



Gemeinde Denkendorf

Gremium: Bauausschuss (Gemeinde Denkendorf)
Sitzungsnummer: BAU/2021/001
Sitzungstermin: Donnerstag, 21. Januar 2021
Sitzungsbeginn: 18:30 Uhr
Sitzungsort: Aula der Grund- und Mittelschule Denkendorf

[zurück zur Übersicht](#)

gedruckt am: 29.01.2021
Wirth, Claus

Niederschrift vom 21.01.2021 Bauausschuss (Gemeinde Denkendorf)

TAGESORDNUNG:

Stand vom: 26.01.2021 12:00

Öffentlicher Teil:

- TOP 01: Genehmigung der Niederschrift aus der Sitzung vom 03.12.2020
- TOP 02: Beschluss über die Tagesordnung
- TOP 03: Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf Fl.Nr. 56/4 Gem. Schönbrunn, Salvatorweg 
- TOP 04: Änderungsantrag einer bestehenden Aral-Werbeanlage auf Aral/Rewe To Go Design zu einem genehmigten Verfahren auf Fl.Nr. 1460 und 1461 Gem. Denkendorf, Hauptstraße 
- TOP 05: Weiterführung von bauleitplanerischen Maßnahmen; 1. Änderung des Beb. Plans Nr. XLII (42) „Römerstraße“ Schönbrunn; Beschluss weiteres Verfahren; Beratung - Beschlussfassung 
- TOP 06: Erlass der Einbeziehungssatzung „Dörndorf“; Ergebnis und Abwägung aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit – weiteres Verfahren; Beratung – Beschlussfassung 
- TOP 07: Bauvoranfrage zum Neubau einer Tankstelle auf Fl.Nr. 1007/17 Gem. Denkendorf, Änderung und Nutzungsänderung eines Discounters (Aldi) in eine Raststätte auf Fl.Nr. 1007/17 Gem. Denkendorf; Änderung und Nutzungsänderung eines Vollsortimenters (Rewe) in ein Fernfahrerhotel auf Fl.Nr. 1007/15 Gem. Denkendorf 
Abriss eines Fachmarktgebäudes und Errichtung eines LKW- / PKW-Parkplatzes auf Fl.Nr. 1007/15, 1007/16 u. 1007/17 Gem. Denkendorf

gedruckt am: 29.01.2021
Wirth, Claus

Öffentlicher Teil:

TOP 01: Genehmigung der Niederschrift aus der Sitzung vom 03.12.2020**Beschluss:**

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift aus der Sitzung vom 03.12.2020

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 02: Beschluss über die Tagesordnung**Sachvortrag:**

Die Bürgermeisterin schlägt vor, den Tagesordnungspunkt 7. zum Neubau einer Tankstelle mit den weiteren Nutzungsänderungen vorhandener Gebäude in ein Fernfahrerhotel mit Raststätte und die Errichtung von Lkw-/Pkw Stellplätzen von der Tagesordnung abzusetzen. Heute ist hierzu noch ein Schreiben des Antragsstellers eingegangen indem dieser mitteilt, dass er zu seiner Bauvoranfrage weitere Gesprächsbereitschaft mit der Gemeinde sowie die Fraktionsvorsitzenden signalisiert bzw. besteht. Auch stellt die Bürgermeisterin fest, dass noch vor Eintritt der Fiktionsfrist die Möglichkeit zur Abgabe einer abschließenden Stellungnahme, hier in den nächsten Sitzungen am 04.02 u. 04.03.21 möglich ist. Im Anschluss wird seitens der Bürgermeisterin das Schreiben noch in Auszügen verlesen.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, den Tagesordnungspunkt 7. zum Neubau einer Tankstelle, die Änderung und Nutzungsänderung eines Discounters in eine Raststätte, eines Vollsortimenters in ein Fernfahrerhotel, den Abriss des Fachmarktgebäudes und die Errichtung eines Lkw-/Pkw Parkplatzes auf den Grundstücken Fl.Nr. 1107/15, 1007/16 u. 1007/17 Gem. Denkendorf von der Tagesordnung abzusetzen.

Abstimmungsergebnis:

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

Gemeinderat Brand erscheint um 18.40 Uhr.

TOP 03: Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf Fl.Nr. 56/4 Gem. Schönbrunn, Salvatorweg**Sachvortrag:**

Das Vorhaben liegt im Bereich der Veränderungssperre, hier zum Beb. Plan Nr. 21 d "Innenbereich Schönbrunn. Die darin getroffenen Festsetzungen allein hinsichtlich zur verdichteten Bebauung werden vom Vorhaben eingehalten.

Für dieses Grundstück liegt bereits eine Baugenehmigung aus 2017 vor. Die Errichtung des Gebäudes erfolgte jedoch planabweichend und zwar in verkleinerter Form.

Das Landratsamt hat hierzu eine erneute Vorlage von Bauantragsunterlagen gefordert.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, dem Bauantrag in der vorgelegten Form das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Der Ausnahme von der Veränderungssperre für das Gebiet der Bebauungsplanänderung Nr. XXI (21) d "Innenbereich OT Schönbrunn" wird ebenfalls zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

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

Dateianlagen:

lageplan.pdf



uebersichtslageplan.pdf

TOP 04: Änderungsantrag einer bestehenden Aral-Werbeanlage auf Aral/Rewe To Go Design zu einem genehmigten Verfahren auf Fl.Nr. 1460 und 1461 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.

Aktuell liegt nun ein Änderungsantrag zu dem genehmigten Verfahren von 2017 vor.
Es ist geplant die Werbung von "ARAL Petit Bistro" in "REWE TO GO" zu ändern.

Der Antrag aus dem Jahr 2017 zur Änderung der bestehenden Aral-Werbeanlage auf aktuelles Aral-Design, wurde in der Gemeinderatssitzung v. 16.03.2017 und bzgl. der damaligen Veränderungssperre am 29.06.2017 behandelt.

Zu beiden Beschlüssen wurde damals das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Die heute vorliegenden Änderungen umfassen dabei die Anbringung der REWE-Werbung TO-GO rund um das Gebäude sowie im Bereich des Werbeaufstellers an der Straße, gem. den vorlegten Plänen bzw. Fotomontagen.

Der Werbeaufsteller (Aktivitätentransparent) in beidseitiger Ausführung entsteht hierbei neu und wird dabei mit einer Größe von 3,75 m x 1,30 m neu errichtet.

Die Werbeanlagen unterliegen dabei auch noch ergänzend der Werbeanlagensatzung für Denkendorf, die für diesen Bereich Werbeanlagen mit einer max. Größe von gesamt 2 m² als zulässig erachtet. Ein entsprechender Antrag auf Abweichung seitens der Antragssteller liegt bei.

Aus dem Gremium wird nachgefragt, ob bereits an andere Stelle eine Ausnahme von der Werbeanlagensatzung erteilt hat.

Hierzu wird festgestellt, dass genau gegenüber in der jüngsten Vergangenheit einer gleichlautenden Ausnahme zugestimmt wurde.

Ergänzend und insbesondere wird danach im Gremium noch über die Größe und die Lage des neuen Werbeaufstellers (Aktivitätentransparent) intensiv diskutiert. Die bestehende Werbung am und um das Bestandsgebäude wird dabei seitens einiger Mitglieder des Gremiums als ausreichend erachtet.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, dem Änderungsantrag der bestehenden Aral-Werbeanlage auf Aral/REWE To Go Design sowie dem Antrag auf Ausnahme/Befreiung von der gem. Werbeanlagensatzung auf Fl.Nr. 1460 und 1461 Gem. Denkendorf in seiner vorliegenden Form zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	2
Nein-Stimmen:	5
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

Nachdem der Beschluss im Bauausschuss nicht einstimmig ist, wird der Antrag dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt.

Der Gemeinderat hat den Bauantrag in seiner anschließenden Sitzung behandelt und mit einem Abstimmungsergebnis von 3 : 12 das gemeindliche Einvernehmen sowie die Ausnahme von der gemeindlichen Werbeanlagensatzung nicht erteilt.

Dateianlagen:

lageplan.pdf



plan_fotomontage.pdf



uebersichtslageplan.pdf

TOP 05: **Weiterführung von bauleitplanerischen Maßnahmen; 1. Änderung des Beb. Plans Nr. XLII (42) „Römerstraße“ Schönbrunn; Beschluss weiteres Verfahren; Beratung - Beschlussfassung**

Sachvortrag:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 10.09.20 die Änderung des Beb. Plans Nr. XLII (42) "Römerstraße" Schönbrunn beschlossen.

Der Änderungsbeschluss umfasste dabei nachfolgende Festsetzungen:

- Änderung der Ortsrandeingrünung, hier als Anhebung der GRZ um den prozentualen Anteil der Randeingrünungsfläche
- Änderung der Baugrenzen zum bebauten Bereich
- Streichung der Regelung im Beb. Plan zu Dachaufbauten
- Ergänzung als neue Festsetzung zur Zulässigkeit der mittleren Wandhöhe für Garage auf 4,00 m für die 5 Grundstücke im Süden des Baugebiets

Zu diesem Beschluss liegt nun ein Änderungsentwurf seitens des Planungsbüros vor.

Die Anhebung der GRZ erfolgte dabei von 0,35 auf 0,45. Die weiteren Änderungen sind ebenfalls eingearbeitet.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. XLII (42) "Römerstraße" Schönbrunn mit den heute vorliegenden Änderungen fortzuführen.

Der Beschluss hierüber ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ist durchzuführen.

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

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0
Beteiligung:	1

Personlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	7

Dateianlagen:

1_aend_bp_roemerstrasse_vorentwurf_aktuell_plan_stand_17_12_20_zu_10_09_20.pdf



1_aend_bp_roemerstrasse_vorentwurf_aktuell_begrueundung_stand_17_12_20_zu_10_09_20.pdf

TOP 06: **Erlass der Einbeziehungssatzung „Dörndorf“; Ergebnis und Abwägung aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit – weiteres Verfahren; Beratung – Beschlussfassung**

Sachvortrag:

Der Gemeinderat Denkendorf hat in der Sitzung vom 18.06.2020 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Dörndorf" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.09.2020 ortsüblich bekannt gegeben. Der Beschluss zum weiteren Verfahren wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 18.06.2020 gefasst. Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde im Zeitraum vom 09.09.2020 bis 09.10.2020 durchgeführt. Hierbei sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

A) Behörden u. sonstige Träger öffentlicher Belange - ohne Stellungnahme und mit Zustimmung

Behörden u. sonstige Träger öffentliche Belange, die keine Stellungnahme abgegeben haben:

- 1.) Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
- 2.) Landratsamt Eichstätt, Staatliches Gesundheitsamt
- 3.) Landratsamt Eichstätt, Kreisbrandrat
- 4.) Deutsche Telekom Technik GmbH
- 5.) N-ERGIE Netz GmbH
- 6.) Markt Kipfenberg
- 7.) Markt Altmannstein
- 8.) Stadt Beilngries

Behörden u. sonstige Träger öffentliche Belange, die zugestimmt haben:

- 1.) Gemeinde Stammham mit Schreiben vom 09.09.2020
- 2.) Landratsamt Eichstätt, Untere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 24.09.2020
- 3.) Planungsverband Region Ingolstadt mit Schreiben vom 23.09.2020
- 4.) Staatliches Bauamt Ingolstadt mit Schreiben vom 08.09.2020
- 5.) Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt mit Schreiben vom 18.09.2020

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von den Behörden und Trägern die keine Stellungnahme abgegeben haben bzw. Ihre Zustimmung erteilt haben.

Abstimmungsergebnis: 7 0

B) Behörden u. sonstige Träger öffentlicher Belange - Stellungnahmen mit Einwänden

1) Regierung von Oberbayern vom 10.09.2020

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt zu o.g. Vorhaben folgende Stellungnahme ab.

Vorhaben

Die Gemeinde Denkendorf beabsichtigt mit o.g. Vorhaben eine Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr.: 325/2 (Gmk. Dörndorf) in den Innenbereich einzubeziehen.

Ziel der Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohngebäudes. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Bewertung

Aufgrund der Geringfügigkeit der Flächenneuanspruchnahme, dem konkreten Vorhaben und da das Plangebiet bereits teilweise versiegelt ist, werden der Planung die Belange einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung (vgl. LEP 3.1 (G), LEP 3.2 (Z) und § 1 Abs. 3 BauGB) nicht entgegengehalten. Maßnahmen zur laut RP 10 B III 1.5 (Z) erforderlichen Eingrünung von Ortsrandbereichen sind in den zeichnerischen Festsetzungen bereits enthalten.

Ergebnis

Das Vorhaben steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 7 0

2) Landratsamt Eichstätt, Bauverwaltung - Bezirk Nord vom 07.10.2020

Die Aufstellung der o.g. Einbeziehungssatzung wurde am 18.06.2020 beschlossen. Nunmehr wurde das Landratsamt Eichstätt mit Schreiben vom 08.09.2020 für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Dörndorf" gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und aus baurechtlicher Sicht wird wie folgt Stellung genommen:

Die Baugrenze nach Norden hin erscheint aufgrund des Abstandes zur Bestandsbebauung als nicht ausreichend, da die Vorgaben des Art. 6 Bayer. Bauordnung (BayBO) eine anderweitige Tiefe vorsehen. Um ein abschließendes Maß zu bestimmen, wird ein entsprechendes Aufmaß und eine Berechnung gem. Art. 6 BayBO angeraten. Gemäß der Begründung zur Einbeziehungssatzung sollen auch die Abstandsflächen eingehalten werden, was nach den derzeitigen Unterlagen nicht möglich ist.

Das Grundstück befindet sich teilweise auch in dem sich in Aufstellung befindlichen Innerortsbebauungsplan von Dörndorf, welcher gerade im Hinblick auf die GRZ andere Vorgaben beinhaltet. Grds. wird das Erfordernis gesehen, keine kollidierenden Festsetzungen des Bebauungsplans mit der in Aufstellung befindlichen Einbeziehungssatzung zu treffen.

Die in der Begründung zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung getroffenen Darstellungen zum Flächenmanagement entsprechen nicht der notwendigen Ausführlichkeit und beziehen sich nicht auf das gesamte Gemeindegebiet Denkendorf, sondern nur auf den Bebauungsplan "Zum Fuchsberg". Eine Aufarbeitung / Fortschreibung des Flächenmanagements des Gemeindegebiets Denkendorf ist vorzunehmen sowie in der Begründung zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung zu ergänzen.

Die beigefügten Stellungnahmen bitten wir zur Kenntnis zu nehmen und zu berücksichtigen.
Insbesondere wird auf die Stellungnahme des Sg. 44 Umweltamt hingewiesen

Abwägung/Stellungnahme der Verwaltung:

Nachdem in der Einbeziehungssatzung keine abweichenden Abstandsflächenregelungen getroffen werden, gilt Art. 6 BayBO (Bayerische Bauordnung) entsprechend. Die Einhaltung der Abstandsflächen ist daher im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen. Durch die großzügig gewählte Baugrenze ist ein Abrücken der geplanten Bebauung unter Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO zum nördlich angrenzenden Baubestand möglich. Eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung kann somit sichergestellt und gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Eine Änderung der Planung ist daher nicht veranlasst.

Mit der vorliegenden Einbeziehungssatzung soll ein Grundstück im gegenwärtigen Außenbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dörndorf einbezogen und somit Baurecht für ein Einfamilienhaus geschaffen werden. Der parallel in Aufstellung befindliche Innenortsbebauungsplan von Dörndorf erstreckt sich dabei über den nördlichen Teilbereich der gegenständlichen Satzung. Die Abgrenzung des Bebauungsplans ist abhängig von der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans. Dieser ist nicht parzellenscharf und schafft als vorbereitender Bauleitplan auch kein Baurecht. Damit die städtebauliche Entwicklung des Plangrundstückes nicht über zwei Bauleitpläne geregelt wird (nördliche Teilbereich über Innenortsbebauungsplan - südliche Teilbereich über Einbeziehungssatzung), soll der Planumgriff des Innenortsbebauungsplans um den räumlichen Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung zurückgenommen werden. Damit kann das Plangrundstück mit Lage im Außenbereich vollständig durch die vorliegende Einbeziehungssatzung in den bebauten Ort Dörndorf einbezogen werden. Die Festsetzung einer GRZ (Grundflächenzahl) von maximal 0,3 wird der Ortsrandlage des Baugrundstückes gerecht. An der Planung wird festgehalten.

Die Begründung zur Einbeziehungssatzung wird um weitere Ausführungen zum Flächenmanagement ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Stellungnahme des Landratsamtes Eichstätt - Bauverwaltung und beschließt, die Begründung zur Einbeziehungssatzung um weitere Ausführungen zum Flächenmanagement zu ergänzen. Weitere Änderungen der Planung zur Einbeziehungssatzung sind nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 7 0

3) Landratsamt Eichstätt, Kreisbaumeister vom 07.10.2020

Zu der vorliegenden Einbeziehungssatzung der Gemeinde Denkendorf für den Ortsteil Dörndorf möchten wir wie folgt Stellung nehmen:

Die Einbeziehungssatzung sieht eine Bebauung am südöstlichen Rand der Gemarkung Dörndorf vor. Aufgrund der exponierten Lage und der Einsehbarkeit würde dies aus städtebaulichen Gründen keine unerhebliche Maßnahme darstellen.

Im Begründungstext wird bereits auf die Thematik "Abstandsflächen" hingewiesen, das Ausschöpfen der Baugrenze bis auf 3,0 m scheint daher sehr eng gefasst zu sein, da das nördliche bereits vorhandene Gebäude sehr nahe an der Baugrenze steht.

Des Weiteren fällt auf, dass die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs etwa die Hälfte der Flurnummer 325/2 einnimmt. Zu klären wäre es im Begründungstext, inwieweit die große Versiegelung der nördlichen

Grundstücksfläche hier mit einfließt, denn dann wäre ein Abstellen auf eine GRZ von 0,3 bzw. 0,45 wohl kaum zu erreichen.

Insgesamt wird bei einer Behandlung bzw. Würdigung der genannten Punkte und der Einarbeitung im Begründungstext der Einbeziehungssatzung zugestimmt.

Abwägung/Stellungnahme der Verwaltung:

Nachdem in der Einbeziehungssatzung keine abweichenden Abstandsflächenregelungen getroffen werden, gilt Art. 6 BayBO (Bayerische Bauordnung) entsprechend. Die Einhaltung der Abstandsflächen ist daher im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen. Durch die großzügig gewählte Baugrenze ist ein Abrücken der geplanten Bebauung unter Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO zum nördlich angrenzenden Baubestand möglich. Eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung kann somit sichergestellt und gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Eine Änderung der Planung ist daher nicht veranlasst.

Die maximal zulässige GRZ (Grundflächenzahl) bezieht sich auf den räumlichen Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung und nicht auf das gesamte Flurstück. Die festgesetzte GRZ von 0,3 (0,45 unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung der Grundfläche um bis zu 50 %) ist demnach für das konkrete Bauvorhaben ausreichend. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Die Begründung zur Einbeziehungssatzung wird um die vorangegangenen Ausführungen redaktionell ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Stellungnahme des Landratsamtes Eichstätt - Kreisbaumeister und beschließt, die Begründung zur Einbeziehungssatzung um die Punkte der Abwägung redaktionell zu ergänzen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 7 0

4) Landratsamt Eichstätt, Umweltamt vom 22.09.2020

Aus immissionsfachlicher Sicht ist die Begründung zur Einbeziehungssatzung nicht ganz schlüssig. Die überplante Fläche liegt derzeit im Außenbereich und soll zum nördlich gelegenen Dorfgebiet als Wohngebiet einbezogen werden.

Aus immissionsfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken, wenn es als Dorfgebiet eingezogen wird. Im Verfahren der Erdaushubdeponie wurde hier ein Dorfgebiet zugrunde gelegt, welches sich dann ja nicht mehr aufrechterhalten ließe. Eine Besprechung wäre ggf. sinnvoll.

Abwägung/Stellungnahme der Verwaltung:

Nachdem in der vorliegenden Satzung die Art der baulichen Nutzungen nicht geregelt wird, richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB, wonach als Beurteilungsmaßstab die Eigenart der näheren Umgebung herangezogen wird - in diesem Fall die Einstufung als Dorfgebiet. In einem Dorfgebiet im Sinne von § 5 BauNVO sind sonstige Wohngebäude zulässig.

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft ist ein Ausgleich zu erbringen. Im konkreten Fall findet die vereinfachte Vorgehensweise dabei Anwendung. Hierzu führt der Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen eine Checkliste als Formblatt an, welche der Begründung entnommen werden kann. Eine Voraussetzung

eine Checkliste als Formblatt an, welche der Begründung einfließen werden kann. Eine Voraussetzung für die Anwendung der vereinfachten Vorgehensweise ist die Schaffung von Baurecht für Nutzungen die in einem reinen Wohngebiet oder in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind. Nachdem mit der vorliegenden Satzung Baurecht für ein Wohngebäude geschaffen wird und darüber hinaus auch alle weiteren Voraussetzungen gemäß der Checkliste erfüllt werden, ist ein zusätzlicher Ausgleich nicht erforderlich. Das Formblatt wird in der Begründung redaktionell klargestellt.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Stellungnahme des Landratsamtes Eichstätt - Umweltamt und beschließt, die Begründung redaktionell zu ergänzen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 7 0

5) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung vom 28.09.2020

Zum o.g. Bebauungsplan bestehen keine Einwendungen.

Wir bitten um frühzeitige Mitteilung der Hausnummern. Diese Angaben werden künftig neben dem Liegenschaftskataster unmittelbar in einen bayernweiten Datenbestand der georeferenzierten Adressen eingepflegt und stehen damit sehr zeitnah für Vertriebsprodukte und Webdienste sowie den Bayern Atlas zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Stellungnahme des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 7 0

6) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt vom 23.09.2020

Zu der o.g. Einbeziehungssatzung nehmen wir wie folgt Stellung:

Immissionen:

Das Plangebiet schließt im Osten, Süden und Südwesten an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Die nächste aktive landwirtschaftliche Hofstelle mit Viehhaltung liegt in einer Entfernung von ca. 300m. Daher ist ein Hinweis in der Einbeziehungssatzung auf die Immissionen von Wichtigkeit, um zukünftige Beschwerden oder Konflikte mit den Bewohnern zu vermeiden.

Vorschlag Hinweis:

"Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen der Fall sein."

Aus land- und forstwirtschaftlicher Sicht bestehen keine weiteren Bedenken.

Abwägung/Stellungnahme der Verwaltung:

Den Planunterlagen ist bereits der Hinweis zu entnehmen, dass bedingt durch die Ortsrandlage mit Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen aus einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu rechnen ist.

Die im Umfeld zum Plangebiet befindlichen landwirtschaftlichen Hofstellen weisen entweder keine Tierhaltung mehr auf oder werden bereits durch den Baubestand in ihrem Betrieb reglementiert.

Beeinträchtigungen auf das Vorhaben aus benachbarten Nutzungen sind demnach nicht zu erwarten.

Beeinträchtigungen auf das Vorhaben aus benachbarten Nutzungen sind demnach nicht zu erwarten.
Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 7 0

7) Bayerischer Bauernverband vom 06.10.2020

Der Bayerische Bauernverband als Träger öffentlicher Belange und Vertreter der bayerischen Landwirtschaft nimmt zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung:

- Bei dem Vorhaben ist darauf zu achten, dass die Grenzabstände bei Bepflanzung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen laut "Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch" (AGBGB), Art. 48, eingehalten werden. Weiterhin ist die Bepflanzung regelmäßig zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung der Flächen und das Befahren der Wege durch die Landwirte auch zukünftig problemlos gewährleistet sind.
- Aufgrund der Ortsrandlage sind die Bauwerber auf ihre Duldungspflicht bzgl. Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen hinzuweisen. Diese Emissionen können auch an Sonn- und Feiertagen, Wochenenden sowie während der Nachtstunden auftreten.
- Falls landwirtschaftliche Wirtschaftswege von der Planung betroffen wären, müssen diese weiterhin und jederzeit für die Landwirte befahrbar bleiben. Beschädigte Wege, z.B. durch die Bautätigkeit, müssen durch den Verursacher, auf dessen Kosten, wiederhergestellt werden. Das bestehende Wegenetz landwirtschaftlicher Wirtschaftswege muss erhalten bleiben, damit die Landwirte ungehindert an ihre Flächen gelangen können.

Abwägung/Stellungnahme der Verwaltung:

Die Voraussetzung für die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände bei Pflanzungen ist gegeben. Beeinträchtigungen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen sind demnach nicht ersichtlich.

Zudem ist den Planunterlagen bereits der Hinweis zu entnehmen, dass bedingt durch die Ortsrandlage mit Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen aus einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu rechnen ist.

Weiter sind von der Planung keine Wirtschaftswege betroffen.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 7 0

8) Zweckverband zur Wasserversorgung Denkendorf-Kipfenberg vom 21.09.2020

Die betroffene Flurnummer besitzt bereits einen Wasserhausanschluss von der Riedenburger Straße her. Eine Erschließung des Bauvorhabens in zweiter Baureihe ist meines Erachtens ebenfalls nur über die Riedenburger Straße mit einem zweiten (kostenpflichtigen) Hausanschluss oder im Privatgelände der Flurnummer über eine interne Vereinbarung mit den Eigentümern (sofern abweichend) zu bewerkstelligen (ggf. mit Grunddienstbarkeit).

Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Stellungnahme des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Denkendorf-Kipfenberg. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 7 0

C) Öffentlichkeit

Im Rahmen der Auslegung der Einbeziehungssatzung "Dörndorf" wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis davon, dass seitens der Öffentlichkeit keine Einwände eingegangen sind.

Abstimmungsergebnis: 7 0

D) Weiteres Verfahren - Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss wurde vom Gemeinderat in seiner anschließenden Sitzung gefasst.

Dateianlagen:

lageplan_ueberlagerung_beb_plan_21_d_mit__oar.pdf



plan_oar_doerndorf_stand_18.06.20.pdf

TOP 07: Bauvoranfrage zum Neubau einer Tankstelle auf Fl.Nr. 1007/17 Gem. Denkendorf, Änderung und Nutzungsänderung eines Discounters (Aldi) in eine Raststätte auf Fl.Nr. 1007/17 Gem. Denkendorf; Änderung und Nutzungsänderung eines Vollsortimenters (Rewe) in ein Fernfahrerhotel auf Fl.Nr. 1007/15 Gem. Denkendorf
Abriss eines Fachmarktgebäudes und Errichtung eines LKW- / PKW-Parkplatzes auf Fl.Nr. 1007/15, 1007/16 u. 1007/17 Gem. Denkendorf

Die Bauvoranfrage wurde durch Beschluss unter 2. von der Tagesordnung abgesetzt.

Dateianlagen:

uebersichtsplan.pdf

[zurück zur Übersicht](#)

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