Gemeinde Denkendorf

Ausgedruckt von:
Alfons Weber
21.10.2020
20:37 Uhr

Gremium:	Bauausschuss (Gemeinde Denkendorf)
Sitzungsnummer:	BAU/2020/005
Sitzungstermin:	Donnerstag, 10. September 2020
Sitzungsbeginn:	18:15 Uhr
Sitzungsort:	Aula der Grund- und Mittelschule Denkendorf

zurück zur Übersicht

gedruckt am: 21.10.2020 Weber, Alfons

Niederschrift vom 10.09.2020
Bauausschuss (Gemeinde Denkendorf)

TAGESORDNUNG:

Stand vom: 09.10.2020 12:10

Öffentlicher Teil:

TOP 01:	Beschluss über die Tagesordnung
TOP 02:	Genehmigung der Niederschrift aus der Sitzung vom 22.07.2020
TOP 03:	Antrag auf Errichtung einer eingezäunten Parabol-Antennen-Anlage für die Satelliten-Aufwärtsverbindung – Satellitenfunk – Nutzung für Telekommunikationsdienste für die Öffentlichkeit auf dem Grundstück Fl.Nr. 237, Gem. Denkendorf, Ingolstädter Straße; Beratung – Beschlussfassung
TOP 04:	Bauantrag zum Absenken des Bodenniveaus des vorhandenen Stadels auf Fl.Nr. 5, Gem. Denkendorf, Hauptstraße
TOP 05:	Antrag auf Abweichung von der Garagen- u. Stellplatzsatzung zur Errichtung einer Fertiggarage auf Fl.Nr. 312/2 Gem. Denkendorf, Rohrstraße
TOP 06:	Antrag auf Ausbau eines Pizzaimbiss mit Werbeanlage an ein Wohn- und Geschäftsgebäude auf Fl.Nr. 414 Gem. Denkendorf, Hauptstraße
TOP 07:	Änderung des Beb. Plans Nr. XLII (42) „Römerstraße“ Schönbrunn; Vorberatung – Beschlussempfehlung
TOP 08:	Änderung Bebauungsplan Nr. XVII „An der alten Staatstraße“ in Denkendorf, Ergebnis und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) – weiteres Verfahren; Beratung – Beschlussfassung

Öffentlicher Teil:

TOP 01:	Beschluss über die Tagesordnung

gedruckt am: 21.10.2020
Weber, Alfons

TOP 02:	Genehmigung der Niederschrift aus der Sitzung vom 22.07.2020

Beschluss:

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift aus der Sitzung vom 22.07.2020

Abstimmungsergebnis:

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

gedruckt am: 21.10.2020
Weber, Alfons

TOP 03:	Antrag auf Errichtung einer eingezäunten Parabol-Antennen-Anlage für die Satelliten-Aufwärtsverbindung – Satellitenfunk – Nutzung für Telekommunikationsdienste für die Öffentlichkeit auf dem Grundstück Fl.Nr. 237, Gem. Denkendorf, Ingolstädter Straße; Beratung – Beschlussfassung

Sachvortrag:

Das Vorhaben liegt im Außenbereich.

Lt. § 35 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser dienen.

Eine Verfahrensfreiheit gem. Art. 57 BayBO für Anlagen ist gegeben, wenn diese der Telekommunikation, der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität einschl. Trafostationen, Gas, Öl oder Wärme dienen, mit einer Höhe bis zu 5 m und einer Fläche bis 10 m^2.

Nach Mitteilung des Landratsames (E-Mal vom 10.03.2020) ist das gepl. Vorhaben keine verfahrensfreie Anlage. Die gepl. Einfriedung ist aufgrund der Lage im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nicht verfahrensfrei. Da es sich somit ein Gesamtvorhaben handelt, unterliegt diese der Baugenehmigungspflicht.

Die Nachbarn wurden durch die Gemeinde vom Bauvorhaben informiert.

gedruckt am: 21.10.2020 Weber, Alfons

Aus dem Gremium wird im Rahmen der Beratung immer wieder der Standort hinterfragt und festgestellt, dass gerade dieser einer zukünftigen Entwicklung von Denkendorf in Richtung Süden hinderlich sein kann. Ebenso wird nachgefragt, wer der Nutzer der Daten ist bzw. inwieweit auch die Allgemeinheit einen Nutzen davon hat. Auch wäre eine Vorabinformation seitens des Betreibers vor Antragstellung in jedem Fall nützlich gewesen.

Abschließend wird aus dem Gremium noch genannt, dass im unmittelbaren Umfeld eine Äskulapnatter gesichtet wurde. Dies sollte im weiteren Verfahren durch das Landratsamt berücksichtigt werden.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag in der vorgelegten Form das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.
Erforderliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind durch den Antragsteller und auf dessen Kosten zu errichten.

Abstimmungsergebnis:

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

gedruckt am: 21.10.2020 Weber, Alfons

Dateianlagen:

lageplan.pdf

TOP 04: Bauantrag zum Absenken des Bodenniveaus des vorhandenen Stadels auf Fl.Nr. 5, Gem. Denkendorf, Hauptstraße

Sachvortrag:

Das Vorhaben liegt im Innenbereich des OT Denkendorf.

Es unterliegt dem Beb. Plan Nr. XXI "Innerortsbereich Denkendorf" und befindet sich hier im Quartier 1. Der Bebauungsplan wird vom geplanten Vorhaben nicht berührt.

Vom Antragsteller wird folgendes zum Vorhaben erläutert:
Der Stadel erhält ein zu Hof und Straße ebenes Bodenniveau zum leichteren Einfahren. Im Außenbereich werden lediglich die hofseitige Rampe entfernt, straßenseitig wird die Rasenfläche nur im Torbereich abgesenkt.
Zur Straße hin ändert sich das Einfahrts-/Durchfahrtsverhalten dadurch in seiner Häufigkeit nicht.

gedruckt am: 21.10.2020 Weber, Alfons

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, dem Bauantrag zum Absenken des Bodenniveaus des vorhandenen Stadels auf Fl. Nr. 5, Gem. Denkendorf, in seiner vorliegenden Form zuzustimmen.

Gemeinderätin Fritzen nimmt wegen persönlicher Beteiligung an der Abstimmung nicht teil.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	0

gedruckt am: 21.10.2020 Weber, Alfons

Dateianlagen:
lageplan_hauptstrasse_denkendorf.pdf

TOP 05: Antrag auf Abweichung von der Garagen- u. Stellplatzsatzung zur Errichtung einer Fertiggarage auf Fl.Nr. 312/2 Gem. Denkendorf, Rohrstraße

Sachvortrag:

Bei dem zukünftigen Vorhaben handelt es sich um ein grundsätzlich verfahrensfreies Vorhaben.

Das Vorhaben liegt im Innenbereich des OT Denkendorf.

Es unterliegt dem Beb. Plan Nr. XXI "Innerortsbereich Denkendorf" und befindet sich hier im Quartier 3. Das zukünftige Vorhaben wird durch den Bebauungsplan unmittelbar nicht berührt.
Ergänzend ist jedoch eine Abweichung von der Garagen- u. Stellplatzsatzung (GaStellS) festzustellen, die zukünftig einen Stauraum vor Garagen von 3 m fordert.
3. "Zwischen Garagen oder überdachten Stellplätzen (z. B. Carports) und öffentlicher Verkehrsfläche müssen Zu- u. Abfahrten (Stauraum) von mind. 3,00 m Länge vorhanden sein."

Antrag u. Erläuterung Antragsteller:
Es soll ein Fertiggargenneubau mit einem elektrischem Garagentorantrieb auf der Fl.Nr. 312/2 errichtet werden.
Hierzu beinhaltet der Antrag, die vorh. Grünfläche als Stauraum vor der Garage übernehmen zu dürfen.
Hinsichtlich der zulässigen max. Grenzbebauung von insgesamt 15 m wurde bereits ein Antrag auf Grundstücksteilung eingereicht.

Stellungnahme der Verwaltung
Rund die äHäHälfte des gem. GaStellS geforderten Stauraums liegt auf dem Baugrundstück. Der Rest erstreckt sich auf dem Grünstreifen zwischen Grundstück und Gehweg. Dieses Grün als sog. "Straßenbegleitgrün" ist Bestandteil des Straßengrundstücks bzw. der öffentlichen Verkehrsfläche.

Zum vorliegenden Antrag erfolgt im Anschuss eine entsprechende Beratung im Bauausschuss. Hierbei wurde das Für und Wider zur Reduzierung des Stauraums des Öfteren gegeneinander abgewogen.

gedruckt am: 21.10.2020 Weber, Afons

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, dem Antrag auf Abweichung von der Garagen- u. Stellplatzsatzung hinsichtlich der Verringerung des Stauraums vor Garagen das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	1

Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	0

Nachdem der Beschluss über den Antrag nicht einstimmig gefasst wurde, ist der Antrag in der anschließenden Gemeinderatssitzung zu behandeln.
Der Gemeinderat hat dem Antrag dabei mit 14 : 0 Stimmen das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Dateianlagen:

lageplan_antrag_rohrstrasse.pdf

lageplan_top_5_antrag_abweichung_gastells.jpg

gedruckt am: 21.10.2020
Weber, Alfons

TOP 06: Antrag auf Ausbau eines Pizzaimbiss mit Werbeanlage an ein Wohn- und Geschäftsgebäude auf Fl.Nr. 414 Gem. Denkendorf, Hauptstraße

Sachvortrag:

Ein entsprechender Erstantrag erfolgt in der Sitzung v. 25.07.2019, damals noch als verfahrensfreies Vorhaben, da der umbaute Raum weniger als 75 m^2, hier 61,89 m^3 betragen hat.

Eine Behandlung im Gemeinderat war aber trotzdem nötig, da sich das Vorhaben zum damaligen Zeitpunkt im Bereich der Veränderungssperre, hier für das Gebiet des einfachen Bebauungsplanänderung Nr. 21 "Unbeplanter Innerortsbereich Denkendorf" im Quartier I befand und nur deswegen dahingehend einer Ausnahme bedurfte. Dieser Ausnahme wurde auch das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Danach wurde jedoch seitens der Bauaufsichtsbehörde festgestellt, dass abweichend der bis dato vorgelegten Planskizzen, eine größere Kubatur vor Ort vorgefunden und womit die verfahrensfreie Größe von 75 m^3 umbauter Raum überschritten wurde. Es wurde u. a. ein Pultdach zusätzlich auf dem Container aufgebaut sowie eine Terrasse mit angebaut. Damit ist die Errichtung baugenehmigungspflichtig.
Ergänzend wurde auch noch die Errichtung von Werbeanlagen über 1 m^2 festgestellt.

gedruckt am: 21.10.2020
Weber, Alfons

Ein hierzu dann eingereichter Bauantrag wurde in der Sitzung vom 23.04.20 behandelt und letztendlich das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.
Der Gemeinderat war sich damals jedoch einig, dass das Gebäude an sich die Zustimmung erhält. Dem Antragsteller soll jedoch mitgeteilt werden, dass die Werbeanlagen zu reduzieren sind. Als Vorschlag wurde die Entfernung der Tafeln am Gebäude links u. rechts von der Verkaufstheke genannt.

Mit Schreiben vom 12.08.20 hat das Landratsamt der Gemeinde nun Tekturunterlagen

zukommen lassen mit der Bitte um Mitteilung, ob mit der Reduzierung der Werbeanlagen Einverständnis besteht.
Stellungnahme Verwaltung:
Zur Thematik Veränderungssperre ist festzustellen, dass diese mit Inkrafttreten des Beb. Plans Nr. XXI am 27.03.20 aufgehoben ist.
Zu den Werbeanlagen ist eine Ausnahme von der Satzung der Gemeinde Denkendorf über besondere Anforderungen an Werbeanlagen für den Hauptort Denkendorf (Werbeanlagensatzung - De) erforderlich.

Laut den Tekturunterlagen beträgt die Werbefläche nun gesamt 5,17 m^2 (vormals 8,06 m^2)

Die Reduzierung erfolgt dabei auf der Westseite (Verkaufstheke) um 1,93 m^2 auf 3,27 m^2 (vormals 5,20 m^2) und auf der Südseite um 0,96 m^2 auf 1,90 m^2 (vormals 2,86 m^2).

gedruckt am: 21.10.2020 Weber, Alfons

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, dem Antrag in seiner vorliegenden Form sowie dem Antrag auf Abweichung von der Werbeanlagensatzung das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Gemeinderat Lochner nimmt wegen persönlicher Beteiligung an der Abstimmung nicht teil.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	0

Dateianlagen:

ansichten_neu.pdf

lageplan_pizzaimbiss.pdf

gedruckt am: 21.10.2020 Weber, Alfons

TOP 07: Änderung des Beb. Plans Nr. XLII (42) „Römerstraße" Schönbrunn; Vorberatung – Beschlussempfehlung

Sachvortrag:

Ein entsprechender Antrag ist von 4 Grundstückseigentümer, deren Grundstück am südlichen Rand des Baugebiets liegen, eingereicht worden.
Es wird nachfolgendes beantragt:

1. Anpassung der GRZ bei Baugrundstücken mit ausgewiesenen Grünflächen auf mind. 0,43. Da nach neuem Kenntnisstand auf den privaten Grünflächen eine Bebauung nicht zulässig ist und diese Grünfläche nicht zur GRZ-Berechnung mit herangezogen werden dürfen, bitten wir um eine entsprechende Anpassung des GRZ Faktors. Lt. unserer Berechnung (s. Anlage) müsste er für diese Grundstücke auf mindestens 0,43 angehoben werden, damit eine Benachteiligung gegenüber den anderen Grundstücken ausgeglichen wäre. Der Beb. Plan /"Zum Fuchsberg" in Dörndorf wurde wegen derselben Problematik in diesem Punkt ebenfalls geändert.

2. Aufhebung der Baugrenze zum alten Ortsgebiet. Dies wurde ebenso im Beb. Plan "Zum Fuchsberg" in Dörndorf so beschlossen.

3. Anpassung der Wandhöhe für WA2 Grundstücke im Süden des Baugebietes, talseits auf 8 m. Zum Teil haben wir bei den im Süden liegenden Baugrundstücken eine Höhendifferenz von der Straßenkante bis zur südlichen Bauzone von über 2 Meter. Die bisherige Regelung lässt aktuell nur einen Höhenausgleich von 1 m zu. Das Gefälle in Schönbrunn ist mit dem in Dörndorf nicht zu vergleichen.

Vielleicht sollt man auch überprüfen, ob verschiedene Gebäudehöhen bei den jeweiligen Dachaufbauten sinnvoller wären. Siehe Auszug aus dem Beb. Plan Reitwiese in Hepberg.

gedruckt am: 21.10.2020 Weber, Alfons

Stellungnahme der Verwaltung:

1. Baugrenze zwischen Bestand und Baugebiet

Im Beb. Plan wurde im Verfahren zwischen der Bestandsbebauung und dem neuen Baugebiet eine Baugrenze mit 3 m festgesetzt. Diese lässt damit z. B. keine Garagengrenzbebauung zum Bestandsnachbar zu, hier zum Grundstück der Gemeinde mit dem Gemeinschafts-/Feuerwehrhaus.

2. Anrechnung der Fläche der festgesetzten Ortsrandeingrünung in die GRZ-Berechnung

Es handelt sich hierbei um die festgesetzte Fläche als Ortsrandeingrünung, die bei der Berechnung der GRZ nicht mit herangezogen werden darf.
Wie im Antrag ausgeführt, findet hierzu gerade eine Änderung des Beb. Plans Nr. XXVI (26) "Zum Fuchsberg" in Dörndorf statt. Dabei soll die GRZ für die betroffenen Grundstücke entsprechend angehoben werden, hier als Anhebung um den prozentuellen Anteil der Randeingrünungsfläche.
(Für das angesprochene Verfahren für Dörndorf wurde bereits ein Planungsbüro mit der Erarbeitung von Änderungsplänen beauftragt).

gedruckt am: 21.10.2020 Weber, Alfons

Anders als in Dörndorf ist jedoch hier festzustellen, dass die Grundstücke im betroffenen Bereich der Ortsrandeingrünung in Schönbrunn eine Größe von 569 m^2 bis 797 m^2 haben und in Dörndorf die Flächen im Durchschnitt bei 527 m^2 liegen.

Eine Überprüfung der von der Baugebietseingrünung betroffenen Grundstücke seitens der Gemeinde (südlicher u. östlicher Bereich des Baugebietes) hat ergeben, dass sich für diese Grundstücke eine GRZ von 0,29 im Mittel (zulässig gem. Beb. Plan 0,35) ergibt.

Zu beachten ist aber, dass bereits 4 Grundstücke (2 im Osten u. 2 im Süden) bebaut sind. Hierzu wurde festgestellt, dass gem. den eingereichten Plänen die festgesetzte GRZ mit 0,35 eingehalten wurde (0,33, 0,31, 0,35 u. 0,21), wobei hierbei die Gesamtgrundstücksgrößen zur Berechnung herangezogen wurde. Eine Neuberechnung seitens der Verwaltung unter Abzug der Grünfläche hat hierzu ergeben, dass damit nur 2 Vorhaben die festgesetzte GRZ einhalten.

Um eine Gleichbehandlung mit den anderen Grundstücken im Baugebiet zur erreichen, wäre wie auch bereits im Antrag genannt, eine Anhebung der GRZ auf 0,43 erforderlich.

gedruckt am: 21.10.2020 Weber, Alfons

3. Erhöhung der Wandhöhe talseitig Hauptgebäude
4. Erhöhung mittlere Wandhöhe Garagen

Es wurde bei den bebauten 2 Grundstücken im Süden anhand der Planungen festgestellt, dass die im Beb. Plan festgesetzte Wandhöhe von 7 m talseits jeweils eingehalten wurde.

Ergänzend war jedoch bei diesen beiden Bauanträgen festzustellen, dass die Festsetzung für die Wandhöhe für Garagen - "Für die Abstandsflächen gelten weiterhin die Regelungen der BayBO" - damit eine mittlere Wandhöhe mit 3,0 m, jeweils überschritten wurde.

Diese Wandhöhen lagen im Mittel tatsächlich bei 3,74 m und 3,99 m. Zu diesen Bauanträgen erfolgt jeweils die Zustimmung des Bauausschusses als Abweichung von den Abstandsflächen und der Hinweis auf eine Anpassung des Beb. Plans dahingehend.

5. Streichung der Festsetzungen für Dachaufbauten (Dachgauben)

Unter "2.4 Gestaltung" der Satzung zum Baugebiet ist die Zulässigkeit von Dachaufbauten geregelt. Inwieweit diese Regelung noch Bestand haben soll ist zu überprüfen, war aber zur Aufstellung des Beb. Plans im Jahr 2014 noch aktuell und wurde deshalb damals in alle Beb. Pläne aufgenommen.

Auch wird hierzu seitens des Landratsamtes in allen Änderungsverfahren darauf hingewiesen, inwieweit diese Regelung noch Bestand haben soll, da ja auch die "Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltungssatzung" mit gleichem Inhalt gem. Beschluss aufgehoben werden soll.

gedruckt am: 21.10.2020 Weber, Alfons

Aus dem Gremium wird zu den beantragten Änderungen festgestellt, dass hinsichtlich der Wandhöhen für Hauptgebäude bereits in der Vergangenheit zu erkennen war bzw. auch jetzt noch so ist, dass hier Probleme entstehen.
Dem entgegen wird genannt, dass man die Problematik bereits bei der Aufstellung des Beb. Plan erkannt hat und hierzu seitens des Planungsbüros doch entsprechend Lösungen eingearbeitet und damit Berücksichtigung gefunden haben.

Empfehlung als Vorschlag aus dem Bauausschuss an den Gemeinderat zum weiteren Verfahren:

Gemeinderätin Meier nimmt wegen persönlicher Beteiligung an der Abstimmung nicht teil.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat aufgrund der im Vorfeld durchgeführten Vorberatung

- eine Änderung des Beb. Plans Nr. XLII (42) "Römerstraße" durchzuführen.

Die Änderung soll hierzu in nachfolgenden Punkten erfolgen:

a) Änderung der Ortsrandeingrünung, hier als Anhebung der GRZ um den prozentualen Anteil der festgesetzten Randeingrünungsfläche

Abstimmungsergebnis: 6 0

gedruckt am: 21.10.2020 Weber, Alfons

b) Änderung der Baugrenzen zum bebauten Bereich

Abstimmungsergebnis: 6 0

c) Streichung der Regelung im Beb. Plan zu Dachaufbauten

Abstimmungsergebnis: 6 0

d) Ergänzung als neue Festsetzung zur Zulässigkeit der mittleren Wandhöhe für Garage auf 4,00 m für die 5 Grundstücke im Süden des Baugebiets

Abstimmungsergebnis: 4 2

e) Erhöhung der Wandhöhe für die 5 Grundstücke im Süden des Baugebiets auf talseits 8 m

Abstimmungsergebnis: 3 3
Die Erhöhung der Wandhöhe ist aufgrund des Abstimmungsergebnisses (Stimmengleichheit) nicht durchzuführen.

gedruckt am: 21.10.2020 Weber, Alfons

TOP 08: **Änderung Bebauungsplan Nr. XVII „An der alten Staatstraße“ in Denkendorf, Ergebnis und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden (§ 3 Abs. 2**

und § 4 Abs. 2 BauGB) – weiteres Verfahren; Beratung – Beschlussfassung

Sachvortrag:

Der Gemeinderat Denkendorf hat in der Sitzung vom 30.11.2017 die Änderung des Bebauungsplans Nr. XVII "An der alten Staatsstraße" beschlossen. Mit der Änderung soll eine Anpassung für eine verdichtete Bebauung erfolgen, wie in anderen Baugebieten bereits zulässig.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Behördenbeteiligung wurde im Zeitraum vom 15.01.2018 bis 09.02.2018 durchgeführt. Die Abwägung mit Beschluss zum weiteren Verfahren erfolgte in der Sitzung am 21.03.2019

Die öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte erstmals in der Zeit vom 03.06.20 - 03.07.20. Die erneute Auslegung aufgrund eines Formfehlers in Form der fehlenden Abrufbarkeit von einzelnen Unterlagen im Internet nach Mitteilung des Landratsamtes, erfolgte dann in der Zeit vom 20.07.20 - 20.08.20.

Hierbei sind folgende Stellungnahmen eingegangen:
A) Träger öffentlicher Belange - Stellungnahmen mit Einwänden:
1) Landratsamt Eichstätt, Bauverwaltung, Bezirk Nord, Vollzug der Baugesetze vom 25.06.20 und vom 12.08.20
Da der Inhalt beider Stellungnahmen zu den einzelnen Festsetzungen identisch ist, erfolgt die Abwägung dieser gemeinsam.
- Das Landratsamt wurde mit Schreiben vom 25.05.20 beteiligt, jedoch musste bei der Veröffentlichung im Internet festgestellt werden, dass nicht alle Unterlagen abrufbar waren. Somit liegt ein nicht abwägbarer Beteiligungsmangel aufgrund der Verletzung des § 4a Abs. 4 BauGB vor.

Abwägung/Stellungnahme der Verwaltung:
Aufgrund der nicht im Internet/Homepage veröffentlichten Unterlagen bzw. durch die fehlende Abrufbarkeit einzelner Unterlagen lag ein nicht abwägbarer Beteiligungsmangel vor. Die öffentliche Auslegung war damit erneut durchzuführen.
Beschluss:
Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Stellungnahme des Landratsamtes Eichstätt - Bauverwaltung und beschließt, dass durch die bereits durchgeführte erneute Auslegung keine weiteren Maßnahmen mehr notwendig sind.
Abstimmungsergebnis: 7 0
- Unter Nr. 2 der Festsetzungen wurde u.a. anteilig der Grundstücksflächen die Größe der zulässigen Wohneinheiten definiert. Aufgrund des nicht legal-definierten bzw. im Bebauungsplan definierten Begriffs der Wohneinheiten (z. B. Berechnung nach der Wohnflächenberechnung, Umgang mit Balkonen, etc.) wird eine genauere Definition angeregt.
In der Begründung zur Änderung dieses Beb. Plans wird eine gerade für die Festsetzungen der Grundstücksflächen im Verhältnis zur Größe der Wohneinheiten eine Anpassung an den kürzlich erst in Kraftgetretenen Beb. Plan Nr. 21 dargelegt, jedoch ist dies nicht erkennbar.
Abwägung/Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Anpassung des Begriffes der zulässigen Wohneinheiten, hier nach der

Wohnflächenberechnung bzw. dem Umgang mit der anteiligen Anrechnung für Balkone ist möglich und kann damit so entsprechend im Satzungstext festgesetzt werden. Balkone bzw. Terrassen werden i. d. R. mit 50% der Fläche als Wohnfläche hinzugerechnet.
Zum Hinweis auf die nicht Erkennbarkeit der Anpassung zum Beb. Plan Nr. XXI (21) ist festzustellen, dass dieser Beb. Plan dahingehend und im Zuge des doch längeren Verfahrens mehrfach geändert bzw. angepasst wurde. Erst mit Inkrafttreten am 27.03.20 war die Endfassung dann vorliegend.
Die jetzige Fassung ist so (bis auf die Regelung 100 m² mit Wohnung 40 m²) in den neuesten Beb. Plänen (Zandt, Dörndorf u. Schönbrunn) ebenfalls enthalten.
Eine Anpassung des zur Änderung vorliegenden Beb. Plans Nr. XVII (17) an eine Quartiersregelung hinsichtlich der GR-Größen ist möglich. Festsetzungen wie im Quartier 3 hätten jedoch zur Folge, dass ein Bauvorhaben, das bereits errichtet wurde, nachträglich nicht mehr genehmigungsfähig ist. Bei den Festsetzungen aus dem Quartier 2 wäre diese in jedem Fall passend. Das Baugebiet liegt hier unmittelbar neben dem Quartier 2.

Bisher BG XVII	Quartier 2 BG XXI	Quartier 3 BG XXI
- Je volle 200 qm anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit von über 60 qm zulässig.	- Je volle 200 m² anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit mit über 100 m² zulässig	- Je volle 250 m² anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit mit über 100 m² zulässig
- Je volle 150 qm anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit von 40 qm und höchstens 60 qm zulässig.	- Je volle 175 m² anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit von über 70 m² bis einschl. 100 m² zulässig	- Je volle 200 m² anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit von über 70 m² bis einschl. 100 m² zulässig
- Je volle 100 qm anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit von weniger als 40 qm.	- Je volle 140 m² anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit von 40 m² bis einschl. 70 m² zulässig - Je volle 90 m² anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit von weniger als 40 m² bis zulässig	- Je volle 150 m² anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit von 40 m² bis einschl. 70 m² zulässig - Je volle 100 m² anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit von weniger als 40 m² bis zulässig

Im Gremium entsteht eine intensive Diskussion, welche Quartiersregelung hier nun im Baugebiet angewendet bzw. festgesetzt werden soll. Auch wird festgestellt, dass von Dritten des Öfteren immer Tatsachen geschaffen werden und die Gemeinde dann handeln soll. Abschließend wird aufgrund dessen, das in anderen Baugebieten eine identische Regelung wie hier bereits im Bestand vorliegt vorgeschlagen, die bestehende Regelung zu belassen.
Beschluss:
Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Stellungnahme des Landratsamtes Eichstätt - Bauverwaltung und beschließt, dass hierzu keine weitere Änderung als Anpassung der Festsetzungen durchgeführt wird. Das Verfahren sollte mit den bereits bestehenden Regelungen weitergeführt werden.

Abstimmungsergebnis: 6 1

- Unter Nr. 3 der Festsetzungen wird eine offene Bauweise festgesetzt, obwohl auf den

Grundstücken Fl.Nr. 125/10, 125/49 u. 125/50 Gem. Denkendorf ein Reihenhaus in geschlossener Bauweise vorzufinden und auch genehmigt ist. Gerade bei einer Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine entsprechende Berücksichtigung sinnvoll.

Abwägung/Stellungnahme der Verwaltung:
Nach Meinung der Verwaltung kennzeichnet sich die offene Bauweise dadurch aus, dass bei den Gebäuden ein seitlicher Grenzabstand einzuhalten ist. Dies sind z. B. Einzel- u. Doppelhäuser und auch sog. Hausgruppen bis max. 50 m Länge. Garagen und Stellplätze dürfen dabei aber an die Grenze gebaut werden.

Das genannte "Reihenhaus" wurde ursprünglich 1993 auf einem Baugrundstück errichtet. Eine Teilung ist erst zu einem späteren Zeitpunkt, hier 2015 erfolgt.
Beschluss:
Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Stellungnahme des Landratsamtes Eichstätt - Bauverwaltung und beschließt, dass keine Änderung als Anpassung der Festsetzungen durchgeführt wird.

Abstimmungsergebnis: 7 0

- Unter Nr. 3 Der Festsetzungen wird der Stauraum von mind. 5,0 m geregelt, jedoch beinhaltet die Garagen- u. Stellplatzsatzung der Gemeinde die identische Maßgabe in § 2 Nr. 3.
Deshalb ist eine doppelte Regelung zu überdenken, da die Garagen- u. Stellplatzsatzung ohnehin für jedes Bauvorhaben heranzuziehen ist.
Abwägung/Stellungnahme der Verwaltung:
Die doppelte Regelung kann entfallen, da im Beb. Plan festgesetzt ist, dass die Stellplatzsatzung der Gemeinde Denkendorf in der jeweiligen Fassung gilt.

Beschluss:
Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Stellungnahme des Landratsamtes Eichstätt - Bauverwaltung und beschließt, dass die Festsetzung unter Nr. 3 "Bauweise" hier zum Stauraum vor Garagen gestrichen wird.

Abstimmungsergebnis: 7 0

- Unter Nr. 5 wird in der Änderung des Bebauungsplans von einem Nebengebäude gesprochen, jedoch handelt es sich hierbei im einen nicht in der Baunutzungsverordnung definierten Begriff vgl. § 14 BauNVO - Nebenanlagen.

Abwägung/Stellungnahme der Verwaltung:
Der Einwand betrifft hierbei die Nr. 5 "Gestaltung der Gebäude, Einfriedungen/Höhenlage"
Darin werden im 1. Satz die Nebengebäude genannt.
- Als Dachform für Haupt-, Nebengebäude und Garagen werden Satteldächer, Walmdächer, ... zugelassen.
Hierbei sind in jedem Fall Nebenanlagen gemeint.
Nebenanlagen, die Gebäude (Nebengebäude) sind (= selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können)

Beschluss:
Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Stellungnahme des Landratsamtes Eichstätt - Bauverwaltung und beschließt, dass die Nr. 5 "Gestaltung der Gebäude, Einfriedungen/Höhenlage", um den Begriff "Nebenanlagen" ergänzt wird.

Abstimmungsergebnis: 7 0

- In der derzeit noch rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans sind lediglich Satteldächer mit einer Neigung von 25 ° bis 28° festgesetzt. In dieser Änderung sollen mehrerer Dachformen zusätzlich als zulässige Dachformen mit unterschiedlichen Neigungen festgesetzt werden, aber im Begründungsteil zur Änderung wird darauf nicht eingegangen. Gerade aus gestalterischer Sicht ist bei einer Dachneigung eines Pultdaches mit 22°-30° anzumerken, dass bei einer möglichst homogenen städtebaulichen Entwicklung eine Angleichung der Festsetzung an den Beb. Plan Nr. 21 zu berücksichtigen ist (Pultdach mit max. 10°).

Abwägung/Stellungnahme der Verwaltung:
Die gewählten Dachformen mit ihren Dachneigungen entsprechen dabei denen, wie sie gerade in den neueren Beb. Plänen als Festsetzungen genauso enthalten sind.
Auch diese Baugebiete liegen an einer bestehenden Bebauung an bzw. sind umgeben von Bestandsgebäuden.
Eine Berücksichtigung dieser Anpassungen in der Begründung ist noch ausstehend und daher noch durchzuführen.
Beschluss:
Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Stellungnahme des Landratsamtes Eichstätt - Bauverwaltung und beschließt, dass die Begründung hinsichtlich der Erweiterung der Dachformen und Dachneigungen noch zu ergänzen ist.
Weitere Änderungen und Ergänzungen hierzu sind nicht durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 7 0

- Zwar wurde hinsichtlich der Höhenlage unter der Festsetzung Nr. 5 bzgl. des Maßes der Anregung der Stellungnahme des Landratsamtes Eichstätt vom 08.02.2018 gefolgt. Jedoch wurde kein Bezugspunkt im Kellergeschoss (vgl. derzeit rechtskräftige Fassung) mit angeführt und ist somit zu berücksichtigen.
Zusätzlich wird auf die erforderlichen Formvorschriften eines Bebauungsplanes hingewiesen.
Die beigefügten Stellungen bitten wir zu Kenntnis zu nehmen.

Abwägung/Stellungnahme der Verwaltung:
In der derzeitigen Änderungsfassung ist festgesetzt, dass die Höhenlage des Untergeschosses (Kellergeschosses) max. 0,50 über dem Gelände liegen darf.
In der derzeitigen rechtskräftigen Fassung ist festgesetzt, dass die Höhenlage des Untergeschosses (OK Kellergeschoss) max. 0,50 m über dem Gelände liegen darf.
Eine Anpassung an die derzeitige rechtskräftige Fassung ist ausreichend.
Zur Erfüllung der Formvorschriften eines Beb. Plans liegt bereits ein Gesamtentwurf vor, der nunmehr nochmals zu überarbeiten ist. Die Beauftragung zur Erstellungen eines

Gesamtentwurfes war dem Landratsamt auch bereits schon bekannt.

Beschluss:
Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Stellungnahme des Landratsamtes Eichstätt - Bauverwaltung und beschließt, dass die Festsetzung der Nr. 5 zur Höhenlage des Untergeschosses, an die derzeit rechtskräftige Fassung angepasst wird.

Abstimmungsergebnis: 7 0

2) Landratsamt Eichstätt; Techn. Hochbau vom 24.06.20 und vom 12.08.20

Da der Inhalt beider Stellungnahmen zu den einzelnen Festsetzungen identisch ist, erfolgt die Abwägung dieser gemeinsam.

- Bzgl. Der Änderung im Bauleitplanverfahren XVII "An der alten Staatsstraße" möchten wir noch auf diverse Unklarheiten insbesondere zur direkten Nähe zum Innerortsbebauungsplan Quartier II hinwiesen, auf die ja durch die Gemeinde besonders hingewiesen wird:

> die Definition der zulässigen Wohneinheiten pro Fläche unterscheidet sich teilweise deutlich von der sich im Norden anschließenden Bebauung.
> Die völlige Freigabe der Dachformen bei noch wenigen zu bebauenden Grundstücken gegenüber dem ursprünglichen städtebaulichen Ziel erscheint doch eher willkürlich.
> Während im Quartier II die Pultdächer auf 10 ° max. Dachneigung beschränkt sind, soll nun eine Dachneigung von 22° bis 30° für Pultdächer möglich werden, was insbesondere aus gestalterischer und städtebaulicher Sicht zu hinterfragen ist.

Abwägung/Stellungnahme der Verwaltung:
Zur Thematik "Definition der zulässigen Wohneinheiten" wurde bereits in der Stellungnahme der Bauverwaltung des Landratesamtes eine entsprechende Abwägung und Beschluss zur Anpassung gefasst. Auf diesen wird daher verwiesen.

Die gewählten Dachformen mit ihren Dachneigungen entsprechen dabei denen, wie sie gerade in den neueren Beb. Plänen als Festsetzungen genauso enthalten sind.
Auch diese Baugebiete liegen an einer bestehenden Bebauung an bzw. sind umgeben von Bestandsgebäuden.

Beschluss:
Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Stellungnahme des Landratsamtes Eichstätt - Techn. Hochbau und beschließt, dass keine weiteren Änderungen durchzuführen sind.
Abstimmungsergebnis: 7 0

4) Landratsamt Eichstätt; Immissionsschutz vom 03.06.20 und vom 24.07.20

- Keine Bedenken

Beschluss:
Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Stellungnahme des Landratsamtes Eichstätt - Immissionsschutz, dass keine Bedenken bestehen.

Abstimmungsergebnis: 7 0

5) Landratsamt Eichstätt; Naturschutz vom 03.06.20 und vom 20.07.20

gedruckt am: 21.10.2020 Weber, Alfons

- Keine Bedenken

Beschluss:
Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Stellungnahme des Landratsamtes Eichstätt - Immissionsschutz, dass keine Bedenken bestehen.

Abstimmungsergebnis: 7 0

B) Öffentlichkeit

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen abgegeben worden.
Beschluss:
Der Bauausschuss nimmt Kenntnis davon, dass seitens der Öffentlichkeit keine Einwände eingegangen sind.
Abstimmungsergebnis: 7 0

gedruckt am: 21.10.2020 Weber, Alfons

zurück zur Übersicht

Gemeinde Denkendorf
Wassertal 2 · 85095 Denkendorf · Tel.: 08466 9416-0 · poststelle@gemeinde-denkendorf.de

gedruckt am: 21.10.2020 Weber, Alfons