg – Gelbelsee“
- Nr. 16 Baugebiet „Krummwiesen – Denkendorf“
- Nr. 17 Baugebiet „An der alten Staatsstraße – Denkendorf“
- Nr. 18 Baugebiet „Schönbrunn“
- Nr. 19 Baugebiet „Zandt“

Sowie im Ortsteil Gelbelsee die Bebauungspläne

- Nr. 1 „Am Schulhaus“
- Nr. 2 „Am Wasserturm“

Dieser ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 21 regelte für den Hauptort Denkendorf und seine Ortsteile nur die Zulässigkeit der Anzahl möglicher Wohneinheiten bei Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern/ Geschosswohnungen bezogen auf die Mindestgrundstücksgrößen sowie die jeweils erforderlichen Stellplätze. Ebenso werden eine Grundflächenzahl sowie eine Geschossflächenzahl festgesetzt.

Des Weiteren wurde für das gesamte Gemeindegebiet eine „Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung“ erlassen (vom 17.05.1995, geändert am 01.03.2001), in der die Gestaltung von Nebengebäuden, die zulässigen Dachformen und -neigungen, sowie die Zulässigkeit von Dachaufbauten geregelt ist. Nach Inkrafttreten der Beb. Pläne 21 a – e erfolgt die Aufhebung der Ortsgestaltungssatzung.

1.2 Erforderlichkeit der Planänderung

Die Gemeinde Denkendorf mit ihren Ortsteilen liegt im Landkreis Eichstätt und der wirtschafts-starken und wachsenden Region Ingolstadt. In Ingolstadt sowie im Landkreis Eichstätt herrscht Vollbeschäftigung. Die gute wirtschaftliche Lage der Region führt dazu, dass Zuwanderer aus anderen Bundesländern und Ländern Europas in den Großraum Ingolstadt und den Land-kreis Eichstätt ziehen. Das Bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert eine Bevölke-rungszunahme bis 2042 von 7,7% für den Landkreis Eichstätt.

Die Gemeinde Denkendorf liegt mit einer prognostizierten Bevölkerungszunahme von 7,8 % bis unter 10 % von 2019 bis 2033 in dem vom Bayerischen Landesamt für Statistik prognosti-zierten Trend. So unterliegt die Gemeinde Denkendorf ebenfalls dem Siedlungsdruck des Landkreises Eichstätt und insgesamt der Region Ingolstadt. Da die Gemeinde der Bevölkerung in den vergangenen Jahren nur wenig baureifes Land zur Verfügung stellen konnte, kam es zum Beispiel in den Jahren 2009 bis 2012 zu einem Wegzug von rund 70 Bauinteressenten. Um solch einer Negativentwicklung entgegen zu wirken und der ansässigen Bevölkerung, sowie möglichen Zuwanderern ausreichend Wohnmöglichkeiten ohne zusätzlichen Flächen-verbrauch zur Verfügung stellen zu können, beabsichtigt die Gemeinde eine maßvolle Verdich-tung der einzelnen Ortsteile zu ermöglichen.

Das in der gesamten Region sehr knappe Wohnraumangebot führt zu starken Preisanstiegen bei Wohnbauland und anzubietendem Wohnraum, so dass eine maßvoll verdichtete Wohnnut-zung der Ortsteile unter Beibehaltung der charakteristischen Ortsentwicklung anzustreben ist. Ziel der Gemeinde Denkendorf ist es daher die baurechtlichen Vorgaben der einzelnen Ort-steile durch einfache Bebauungspläne neu zu regeln und eine geordnete städtebauliche Ent-wicklung sicherzustellen.

1.3 Bisheriges Verfahren

Der Gemeinderat von Denkendorf hat daher in der Sitzung vom 24.05.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den bestehenden Bebauungsplan Nr. 21 vom 22.07.1994 (gültig für den Hauptort und alle Ortsteile) zu ändern und nach Ortsteilen aufzuteilen (21 a – e).

Der Gemeinderat von Denkendorf hat danach in der Sitzung vom 05.10.2017 beschlossen, die Aufteilung für die Ortsteile in die Nummern 21 a – e zu ergänzen. Die Änderungsbe-schlüsse wurden vom 20.10.2017 bis 06.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 21a „Innenbereich Ortsteil Bitz“ - Begründung

Diese Bebauungspläne werden zukünftig als Bebauungsplan Nr. 21 a-e „Innenbereich Ortsteile“ – Bitz, Dörndorf, Gelbelsee, Schönbrunn, Zandt – geführt werden. Klargestellt wird, dass für die Ortsteile die bisherigen Festsetzungen fortgelten, bis der Bebauungsplan auch für diese Teilbereiche geändert wurde.

Der Beschluss zum Erlass einer Veränderungssperre zur Sicherung der Planung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 24.05.2017, sie trat am 22.06.2017 in Kraft, die 1. Verlängerung am 17.04.2019 und die 2. Verlängerung am 06.06.2020.

Für den Hauptort Denkendorf wurde der Bebauungsplan mit Beschluss vom 13.02.2020 mittlerweile als Satzung beschlossen.

Für die Bebauungspläne der Ortsteile Bitz, Dörndorf, Gelbelsee, Schönbrunn und Zandt wurde bereits ein Bauleitplanverfahren mit Vorentwurf (nur Lagepläne mit Geltungsbereich, gemeinsamer Begründung für alle Ortsteile und gleichlautender Satzung) nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.10.2017 hat in der Zeit vom 20.10.2017 bis zum 06.12.2017 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.10.2017 hat in der Zeit vom 26.10.17 bis 01.12.2017 stattgefunden.

In der Gemeinderatssitzung vom 05.04.2018 wurde die Umbenennung in „Einfacher Bebauungsplan zur Steuerung des Maßes der Nutzung bei der Bebauung im unbeplanten Innerortsbereich, verdichtete Bebauung Ortsteile Bitz, Dörndorf, Gelbelsee, Schönbrunn und Zandt, verdichtete Bebauung“ beschlossen.

Außerdem wurden dem Gemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und des frühzeitigen Trägerverfahrens zur Abwägung vorgelegt. Die vorbereitete Abwägung wurde jedoch nicht durchgeführt und das Verfahren unterbrochen, so dass die Projektbearbeitung an diesem Punkt wieder aufzusetzen ist um das Bauleitplanverfahren durch Wiederholung der Schritte nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB fortzusetzen.

In Abstimmung mit dem Landratsamt Eichstätt wurde festgehalten, dass der Umgriff des einfachen Bebauungsplans zur Steuerung des Maßes der Nutzung bei der Bebauung im unbeplanten Innerortsbereich die Bebaubarkeit nach den §§ 34 und 35 BauGB **nicht** regelt. Die Regelung der Zulässigkeit von Bauvorhaben im Sinne des §§ 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist ausdrücklich durch die Gemeinde **nicht** gewünscht.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Eichstätt (Besprechung vom 14.05.2018) wurde der Geltungsbereich der Pläne entsprechend den Abgrenzungen des Flächennutzungsplanes definiert.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes hat das Landratsamt zwischenzeitlich die Vereinbarkeit mit einem einfachen Bebauungsplan geklärt. Durch den einfachen Bebauungsplan würde kein automatisches Baurecht entstehen. Dies bedeutet, dass der Immissionsschutz bei jedem Einzelbauvorhaben neu zu bewerten ist.

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 21a „Innenbereich Ortsteil Bitz“ - Begründung

Nach intensivem Dialog mit Vertretern der Gemeindeverwaltung Denkendorf, dem Bauausschuss und Fraktionsvorsitzenden sowie Vertretern der Bürgerinitiative wurde am 03.09.2020 ein Konsens bezüglich der jeweiligen Geltungsbereiche der einzelnen Ortsteile und der Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans erzielt.

Diese Ergebnisse wurden städtebaulich bewertet und in einer überarbeiteten Vorentwurfsfassung mit Festlegung des Geltungsbereichs ohne eine Aufteilung in Quartiere mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung zusammengefasst. Der Gemeinderat hat diese Planfassung in der Sitzung vom 10.09.2020 gebilligt und die Wiederaufnahme des Bauleitplanverfahrens beschlossen.

Die erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit erneuter öffentlicher Darlegung und Anhörung für den überarbeiteten Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.09.2020 hat in der Zeit vom 09.12.2020 bis 11.01.2021 stattgefunden.

Die erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.09.2020 hat in der Zeit vom 02.12.2020 bis 11.01.2021 stattgefunden.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.03.2021 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.04.2021 bis 10.05.2021 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.03.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.04.2021 bis 10.05.2021 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Denkendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.06.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.06.2021 als Satzung beschlossen.

2. Änderung

Der Gemeinderat Denkendorf hat am 05.06.2025 beschlossen, den einfachen Bebauungsplan Nr. 21 a „Innenbereich Ortsteil Bitz“ zu ändern. Die Änderung umfasst die Herausnahme der Fl.-Nr.: 31/1 Gemarkung Bitz aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 a. Dies ist dadurch begründet, dass für diesen Bereich der Bebauungsplan Nr. LIII Baugebiet „Am Prominentenweg“ in Bitz eigenständig aufgestellt wurde.

Der Gemeinderat von Denkendorf hat in der Sitzung vom 05.06.2025 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 a) beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde vom _____ bis _____ ortsüblich bekannt gemacht.

1.4 Ziel der Planänderung

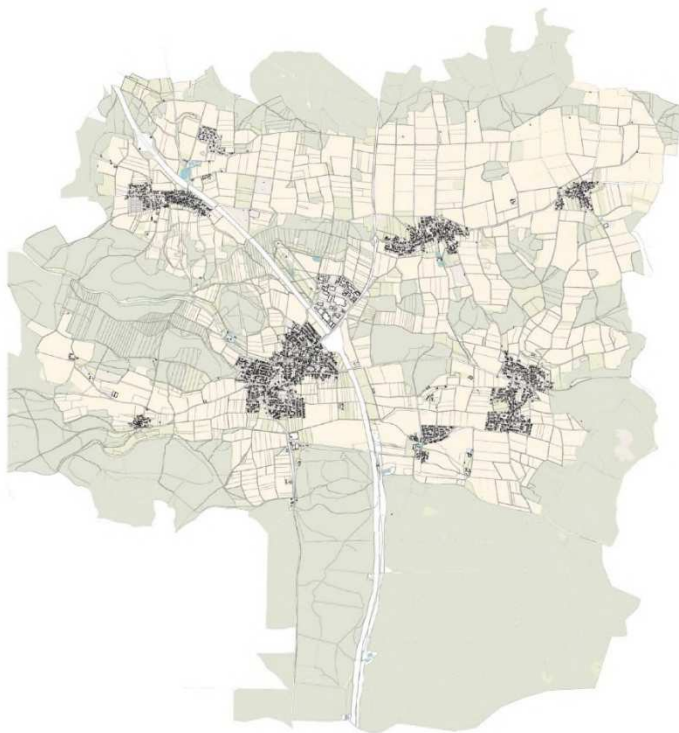
Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zum Baugebiet LIII (53) „Am Prominentenweg“ im Ortsteil Bitz wurde durch das Landratsamt darauf hingewiesen, dass Teile der Parzellen 1 und 5 im Geltungsbereich der Bebauungsplanes Nr. 21 a liegen. Damit sind die Zulässigkeitsvoraussetzungen beider Bebauungspläne zu berücksichtigen. Die Gemeinde Denkendorf hat eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 a aufgrund der konkurrierenden Festsetzungen beider Bebauungspläne zu überdenken.

Ergänzend hierzu wurde in Rücksprache mit dem Landratsamt festgestellt, dass eine Änderung des Bebauungsplanes 21 a OT Bitz durchzuführen ist, in welcher der Umgriff angepasst wird.

Die Herausnahme beinhaltet das Grundstück Fl.-Nr.: 31/1 Gemarkung Bitz.

2. Ortsteile von Denkendorf im Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK):

Für die Gemeinde Denkendorf wurde von 2015 bis 2018 unter breiter Öffentlichkeitsbeteiligung ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet und vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 19.04.2018 gebilligt.



Die Untersuchungsgemeinde setzt sich aus dem Hauptort Denkendorf mit Altenberg (kein eigenständiger Ortsteil, sondern zum Hauptort Denkendorf gehörend), sowie den Ortsteilen Bitz, Dörndorf, Gelbelsee, Schönbrunn und Zandt zusammen.

Die Ortsteile der Gemeinde Denkendorf liegen in der nördlichen Hälfte des Gemeindegebietes verteilt, die südliche Hälfte ist geprägt durch Waldstrukturen. Im Zuge der Gebietsreformen im Jahr 1971/72 wurden die bis dahin eigenständigen Orte Dörndorf, Bitz, Zandt und Schönbrunn in das Gemeindegebiet Denkendorf eingegliedert. 1978 wurde aufgrund der Rechtsverordnung der Regierung von Oberbayern der Ort Gelbelsee ebenfalls eingemeindet.

Abb. 1. Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK): Gemeinde Denkendorf mit ihren Ortsteilen - schematisch dargestellt (Darstellung: D I S Grundlage: Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayern)

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 21a „Innenbereich Ortsteil Bitz“ - Begründung

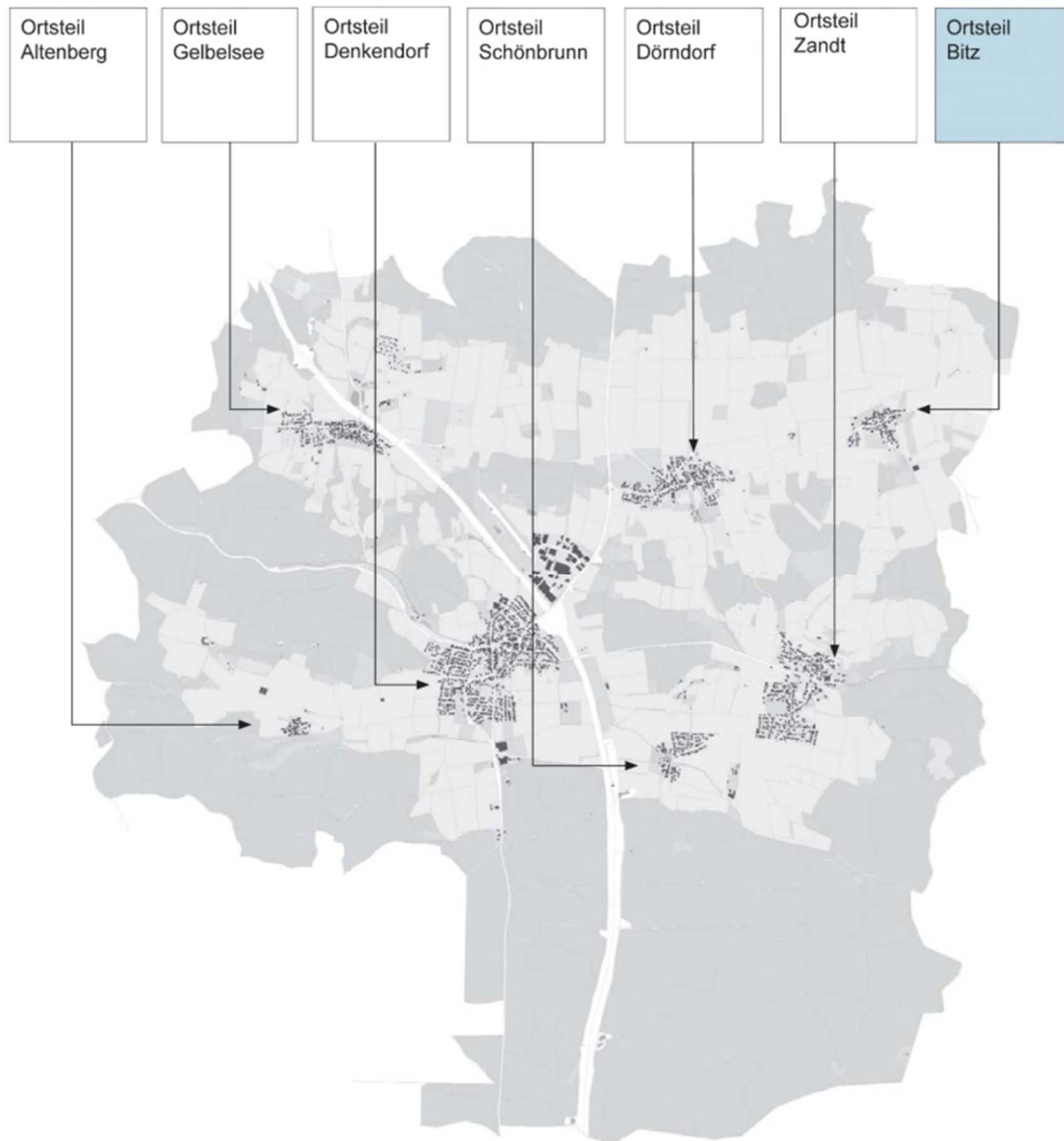


Abb. 2. Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK): Gemeinde Denkendorf - Siedlungsstruktur, schematisch dargestellt (Darstellung: D I S Grundlage: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayern)

Die Abbildungen 3 und 4 zeigen in Form schematischer Zeichnungen wie sich die Ortskerne von Denkendorf, Altenberg, Bitz, Dörndorf, Gelbelsee, Schönbrunn und Zandt zu Beginn des 19. Jahrhunderts (Urkataster) darstellten und wie sie heute ausgeprägt sind. Deutlich erkennbar sind die starken Siedlungsentwicklungen zum Beispiel in Denkendorf, Zandt, Dörndorf und Gelbelsee. Die damaligen Straßen und Wege sind noch weitgehend erkennbar und wurden im Zuge der Siedlungsentwicklung der letzten Jahrzehnte ergänzt und ausgebaut.

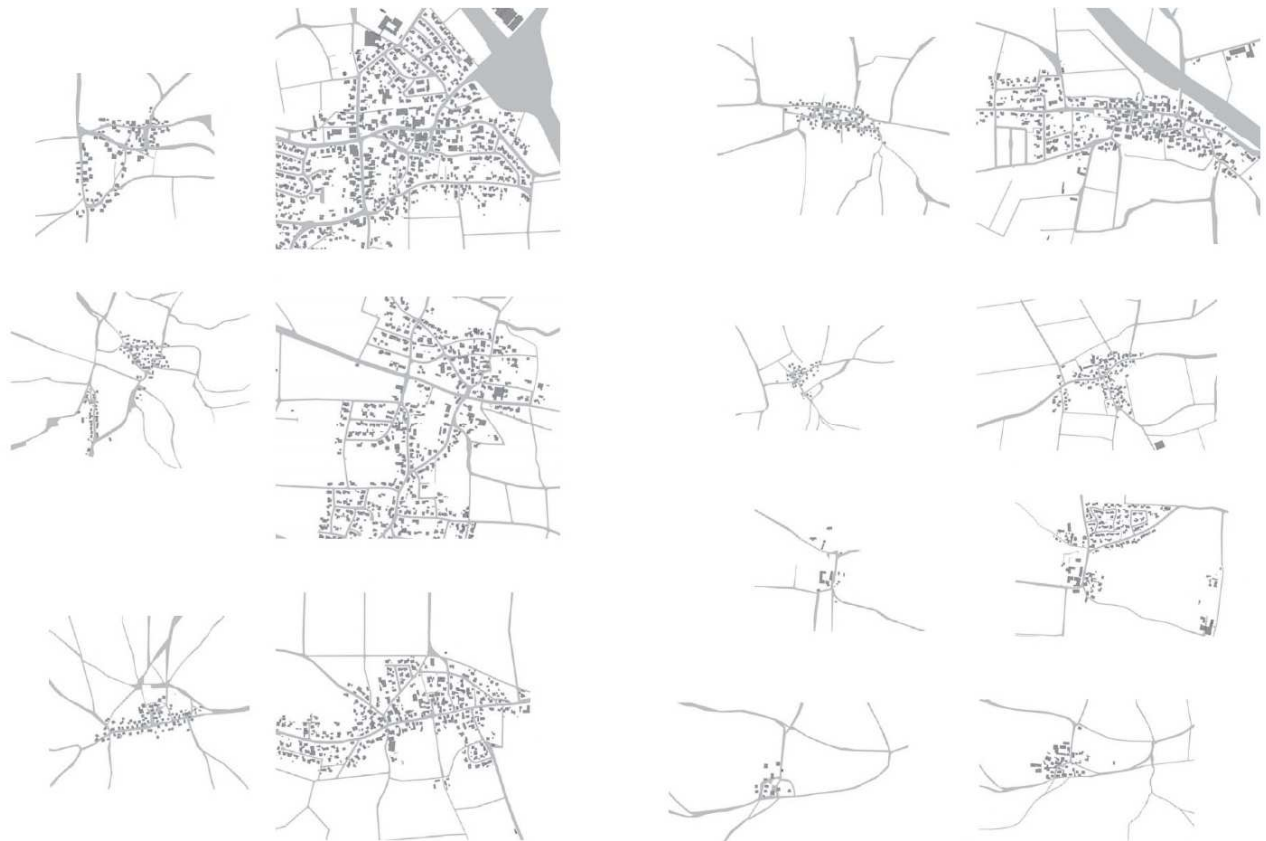


Abb. 3. Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK): Analyse - Siedlungsstruktur und Landschaft des Kernorts und aller Ortsteile (Darstellung: D I S, Grundlage: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayern)



Abb. 4. Ortsteil Bitz um 1814 und 2016 (Darstellung: D I S, Grundlage: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayern)

Der Ort Bitz wird im Jahr 1212 erstmals in einer Urkunde erwähnt, wonach die Kapelle St. Georg dem Schottenkloster Regensburg angehörte. Die Kirche wurde im 30-jährigen Krieg stark beschädigt, lediglich der Turm stand noch. Im Jahr 1739 wurde die Kirche neu aufgebaut. Der Dorfsee von Bitz wurde 1958 im Zuge von Kanalbauarbeiten zugeschüttet.

Im städtebaulichen Entwicklungskonzept wurde für die Ortsteile die nachfolgende Übersicht entwickelt, die die Handlungsfelder in den jeweiligen Ortsteilen darstellt. Für Bitz wird als Handlungsfeld der Bereich **Verkehr, Mobilität und Umwelt** genannt, da die Staatsstraße mit teilweise hoher Verkehrsbelastung durch diesen Ortsteil führt. zwischen den Ortsteilen ist die

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 21a „Innenbereich Ortsteil Bitz“ - Begründung

Mobilität (z.B. Radwegeverbindungen) zu verbessern, beim öffentlichen Personennahverkehr besteht weiterhin Handlungsbedarf

Handlungsfelder	Denkendorf	Altenberg	Bitz	Dörndorf	Gelbsee	Schönbrunn	Zandt	Hinweise
Städtebau und Ortsgestaltung	X							Insbesondere Ortsmitte Hauptort Denkendorf. Weitere Themen z.B. Ortsdurchfahrten in Dörndorf und Bitz, Aufwertung der Ortsmitten in Zandt (Ortsmitte fehlt) und in Schönbrunn (bestehende Ortsdurchfahrt beeinträchtigt den Bereich des Schlosses). Hinweis auf bereits erfolgte Dorf-erneuerung in Gelbsee.
Kulturlandschaft, Freizeit und Tourismus	X			X	X	X	X	z.B. Limes (Limeswanderweg) in den Ortsteilen Gelbsee, Denkendorf und Zandt; Dinosaurier-Park bei Dörndorf, Schloss in Schönbrunn
Gemeinsam leben - soziale Einrichtungen	X				X		X	Neben zahlreichen Einrichtungen im Hauptort Denkendorf sind insbesondere das Kinderhaus Storchensee in Gelbsee sowie der Kindergarten St. Leonhard in Zandt hervorzuheben.
Wohnen und Versorgung	X			X	X		X	Größere Siedlungsschwerpunkte sind Denkendorf, Dörndorf, Gelbsee und Zandt; bei der Versorgung liegt ein besonderer Schwerpunkt im Hauptort Denkendorf
Wirtschaft und Energie	X							Von zentraler Bedeutung ist das Gewerbegebiet im Hauptort Denkendorf
Verkehr, Mobilität und Umwelt	X	X	X	X	X	X	X	Bundesautobahntrasse führt durch das Denkendorfer Gemeindegebiet, mit Anschlussstelle Denkendorf; Staatsstraßen führen mit teilweise hoher Verkehrsbelastung durch die Ortsteile Denkendorf, Dörndorf und Bitz; zwischen den Ortsteilen ist die Mobilität (z.B. Radwegeverbindungen) zu verbessern; beim öffentlichen Personennahverkehr besteht weiterhin Handlungsbedarf

Abb. 5. Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK); Handlungsfelder Ortsteile (Darstellung: D I S)

3. Geltungsbereich

Die Gemeinde Denkendorf besitzt einen im Jahr 2002 genehmigten Flächennutzungsplan.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst sämtliche Ortsteile und wird für jeden Ortsteil als eigener Bebauungsplan unter der jeweiligen Nummerierung als Satzung beschlossen.

Sämtliche Ortsteile sind im Innenbereich noch mit landwirtschaftlichen Nutzungen und Baukörpern sowie Wohngrundstücken und Wohnhäusern geprägt.

Es ist festzustellen, dass der Bedarf an Wohnbebauung zunimmt und die Landwirtschaft zunehmend aufgelöst wird. Vor allem die großen aufgelösten landwirtschaftlichen Grundstücke bieten Anlass zu Spekulationen und bergen die Gefahr der für den ländlichen Bereich unüblichen dichten Bebauung, auch mit Geschosswohnungsbau. Die Gemeinde will dem nicht entgegenreten, sondern nur Regelungen treffen, die dem örtlichen Rahmen nicht widersprechen.

Das Plangebiet umfasst alle Flächen des FNP mit Ausnahme der in der 14. Änderung des FNP entnommenen Flächen und Flächen, die durch rechtskräftige Bebauungspläne anderweitig geregelt werden.

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21a umfasst den im Zusammenhang bebauten Bereich des Ortsteiles Bitz, sowie die gewachsenen Bereiche, die als Dorfgebiet dargestellt sind.

Während der Ortskern eine Gemengelage darstellt, sind die Randbereiche hauptsächlich von Wohnbebauung geprägt.

Im Weiteren grenzt ein in Aufstellung befindlicher Bauungs- und Grünordnungsplan an, der sich im Bereich des Grundstücks mit der Flurnummer 31/1 mit dem Geltungsbereich des Planes Nr. 21a überschneidet:

- B-Plan Nr. LIII "Am Prominentenweg"

Flächenentnahmen aus der 14. Änderung des Flächennutzungsplans, die in Flächen für die Landwirtschaft zurückgeführt wurden, sind im Geltungsbereich ausgespart.

Der Flächennutzungsplan weist für die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 21a ein Dorfgebiet für den gesamten Geltungsbereich aus.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Nr. 21a für den Ortsbereich Bitz umfasst eine Fläche von ca. 10,2 ha.

Grundstücke die im Flächennutzungsplan nicht als Siedlungsfläche dargestellt sind, wurden nicht in den Geltungsbereich einbezogen, da sonst das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan heraus nicht gewährleistet ist.

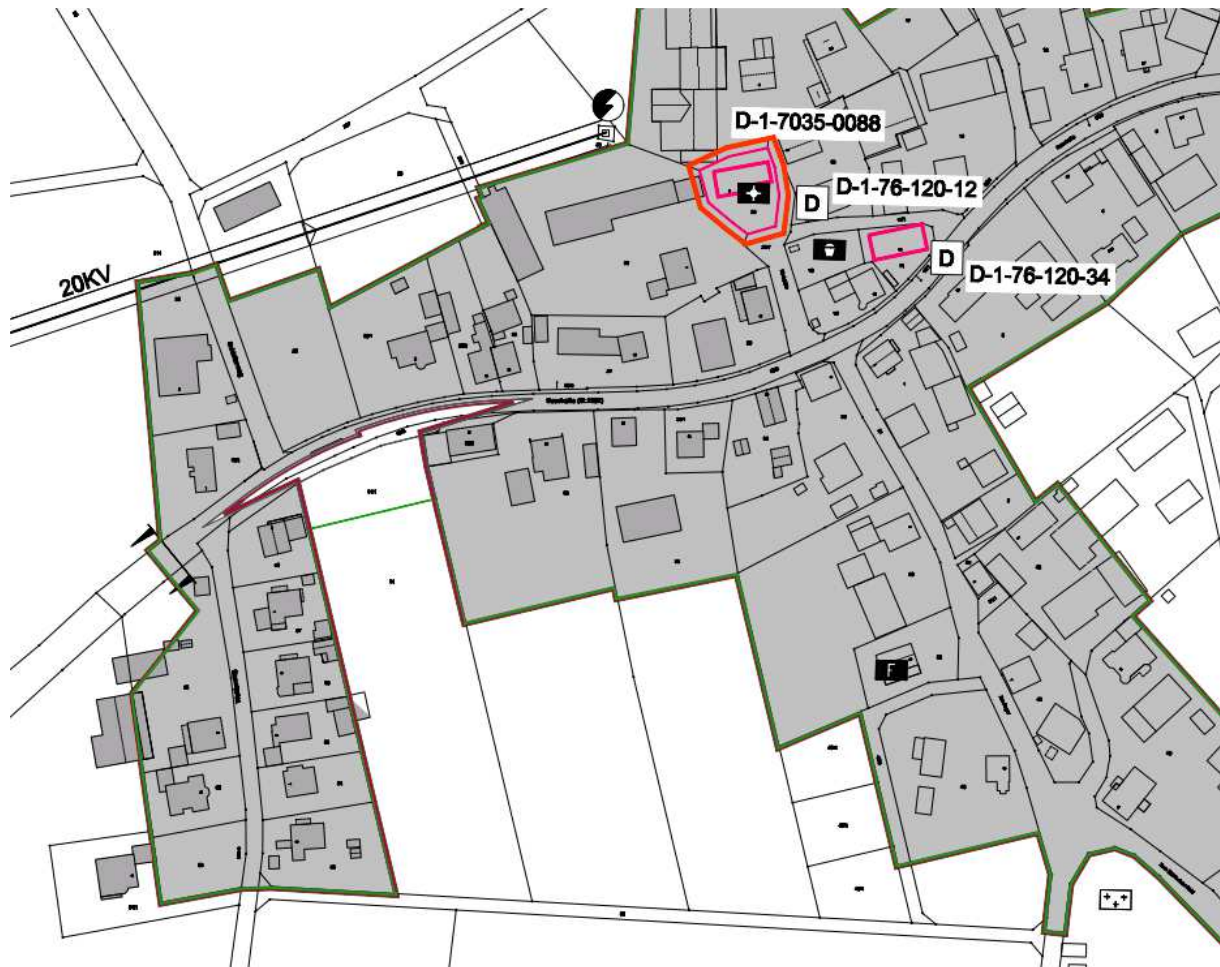


Abb. 6. Übersichtsplan Geltungsbereich (grün: bisheriger Geltungsbereich, rot: neuer Geltungsbereich)

Charakteristisch für den Ortsteil Bitz ist die historische, aber auch eher heterogene Bebauung, die unterschiedlichen Grundstückssituationen und -größen, auch im Kern des Dorfes.

Der gewachsene Dorfkern hat sich im Lauf der Zeit durch Veränderungen und Entwicklungen im Bereich der Landwirtschaft, des Gewerbes/Einzelhandels und der Wohnnutzungen in seiner jetzigen Ausprägung entwickelt.

Noch vorhandene Landwirtschaft soll im Bestand geschützt werden. Gleichzeitig soll das Entwicklungspotenzial für Wohn- und Gewerbebau genutzt werden.

Größere Freiflächen sind als „Hinterliegergrundstücke“ oder unbebaute Grundstücke, teilweise in Ortsrandlage vorhanden. Um diese Flächen im Rahmen der Nachverdichtung einer Bebauung zuführen zu können, verbleiben sie innerhalb des Geltungsbereiches, in dem das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung zu berücksichtigen ist. Damit sind auch bislang unbebaute Einzelgrundstücke oder Teilgrundstücke in den Geltungsbereich aufgenommen worden, soweit sie gemäß Flächennutzungsplan einer Gebietswidmung nach BauNVO unterliegen. Diese Flächen sind im Flächennutzungsplan auch als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO dargestellt.

4. Planungsbindungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm

Der Ort Denkendorf liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013) auf der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Nürnberg – Ingolstadt – München, innerhalb dem allgemein ländlichen Raum, wobei Denkendorf als Kleinzentrum und bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort ausgewiesen ist.

Bezüglich der nachhaltigen Siedlungsentwicklung gibt das LEP 2013 in seinen Zielen und Grundsätzen vor:

3. Siedlungsstruktur:

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedlung

(G) Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

4.2 Regionalplan

Bezüglich des Siedlungswesens (Fassung vom 02.07.2015) formuliert der Regionalplan Ingolstadt folgende Ziele und Grundsätze:

(G) 1.1 Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.

(G) 1.1.1 Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.

(Z) 1.1.2 Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.

(Z) 1.2 Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen.

(G) 1.3 Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden.

4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist den gesamten Geltungsbereich des Ortsteils Bitz entlang der Seestraße, (= Staatsstraße St 2392) nach Norden rund um den Kirchplatz, nach Süden im Bereich der Ringstraße/Am Anger und des Weidenwegs als Dorfgebiet aus. Im Dorfgebiet finden sich neben Wohnbaugrundstücken auch gewerblich genutzte Grundstücke sowie landwirtschaftliche Hofstellen.

Die Flächen für Gemeinbedarf sind im Flächennutzungsplan nicht flächig, sondern mit Symbol (Feuerwehr, Kindergarten, Verwaltung etc.) gekennzeichnet.

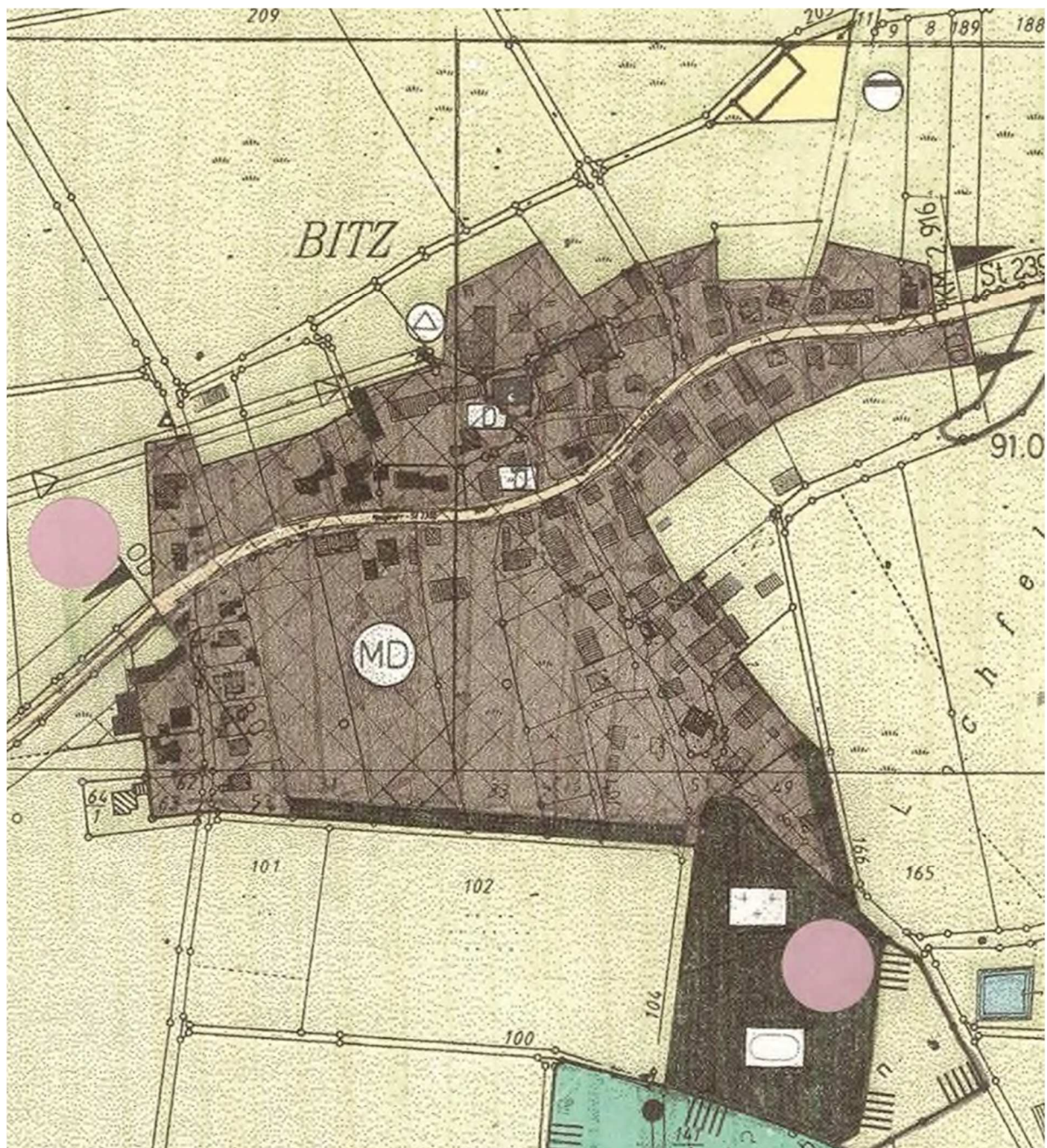
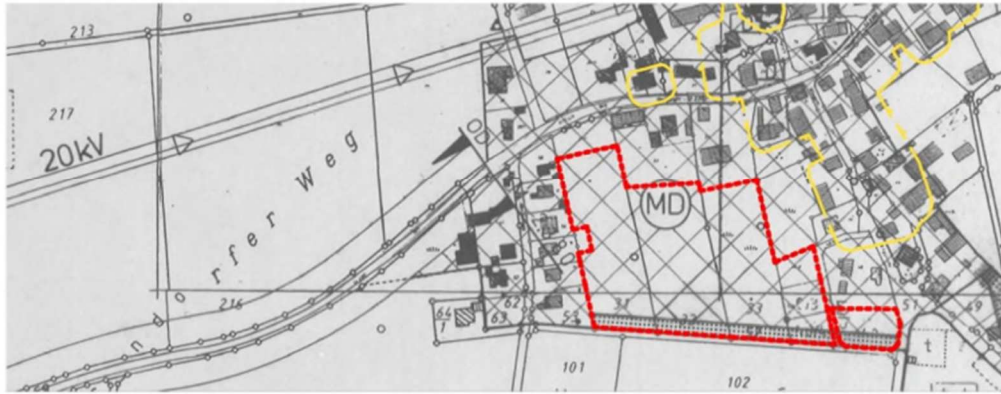


Abb. 7. Flächennutzungsplan

Dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Denkendorf wurden im Jahr 2013 durch die 14. Änderung Flächen entnommen und in Flächen für Landwirtschaft zurückgeführt:

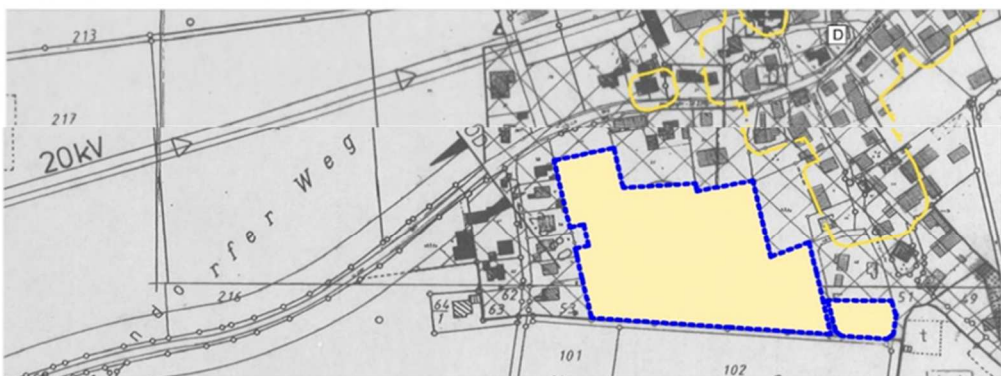
**Derzeit gültiger Flächennutzungsplan Gemeinde Denkendorf
 (gescannte Fassung Ortsteil Bitz)**



- | | | | |
|---|--|---|----------------------------|
|  | Geltungsbereich
Flächennutzungsplanänderung |  | Bodendenkmäler |
|  | Dorfgebiete |  | Freileitung mit Schutzzone |
|  | Grünanlage (Ortsrandeingrünung) |  | Ortsdurchfahrtsgrenze |
|  | Landwirtschaft | | |

14. Änderung des Flächennutzungsplans Gemeinde Denkendorf

Der Flächennutzungsplan wird für den Teilbereich 9 Rücknahme Wohnbaufläche "Im Bayerischen Feld" Bitz wie folgt geändert:



- | | | | |
|---|---|---|---------------------------|
|  | Flächenentnahme aus dem FNP
Rückführung in Fläche für die Landwirtschaft |  | Baudenkmal (Bauernhaus) * |
|  | Bodendenkmäler | | |

Abb. 8. 14. Änderung des Flächennutzungsplans von 2013

Daraus resultiert der festgelegte Geltungsbereich für den vorliegenden Bebauungsplan:

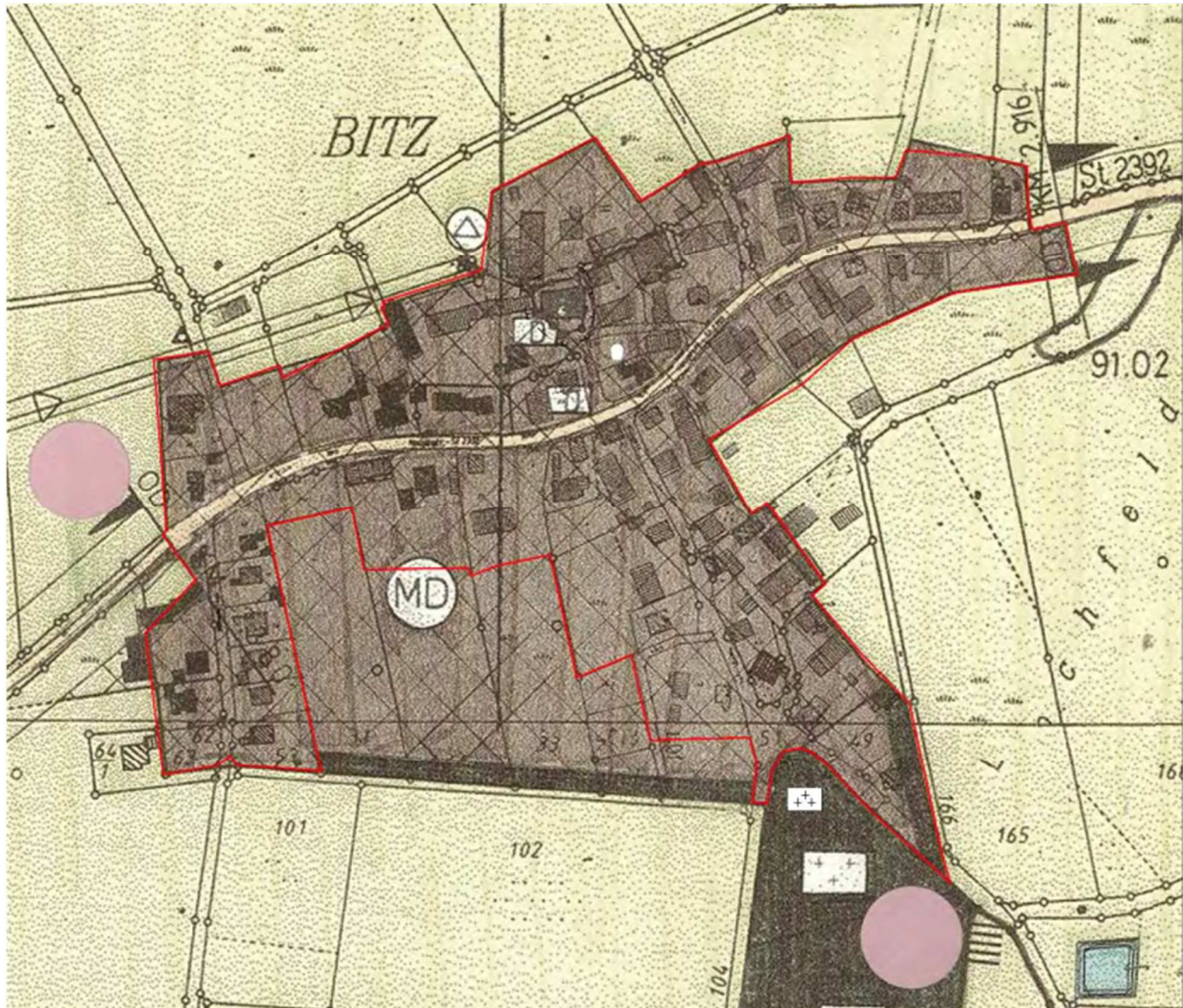


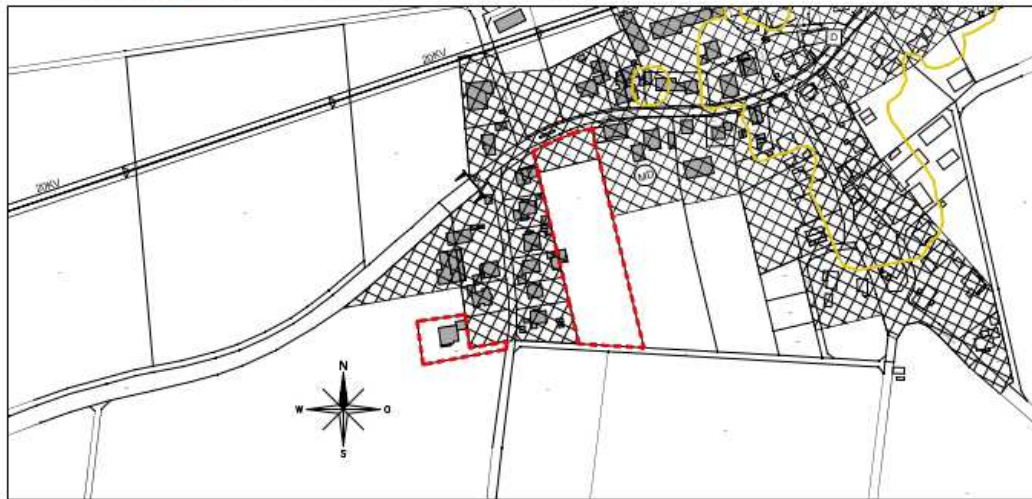
Abb. 9. Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans (rot)

Die Flächen innerhalb des festgelegten Geltungsbereichs sind im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen.

Da der Geltungsbereich mit dem Dorfgebiet des Flächennutzungsplans identisch ist, sind damit auch die Vorgaben des §17 BauNVO einzuhalten.

Dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Denkendorf wurden im Jahr 2025 durch die 34. Änderung Flächen zugeführt, die aus Flächen für Landwirtschaft entnommen wurden.

**Derzeit gültiger Flächennutzungsplan Gemeinde Denkendorf
 (Fassung vom 04.11.2013 Ortsteil Bitz)**

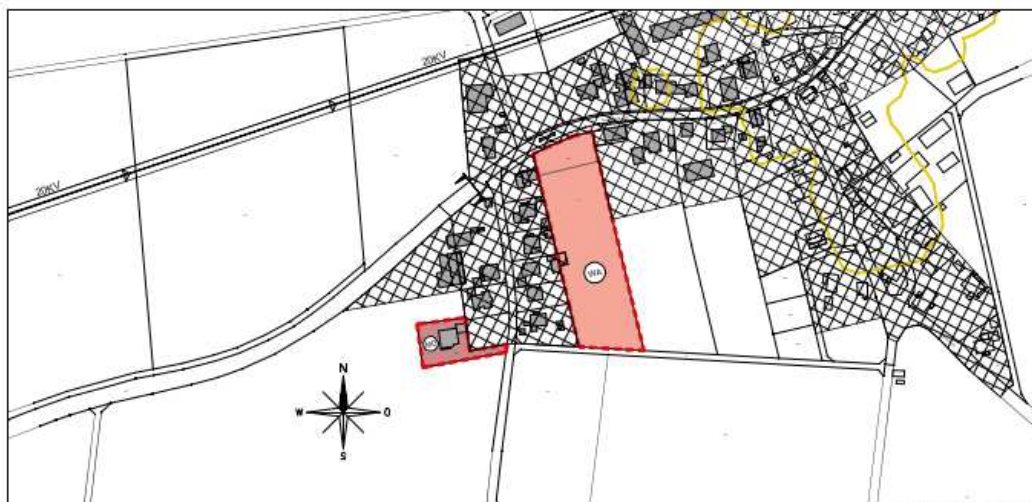


- | | | | |
|---|---|---|----------------------------|
|  | Geltungsbereich Flächennutzungsplanänderung |  | Bodendenkmäler |
|  | Dorfgebiete |  | Freileitung mit Schutzzone |
|  | Landwirtschaft |  | Ortsdurchfahrtsgrenze |
| | |  | Baudenkmal (Bauernhaus) |

Maßstab: 1 : 5.000

34. Änderung des Flächennutzungsplans Gemeinde Denkendorf

Der Flächennutzungsplan wird für den Ortsteil Bitz "BG Am Prominentenweg" wie folgt geändert:



- | | |
|---|---|
|  | Geltungsbereich Flächennutzungsplanänderung |
|  | Allgemeine Wohngebiete (WA) |
|  | Dorfgebiet (MD) |
|  | Dorfgebiete |

Maßstab: 1 : 5.000

Abb. 10. 34. Änderung des Flächennutzungsplans von 2025

4.4 Nachrichtliche Darstellungen als Planungsbindungen

Neben den übergeordneten Planungen sind im vorliegenden Bebauungsplan dargestellt:

- Ortsdurchfahrtsgrenzen: Die im Flächennutzungsplan dargestellten Ortsdurchfahrtsgrenzen der Staatsstraße 2392 an der Seestraße nach Osten (Richtung Riedenburg) und Westen (Richtung Denkendorf) sind im Bauleitplan dargestellt.
- Bekannte Bodendenkmäler im Ortsbereich: im Ortsbereich ist ein flächiges Bodendenkmal bekannt. Für Bauvorhaben in diesem Bereich ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art 7 Abs. 1 DSchG erforderlich. Im sonstigen Ortsbereich besteht die Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 DSchG.
- Baudenkmäler im Ortsbereich: die im Ortsbereich erfassten Baudenkmäler sind im Bauleitplan gekennzeichnet und unterliegen den Schutzbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.

5. Ziele, Zweck und Auswirkungen der Planung

5.1 Planerfordernis

Denkendorf ist durch die direkte Anbindung an die BAB 9 München-Nürnberg und der Nähe zur kreisfreien Stadt Ingolstadt auch für Pendler ein interessanter Wohnort. Dies ist verbunden mit reinem Schlafaufenthalt und damit kleinteiliger Wohnstruktur. Durch den Bau von Kleinwohnungen finden Familien kaum geeigneten Wohnraum, stattdessen erfolgt eine sehr kleinteilige Bebauung, die den vorhandenen Umgebungsbereich verändert. Ein wesentliches Ziel der Gemeinde ist es sowohl familiengerechte, wie auch Kleinwohnungen in verschiedenen Bereichen zuzulassen.

Die Gemeinde Denkendorf beabsichtigt mit vorliegender Änderung des Bebauungsplans Nr. 21a Teilbereich „Ortsbereich Bitz“ eine geordnete Entwicklung zu erreichen und dabei auch eine maßvolle Verdichtung zuzulassen.

Der Geltungsbereich stellt eine über Jahrzehnte gewachsene Gemengelage mit den typischen dörflichen Strukturen dar und ist bis auf die vom Plangebiet erfassten größeren Baulücken und Freiflächen teilweise mit Hofstellen, aufgelassenen Hofstellen, Wohngrundstücken und auch gewerblich genutzten Grundstücken und Gebäuden durchsetzt.

Die aktuellen Einwohnerzahlen zeigen, dass der Ortsteil Bitz mit einer Einwohnerzahl von 173 der kleinste Ortsteil von Denkendorf ist.

Ortsteile	2022	2023	2024
Denkendorf mit Altenberg	2605	2649	2671
Zandt	968	998	986
Dörndorf	641	647	660
Bitz	185	188	173
Gelbelsee	541	562	579
Schönbrunn	336	335	329
Gesamt:	5276	5361	5378

Abb. 11. Aktuelle Einwohnerzahlen Ortsteile und Hauptort

Die noch vorhandenen landwirtschaftlichen Grundstücke sind in ihrem Ausmaß sehr groß und auch mit größeren Baukörpern, wie Scheunen und Stallungen bebaut. Durch den wachsenden Baudruck ist zu befürchten, dass diese Hof- bzw. ehemaligen Hofstellen mit einer großen Anzahl sehr kleiner Wohnungen ausgebaut werden. Durch solch stark verdichtete Bebauung würden sich Probleme bezüglich der Verkehrsinfrastruktur, Kfz-Stellplätzen, fehlenden Freiflächen etc. ergeben.

Auch Gemeinbedarfsflächen und öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung, wie Kirche, Spielplatz, Feuerwehrhaus und Friedhof sind vorhanden, wobei der Friedhof nicht im Geltungsbereich liegt:

Im Geltungsbereich vorhandene Gemeinbedarfsflächen sind:

- Kath. Kirche St. Georg, Kirchplatz 3
- Feuerwehr/Gemeinschaftshaus Bitz, Am Anger 6

Daneben sind vor allem entlang der Hauptstraße (Seestraße) auch Gebäude gewerblicher Nutzung (Schreinereien) vorhanden.

In den Randbereichen überwiegt die Wohnnutzung auf unterschiedlich großen Grundstücken; einerseits befindet sich im Westen eine recht klar geordnete Bebauung mit Einfamilienhäusern auf vergleichsweise kleinen Einzelgrundstücken vor allem im Bereich des Weidenwegs.

Die vorhandene Bebauung mit Wohnnutzungen stellt vornehmlich Ein- und Zweifamilien-, sowie Doppelhäuser dar und bietet hinsichtlich der Bausubstanz und der Grundstückssituation Möglichkeiten der Nachverdichtung. Diese Entwicklung soll kontrolliert erfolgen.

Im Geltungsbereich sind auch noch verschiedene Freibereiche vorhanden, die ebenfalls die Gefahr einer intensiven Nachverdichtung mit Kleinwohnungen bergen. Hier sind zum einen einige wenige noch vollständig unbebaute Grundstücke innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsbereiches zu nennen, zum anderen auch großflächige Einzelgrundstücke mit partieller Bebauung die durch Bestandsabbruch oder Grundstücksteilung einer Neubebauung zugeführt werden können.

Es soll vor allem auf noch größeren Einzelgrundstücken einer allzu großen, quartiersunverträglichen Verdichtung vorgebeugt werden. Die Gemeinde verkennt dabei nicht, dass die Schaffung von Wohnraum auch Ziel der Innenentwicklung der Gemeinde ist.

Für alle Bereiche soll mit dem vorliegenden Plan künftige Entwicklungsmöglichkeiten vorgegeben werden.

Hauptziel der Gemeinde ist daher eine maßvolle geordnete Entwicklung unter Zulassung einer innerörtlichen Verdichtung. Um eine solche zu erreichen hat der Gemeinderat die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21a beschlossen und mit dem Beschluss einer Veränderungssperre gesichert.

Dieser „Einfache Bebauungsplan“ gibt allerdings keine Möglichkeit Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren zu verwirklichen. Für die nicht geregelten Kriterien ist die

Einfügung im Rahmen des § 34 BauGB maßgebend.

Im Gegensatz zum Hauptort Denkendorf, der in drei verschiedene Quartiere unterteilt wurde, wurde für die Ortsteile keine Quartiersbildung mit unterschiedlichen Festsetzungen entwickelt, sondern einheitliche Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich getroffen. Im Planungsprozess wurden Überlegungen zur Aufteilung in zwei Quartiere angestellt, jedoch im Bauausschuss der Gemeinde Denkendorf wieder verworfen, damit nicht nur im gesamten Geltungsbereich des jeweiligen Ortsteils, sondern in allen Ortsteilen eine einheitliche städtebauliche Entwicklung erfolgen kann.

Mit den festgesetzten Vorgaben soll die städtebauliche Nachverdichtung in dem im Zusammenhang bebauten Ortsbereich von Bitz (außerhalb der bereits durch Bebauungspläne entwickelten Gebiete) und dabei trotzdem die Verträglichkeit der Nachverdichtung mit der dörflichen Prägung des Ortes erreicht werden.



Abb. 12. Historischer Kern mit Kirche St. Georg von Bitz

Neben den im Folgenden näher beschriebenen Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere durch die gesetzlichen Regelungen zu den Abstandsflächen und die Regelungen zu Stellplätzen gewährleistet.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für alle Ortsteile ist im bisherigen Bebauungsplan Nr. 21a - e einheitlich eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 0,8 festgelegt. Ausnahmen sind Bebauungspläne außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes. Mit vorliegender Erstellung des Bebauungsplanes 21a werden nun angepasste Änderungen dieser Festsetzungen getroffen.

GRZ und GFZ werden nicht festgesetzt, sondern:

- das Maß der baulichen Nutzung über die Anzahl der Geschosse

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist nach § 19 BauNVO zu ermitteln; die Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu 50 % zulässig, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

- die Mindestgrundstücksgröße

- Anzahl der Wohnungen in Bezug auf die Grundstücksfläche

- Maximal zulässige Anzahl von Wohnungen

Auf die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien wird verzichtet, weil gerade im gewachsenen Dorfgebiet die Grundstücke keine Einheitlichkeit aufweisen und so eine Auflockerung beibehalten wird. Damit entsteht ein einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

Aufgrund der innerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen unterschiedlichen topografischen Gegebenheiten wird zudem auf die Festsetzung einer zulässigen Wandhöhe verzichtet, da kein einheitlicher Bezugspunkt definiert werden kann. Die zulässige Höhenentwicklung wird durch die festgesetzte Geschossigkeit begrenzt.

Für die bauliche Entwicklung wird keine maximale Wandlänge festgesetzt, da die Vorgaben der Baunutzungsverordnung (§ 22 BauNVO) zur offenen Bauweise (bis 50 m Gebäudelänge zulässig) nicht eingeschränkt werden sollen und die maximal zulässige Baumasse durch die anderen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ausreichend reguliert wird. Die geschlossene Bauweise ist für Hausgruppen zulässig.

Bauvorhaben im sogenannten Genehmigungsverfahren können nicht verwirklicht werden. Für die nicht geregelten Kriterien ist demnach die Einfügung im Rahmen des § 34 BauGB maßgebend.



Abb. 13. Bestandsbebauung im Ortskern II + D

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 21a „Innenbereich Ortsteil Bitz“ - Begründung

Die Vorgabe einer II + D - Bauweise orientiert sich an der bestehenden Bebauung vor allem im Ortskern und lässt eine Nachverdichtung im Bereich niedriger bebauten Bereiche zu. Zu berücksichtigen ist, dass das Dach kein Vollgeschoss sein darf.

Auf den Flurnummern 13,18, 19, 22 in direktem Umfeld der Kirche St. Georg liegen landwirtschaftliche Betriebe, die mit ihrer Baumasse besonders prägend sind.

Die Festsetzungen im einfachen Bebauungsplan bieten größeren Freiraum und sollen dadurch den Bestand und in gleichem Maße die Wohnbebauung und gewerblichen Bebauung sichern und gewährleisten. Der Bestand an größeren Baukörpern lässt die Möglichkeit für größere Wohnbauvorhaben zu. Aus diesem Grund wurde eine zweigeschossige Bebauung plus ausbaubares Dach ohne anrechenbare Vollgeschossigkeit zugelassen.

In den Randbereichen des Geltungsbereiches existieren kleinere mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücke, aber auch etwas größere Einzelgrundstücke mit vornehmlich Wohnbebauung.

Da auch hier die bestehende Bebauung die Vorgaben des Bebauungsplans mit zwei Vollgeschosse plus Dach nicht überschreitet, fügen sich neu zu planende Baukörper sehr gut in den Bestand ein und bestehende, niedriger bebaute Grundstücke können entsprechend nachverdichtet werden.

Auch auf großflächigeren Einzelgrundstücken ist eine Nachverdichtung durch ergänzende Gebäude oder Abbruch und nachfolgender Errichtung größerer Gebäude möglich.

Die im Bestand vorhandene Bebauung erfüllt bzw. unterschreitet diese Maße derzeit, so dass künftig noch Entwicklungsmöglichkeiten gegeben sind.



Abb. 14. Beispiel Bebauung im Bestand mit Wohnnutzung

Deshalb werden im vorliegenden Bebauungsplan sowohl die Mindestgrundstücksgrößen für alle Bebauungstypen, die Anzahl der Wohnungen in Bezug auf die Grundstücksfläche, als auch maximal zulässige Anzahl von Wohnungen geregelt.

5.3 Mindestgrundstücksgrößen

Ein weiteres Regularium der städtebaulichen Entwicklung bildet die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen für die Entwicklung von Bauvorhaben. Für alle Quartiere gilt hierbei eine Mindestgrundstücksgröße von 450 m² für Einzelhausbebauung und 250 m² für Doppelhausbebauung und bei Reihenhausbebauung 150 m² je Hauseinheit.

Bei Einzelgrundstücken im Bestand, die kleiner als 450 m² sind, kann ausnahmsweise eine Einzelhausbebauung zugelassen werden.

5.4 Anzahl der Wohnungen in Bezug auf die Grundstücksfläche

Wegen der unterschiedlichen Grundstücksgrößen und Zuschnitte, gerade im Bereich der Landwirtschaft wurde diese Unterscheidung getroffen.

Um die dörfliche Struktur zu erhalten und Wohnraum zu schaffen, sowie die landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Bestand zu sichern und ihnen Erweiterungsmöglichkeiten zu lassen, wird die Anzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten festgesetzt.

Hinsichtlich der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen als Grundstücksgrößen-Pauschalbestimmung hat das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 08.10.1998 entschieden: Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden kann durch eine Verhältniszahl, z. B. je angefangene 100 m² Grundstücksfläche eine Wohnung geregelt werden.

Gerade im ländlichen Bereich löst eine zu große Verdichtung mit Wohnungen verbunden mit den zu schaffenden Stellplätzen immer wieder Konflikte aus.

Deshalb werden folgende Festsetzungen getroffen, die sowohl den Festsetzungen in den jüngsten qualifizierten Bebauungsplänen entsprechen als auch den Festsetzungen in den einfachen Bebauungsplänen der anderen Ortsteile.

Durch die folgenden Regelungen soll eine einheitliche und homogene Ortstruktur erreicht werden:

Als zulässige Anzahl der Wohnungen in Bezug auf die Grundstücksfläche wird festgesetzt:

Je volle 200 m² anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit größer 60 m² zulässig (gilt auch für Reihenmittelhäuser).

Je volle 150 m² anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit kleiner / gleich 60 m² zulässig (ausgenommen Reihenmittelhäuser).

5.5 Maximal zulässige Anzahl von Wohnungen

Um zu große Wohnungszahlen je Hauptgebäude zu vermeiden, wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen festgelegt:

Als maximal zulässige Anzahl von Wohnungen wird für den gesamten Geltungsbereich festgesetzt:

Je Einzelhaus sind maximal 6 Wohnungen zulässig.

Die maximale Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus wird auf 6 Wohnungen beschränkt, da die dadurch entstehende Baumasse mit dem vorhandenen Ortsbild verträglich erscheint und sich besser in die bestehende Bebauung einfügt.



Abb. 15. Bebauungsbeispiele Einzelhaus mit 6 Wohneinheiten

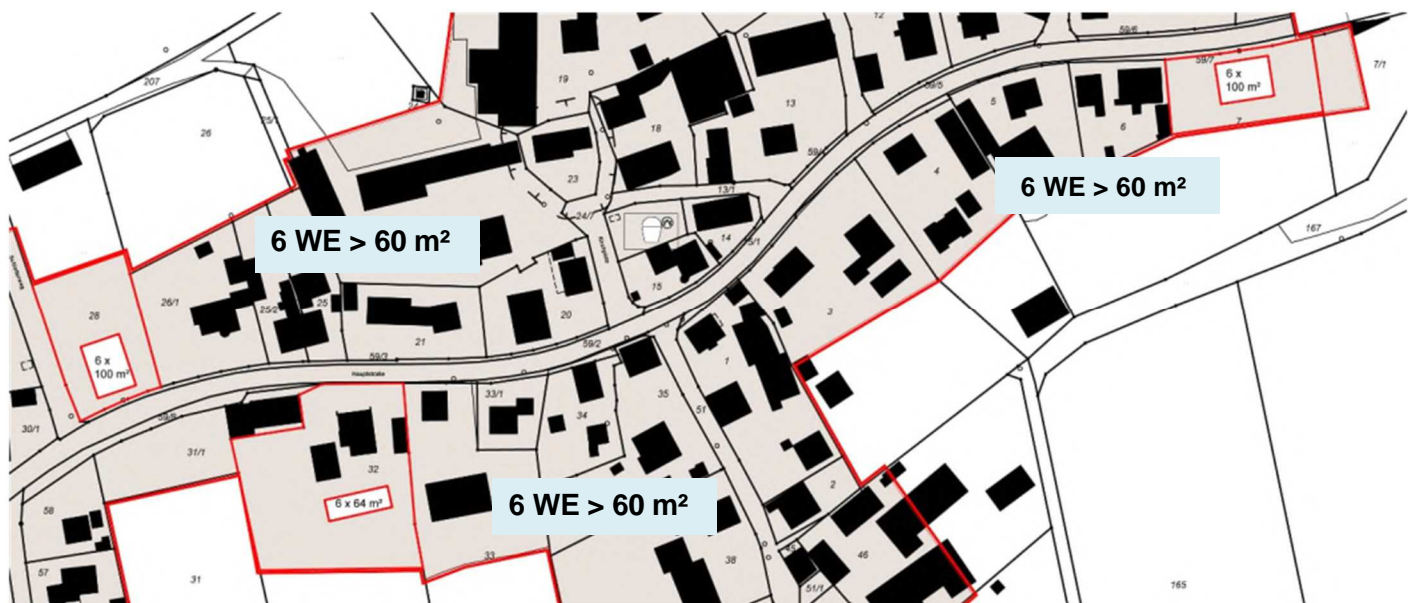


Abb. 16. Bebauungsbeispiele Einzelhaus mit 6 Wohneinheiten Ausschnitt

Je Doppelhaushälfte sind maximal **2** Wohnungen zulässig.
Je Hauseinheit Reihenhaus sind maximal **2** Wohnungen zulässig.

5.6 Stellplatzregelung

Generell gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Denkendorf in der zur Bauantragsstellung aktuellen Fassung – auf dies ist im Bauleitplan hingewiesen.

Um mit vorliegendem Bebauungsplan für den Ortsteil Bitz keine Einzelsituation zu schaffen, wurden keine Festsetzungen zur Stellplatzberechnung im Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes getroffen. Dagegen wurde die Stellplatzsatzung mit Beschluss vom 12.09.2019 insgesamt neu gefasst und angepasst. Diese ist bisher noch nicht rechtskräftig, da das Verfahren noch zurückgestellt ist, wird aber noch im Jahr 2020 abgeschlossen.

Die zwingende Festlegung der Lage von Stellplätzen (z. B. in einer Tiefgarage) ist dabei aber nicht möglich, da eine Gemeinde gemäß Artikel 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO durch Satzung zwar örtliche Bauvorschriften über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge erlassen kann, nicht aber über deren Lage.

5.7 Gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Vorgaben wurden hinsichtlich der Dachaufbauten vom bisherigen Bebauungsplan nicht übernommen. Dies soll künftig nicht mehr vorgegeben werden. Vielmehr soll dem jeweiligen Bauherrn die Verwirklichung seines Bauvorhabens im Rahmen der Festsetzungen sowie der Einfügung nach § 34 BauGB ermöglicht werden.



Abb. 17. Beispiel Bebauung im Bestand

5.8 Gewerbliche Nutzung

Im Bebauungsplan ist die Art der baulichen Nutzung für die Quartiere nicht festgesetzt. Demnach gilt für die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung weiterhin § 34 BauGB. Das in den Quartieren festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll auch für gewerbliche und freiberufliche Nutzungen gelten.

6. Grünordnung

Da mit dem Bebauungsplan ausschließlich das Maß der baulichen Nutzung im Innerortsbereich gesteuert werden soll, wird von grünordnerischen Festsetzungen abgesehen.

7. Erschließung, Infrastruktur

7.1 Verkehrliche Erschließung

Der einfache Bebauungsplan beinhaltet keine Verkehrs- und Erschließungsflächen. Da alle innerörtlichen Straßen und Wege vorhanden sind (Grundstücksabgrenzung gemäß Flurkarte als Plangrundlage des Bebauungsplanes) ist eine Erschließung aller straßenbegleitenden Grundstücke gegeben. Bei Bebauung von Hinterliegergrundstücken ist die infrastrukturelle Erschließung im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

7.2 Richtfunk

Richtfunkverbindungen der Telefónica Germany GmbH & Co.OHG sind im Ortsteil Bitz nicht vorhanden.

8. Umwelt- und naturschutzfachliche Belange

Zur Berücksichtigung der umwelt- und naturschutzfachlichen Belange wurde ein Umweltbericht nach § 2 BauGB verfasst, der Teil dieser Begründung ist.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich entsprechend den Darstellungen zu den Schutzgütern nach UVPG im Umweltbericht nicht.

Auf die Erforderlichkeit zur Abarbeitung der Eingriffsregelung im Zuge von Baurechtsschaffung wird im Umweltbericht bezogen auf betroffene Einzelflächen hingewiesen.

Da der vorliegende Bebauungsplan ausgleichspflichtige Einzelvorhaben in der Detailplanung nicht abbildet, ist die projektbezogene Bearbeitung der Eingriffsregelung im jeweiligen Verfahren zur Bauantragstellung zu erfüllen.

9. Geogefahren

Nach den Angaben des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund der Frankenalb

besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen des Weißjura, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung von Dolinen oder Erdfällen, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume.

10. Immissionsschutz

Im vorliegenden Bebauungsplan ist die Art der baulichen Nutzung nicht geregelt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist weiterhin gültig; eine Änderung/Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt nicht. Immissionsschutzrechtliche Belange sind durch die ausschließliche Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung nicht betroffen und es ergeben sich keine erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen an Bundes- bzw. Staatsstraßen.

Jedoch können von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen, 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. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

11. Leitungsverläufe: Strom

Zwischen einer Bebauung und der vorhandenen 20 kV-Strom - Kabeltrassen ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten. Sind keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite empfohlen.

Bei Planungen im Geltungsbereich ist zu berücksichtigen, dass bei geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten ist. Bei sämtlichen Planungen und Bauvorhaben ist darauf zu achten, dass alle Energieversorger rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden.

12. Altlasten

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich nach Auskunft des Landratsamts Eichstätt nicht bekannt.

13. Denkmalpflege

Gemäß dem Bayernviewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein bekanntes Bodendenkmal vorhanden:

- D-1-7035-0088: Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Georg.

Für Bodeneingriffe im Bereich dieser Bodendenkmäler ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG erforderlich, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler außerhalb der bekannten Denkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 21a „Innenbereich Ortsteil Bitz“ - Begründung

2 DSchG der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Daneben befinden sich gemäß dem Bayernviewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Baudenkmäler:

- D-1-76-120-12 - Kirchplatz 3. Kath. Fialkirche St. Georg, Saalkirche mit Walmdach, barocker Neubau von Domenico Barbieri unter Einbezug des mittelalterlichen Chorturms, 1739; mit Ausstattung; Friedhofsmauer, 18./19. Jh.
- D-1-76 -120-34: Hauptstraße 21. Ehem. Bauernhaus, zweigeschossiges Wohnstallhaus mit Flachsatteldach, Obergeschoss Fachwerk, im Kern wohl 18. Jh., hinterer Gebäudeteil mit Holz verkleidet, 20. Jh.

Neubauten und äußere Veränderungen an Gebäuden im direkten Nähebereich zu eingetragenen Baudenkmälern sind nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz erlaubnispflichtig.

Gaimersheim, den 16.10.2025



Goldbrunner Ingenieure GmbH