Gemeinde

Denklingen

Landkreis Landsberg am Lech

28. Änderung des Flächennutzungsplans
„Hirschvogel Automotive Group“

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 3. OG,
80335 München
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Tel. +49 (0)89 53 98 02-71

Az.: 610-41/1-28
Bearb.: Prells

Landschaftsplanung

Christoph Goslich
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitek
Wolfsgasse 20
86911 Dießen – St. Georgen
Tel. 08807/6956 Fax: 08807/1473
goslich@web.de

Plandatum

26.04.2017
06.12.2017 (Entwurf)
21.03.2018 (unveränderte Fassung
für den Feststellungsbeschluss)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

Teil A BEGRÜNDUNG 3
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung, Erforderlichkeit, Standortalternativen 3
2. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung, Geltungsbereich der Änderung 4
3. Planungsrechtliche Situation, räumliche Gesamtplanung, Fachplanung 6
3.1. Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan 6
3.2. Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung 6
3.3. sonstige überörtliche und sektorale Planwerke 6
4. Bestandssituation 7
4.1. Landschafts- und Naturschutz 8
4.2. Denkmalschutz, Ortsbild 9
4.3. Wasserwirtschaft, Altlasten, Bodenschutz 9
4.4. Immissionsschutz 11
4.5. sonstige Baubeschränkungen, Erschließung 12
5. Planinhalte, neue FNP-Darstellungen 14
6. Alternativen 16
7. Umsetzung der Planung, Hinweise 16
7.1. Landschafts- und Naturschutz 16
7.2. Denkmalschutz, Ortsbild 16
7.3. Wasserwirtschaft, Altlasten, Bodenschutz 16
7.4. Immissionsschutz 17
7.5. Sonstige Baubeschränkungen, Erschließung 18

Teil B UMWELTBERICHT .....

Teil A BEGRÜNDUNG

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung, Erforderlichkeit, Standortalternativen

Das Betriebsgelände der Fa. Hirschvogel Automotive Group, nordöstlich außerhalb des Ortes Denklingen gelegen, wird von mehreren, nacheinander entstandenen, sich z.T. überlagernden Bebauungsplänen überplant, die anlässlich diverser Erweiterungen und Anpassungen der Betriebsanlagen an die wirtschaftlichen Erfordernisse aufgestellt wurden. Die Festsetzungen dieser von verschiedenen Planverfassern erarbeiteten Pläne unterscheiden sich in vielerlei Hinsicht und beinhalten einige **Widersprüche**, die bei der Bestimmung des Baurechts für Umstrukturierungen auf dem Firmengelände zutage treten. Zudem stehen auch die tatsächlich errichteten baulichen Anlagen in mehreren Punkten im Widerspruch zu den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne – möglicherweise auch als Folge dieser unübersichtlichen Situation, die einen sachgerechten Vollzug auch für die Baugenehmigungsbehörde zumindest deutlich erschwert. Ferner sind auch Veränderungen eingetreten, wie z.B. die Neuvermessung der Flurstücke für den Bau des Radweges an der Kreisstraße.

Für eine jüngst erforderlich gewordenen **Erweiterung** des prosperierenden Werkes, das eine erhebliche Zahl an Arbeitsplätzen in der Region zur Verfügung stellt, soll zudem auf einer rd. 3 ha großen, bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche, die bisher dem planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnen ist, Baurecht geschaffen werden, um der Firma eine Entwicklung am Standort zu ermöglichen.

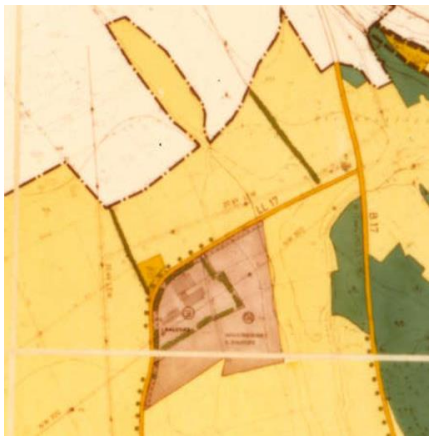
Anlässlich dieser Erweiterungserfordernisse hat sich die Gemeinde Denklingen das Ziel gesetzt, die Entwicklung des Baurechts für die Firmenerweiterung mit einer Überarbeitung und widerspruchsfreien Zusammenfassung der bestehenden verbindlichen Bauleitpläne zu verbinden.
Ziel eines neu aufzustellenden Bebauungsplans ist es, das Baurecht für das Industriegebiet einheitlich und zusammenfassend in einem Plan zu regeln und dabei einerseits das Baurecht für die erforderliche Erweiterungsfläche zu schaffen und anderseits Unstimmigkeiten im Baurecht für die Bestandsflächen zu beseitigen.
Um dem **Entwicklungsgebot** des § 8 (2) BauGB zu entsprechen, muss auch der Flächennutzungsplan geändert werden. Auch dieses Planwerk war in der Vergangenheit in mehreren Verfahren Änderungen unterzogen worden.

Die Erweiterung erfolgt auf bisher nicht für Siedlungszwecke in Anspruch genommenen Flächen. Sie dient einem am Standort ansässigen Betrieb mit erheblichem Gewicht. Der Bedarf an zusätzlichen Flächen kann nur **standortgebunden** erfüllt werden. Die Erweiterungsfläche im Norden ist aus betrieblichen Gründen erforderlich und nach Angaben des Betriebes der noch nicht bebauten, aber für andere Erweiterungen (Anlagen der Massivumformung) vorgehaltenen Fläche im äußersten Süden vorzuziehen. Die nördliche Fläche befindet sich bereits im Eigentum des Betriebes und steht **zur Verfügung**. Anderweitige Alternativen drängen sich nicht auf.

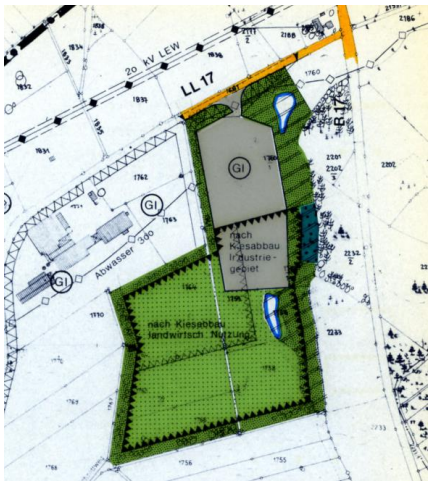
2. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung, Geltungsbereich der Änderung

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Denklingen datiert vom 11.09.1980 und wurde seither mehrfach geändert. Die zuletzt durchgeführte Überarbeitung erfolgte mit dem Verfahren zur 27. Änderung, die am 12.09.2016 wirksam geworden ist.

Nachfolgend zur Übersicht wiedergegeben sind die Darstellungen zum gegenständlichen Industriegebiet – aus dem 1980 aufgestellten Planwerk und den weiteren bis dato durchgeführten Änderungen:



FNP vom 11.09.1980, ohne Maßstab



1.Änderung des FNP, ohne Maßstab

10.Änderung des FNP, ohne Maßstab

16.Änderung des FNP, ohne Maßstab

17.Änderung des FNP, ohne Maßstab

Für die aktuell vorgesehene Erweiterung muss eine **erneute Änderung des FNP** vorgenommen werden, um nicht in Konflikt mit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB zu geraten. Mit dem **28. (Teil-) Änderungsverfahren** soll nördlich der Kreisstraße vorbereitend eine rd. 3 ha große gewerbliche Baufläche, konkretisiert als Industriegebiet dargestellt werden. Im Südosten erfährt die Baufläche zudem eine geringfügige Erweiterung (ca.1.200 qm). Ferner werden die Darstellungen mit dem Bestand und dem aktuellen Bebauungsplan harmonisiert und die Planzeichen der bisherigen FNP-Änderungen vereinheitlicht.

Der **Geltungsbereich** der zusammenfassenden FNP-Änderung umfasst den bereits bebauten Bereich des bestehenden Werkes zwischen der Kiesgrube im Osten, der Dr.-Manfred-Hirschvogel-Straße im Norden und Westen und dem Wirtschaftsweg im Süden/ Südwesten. Jenseits der Kreisstraße sind zudem die Flächen des Lkw-Parkplatzes einbezogen (Grundstücke mit den Flur-Nr. 1768, 1770, 1771, 1774, 1756/4 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 1681, 1768/1, 1753/2 und die Straßenflächen 1762/1, 1769/1, 1770/1, 1771/2, 1771/3 und 1832 Gmkg. Denklingen). Die Neuausweisung betrifft die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche nördlich der Kreisstraße, die sich bis zur Ausgleichsfläche südlich der Kiesgrube auf dem Gebiet der Gemeinde Fuchstal erstreckt (Flur-Nr. 1831, Gmkg. Denklingen).

3. Planungsrechtliche Situation, räumliche Gesamtplanung, Fachplanung

3.1. Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan

Die Flächen des bestehenden Werkes sind überwiegend als **Industriegebiet** dargestellt, mit vereinzelten Baumdarstellungen (Bestandserhaltung/ Bepflanzungsabsicht). Die äußersten Randbereiche sind als **Grünfläche**, z.T. mit dem Ziel der Begrünung durch **Baumpflanzungen** verzeichnet. Für den mittleren Teil des Industriegebietes ist durch die 10. FNP-Änderung eine GRZ von 0,8 vorgegeben, während alle anderen Darstellungen auf eine derartige Vorgabe verzichten. Der nördliche der beiden Groß-**Parkplätze** im Südwesten des Areals ist innerhalb der Industriegebietsfläche mit einer Kennzeichnung der Lage ohne Flächendarstellung versehen, sein südliches Pendant ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dargestellt. Der **Lkw-Parkplatz** westlich der Kreisstraße ist als Verkehrsfläche dargestellt und von einer Grünfläche umgeben. Die 17. Änderung stellt am südlichen Rand der Flächen eine **örtliche Straße** dar (die jedoch als private Verkehrsfläche rein innerbetrieblichen Zwecken dient). Eine **Hauptabwasserleitung** kreuzt im nördlichen Teil das Gebiet. Die **Bauverbotszone** Art.23 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG entlang der Kreisstraße ist nachrichtlich dargestellt.
Die Erweiterungsfläche im Norden ist bislang bestandsorientiert als **Fläche für die Landwirtschaft** dargestellt. Sie wird von einer **Hauptversorgungsleitung**, konkretisiert als 20kV-Leitung, in Ost-West-Richtung gekreuzt.
Die nördlich angrenzende, ins Ökokataster aufgenommene **Ausgleichsfläche** an der Gemeindegrenze ist seit der 16. FNP-Änderung als solche dargestellt.

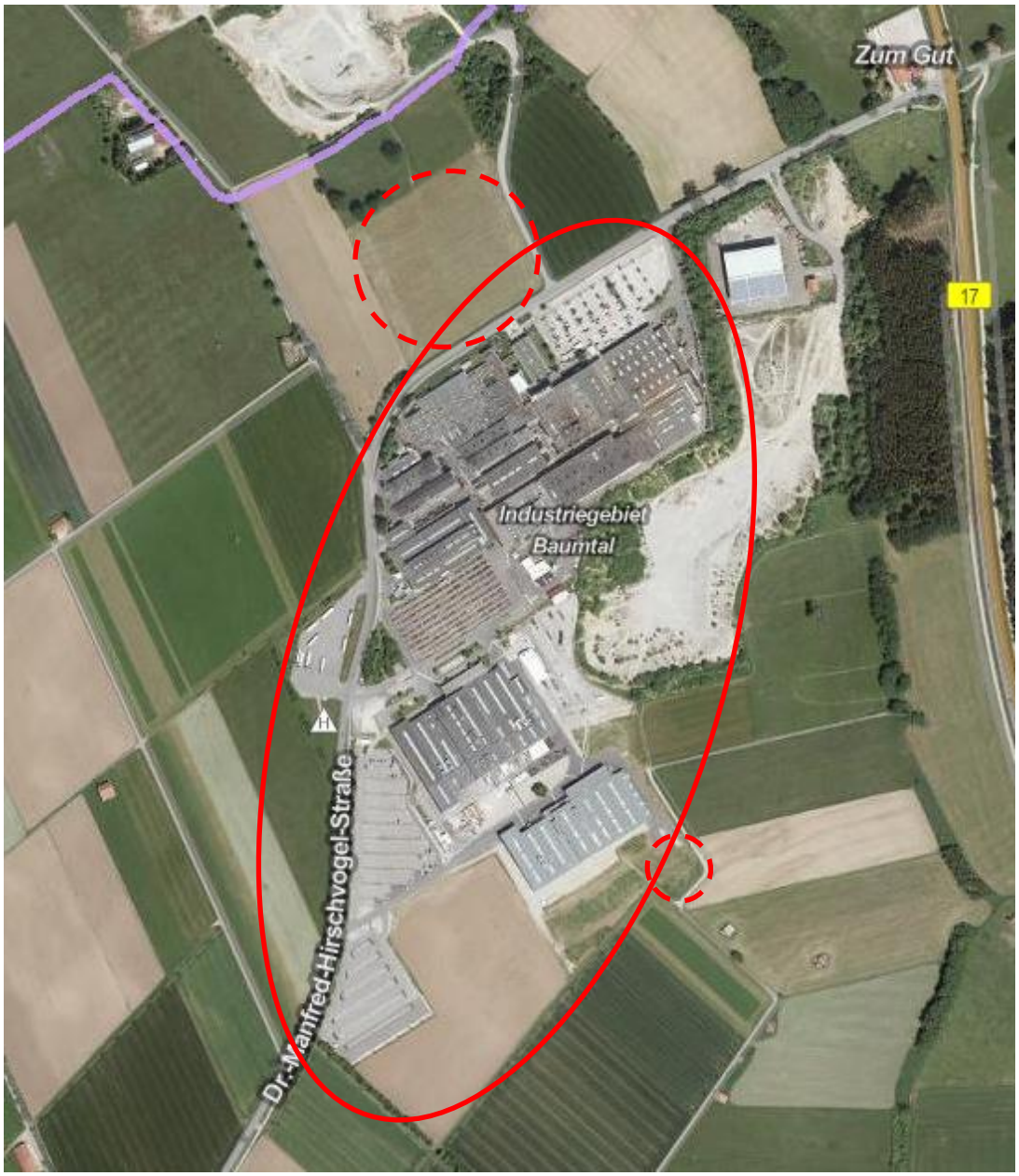
3.2. Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung

Den **Erfordernissen der Raumordnung** wird Rechnung getragen: Die neuen Flächen schließen an die bestehende Bebauung an. Es ist insofern nicht davon auszugehen, dass die Neuausweisung einer Zersiedelung der Landschaft Vorschub im Sinne des LEP 3.3 leistet. Der vorhandene Bedarf kann nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung gedeckt werden, da die Erweiterung des Betriebes standortgebunden ist und innerhalb des bestehenden Industriegebietes geeignete Flächen nicht zur Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 (Z)).
Das Ziel zur verstärkten Nutzung erneuerbarer Energien (vgl. LEP 6.2.1 (Z), RP 14 B IV Z 2.10.2) ist vorrangig im Rahmen der Objektplanung zu verfolgen.
Schutzgebiete oder regionalplanerisch relevante Gebiete sind nicht betroffen.
Auf eine (verbesserte) Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (s.u. Kap. 4.4) ist hinzuwirken (vgl. RP 14 B II G 1.6).

3.3. sonstige überörtliche und sektorale Planwerke

Die Dr.-Manfred-Hirschvogel-Straße unterliegt als **klassifizierte Straße** den fachgesetzlichen Anforderungen des BayStrWG. Der von der Bauleitplanung betroffene Bereich der Kreisstraße liegt außerhalb der verkehrsrechtlichen Ortsdurchfahrt. Entlang der freien Strecke von Kreisstraßen gelten gemäß Art. 23 Abs. 1 und Art. 24 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen Bauverbote (im FNP nachrichtlich dargestellt) und Baubeschränkungen (s. Kap. 4.4).

4. Bestandssituation



Bestandssituation und Erweiterungen (gestrichelt), ohne Maßstab,
Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung - BayernAtlas, 11.04.17

Das Plangebiet liegt nordöstlich von Denklingen beiderseits der Kreisstraße LL 17 (Dr.-Manfred-Hirschvogel-Straße), im Bereich der weitgehend ebenen Lechterrasse. Die bestehenden Werkshallen befinden sich östlich bzw. südlich der Kreisstraße; jenseits (westlich) der Straße befindet sich ein Lkw-Parkplatz.
Der Teilbereich für das neue Baurecht liegt nördlich der Straße und schließt im Norden mit einer Ausgleichsfläche ab.
Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 307.290 m².

Im Norden grenzen **Kiesabbauflächen** – bereits auf Gemeindegebiet Fuchstal – im Westen und Osten **landwirtschaftlich genutzte Flächen** an. Auch die weitere Umgebung ist durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

4.1. Landschafts- und Naturschutz

Die für die nördliche Erweiterung in Anspruch zu nehmende Fläche ist weitgehend eben, derzeit als landwirtschaftliches Grünland genutzt und ohne Gehölzbestand. In der weitgehend ausgeräumten Flur sind im näheren Umfeld **nur wenige prägnante Grünstrukturen** vorhanden.

Besondere **naturschutzrechtliche Restriktionen** sind nicht gegeben: Sowohl im Bereich der Erweiterung als auch im Bestandsgebiet sind weder kartierte Biotope, noch Schutzgebiete (NSG/ LSG/ FFH) oder geschützte Landschaftsbestandteile betroffen.
Im Umfeld befinden sich jedoch einige **naturschutzfachlich relevante Strukturen und Gebiete**:

- Biotop Nr. 8031-0051-012 Flurbereinigungshecken nördlich bis östlich Denklingen (unmittelbar an die südliche Parkplatzfläche angrenzend),
- Biotop Nr. 8031-0041-001 Tiefe, alte Kiesgrube mit Röhricht in den "Hahnenfeldwiesen" (unmittelbar östlich an die Ausgleichsfläche angrenzend)
- Biotop Nr. 8031-0042-001 Hecke nördl. Denklingen (unmittelbar östlich an die Ausgleichsfläche angrenzend)
- Biotop Nr. 8031-0050-001 Kalkmagerrasen und Säume nordöstlich Denklingen (östlich der Kiesabbauflächen)
- Landschaftsschutzgebiet LSG "Lechtal-Süd" (östlich der Bundesstraße 17),
- Ökoflächenkataster Nr. 148971: Grundstück Fl.Nr. 1832 wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Mühlaich III als Ausgleichsfläche festgesetzt.

Bestandssituation mit Darstellung der Biotope (rote Schraffur), der Ökoflächen (grüne Schraffur) und des LSG (grüne Punktsignatur),ohne Maßstab,
Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung - BayernAtlas, 12.12.17

Artenschutz
Der Gemeinde liegen derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten vor, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürften. Auf den Umweltbericht wird verwiesen.
Zudem kann – insbesondere auch für europäische Vogelarten – die ökologische Funktion der zur Erweiterung vorgesehenen Flächen durch die angrenzenden gleichartig genutzten Flächen und damit im engen räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

4.2. Denkmalschutz, Ortsbild

Archäologische Fundstellen werden auch im näheren Umfeld nicht vermutet. (Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Landsberg am Lech bei evt. zu Tage tretenden Bodenfunden wird unter Nr. 15 im Teil B der Satzung hingewiesen.)

In der näheren Umgebung, insbesondere im Bereich der Ortsmitte sind mehrere **Baudenkmäler** vorhanden, allen voran die Kath. Pfarrkirche St. Michael (D-1-81-113-1), für die jedoch von der beabsichtigten Änderung keine Verschlechterung zu befürchten ist.]

Durch den Standort außerhalb des Ortsgefüges beeinträchtigen die für die Produktionsanlagen erforderlichen Baumassen nicht unmittelbar das Ortsbild. Das Industriegebiet stellt mit seinen großvolumigen Baukörpern jedoch einen erheblichen Eingriff in das **Landschaftsbild** dar. Durch die Begrünung der Randflächen lassen sich diese Wirkungen jedoch vermindern.

4.3. Wasserwirtschaft, Altlasten, Bodenschutz

Besondere **wasserwirtschaftliche Belange** sind nicht berührt.

Lage zu Gewässern, Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete:

Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Bauflächen liegen, basiert auf dem Informationsdienst des LfU, weder in festgesetzten Überschwemmungsgebieten noch innerhalb wassersensibler Bereiche. Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungs- und Hochwassergefahrenflächen sind nicht betroffen.
Ein **wasserwirtschaftliches Vorranggebiet** („Lechmühlen“) erstreckt sich auf das Gebiet der nördlich angrenzenden Gemeinde Fuchstal (RP 14, Grundsatz 2.1.2.1 und Karte 2 Siedlung und Versorgung i.M. 1:100.000 und nach Karte 2 Siedlung und Versorgung, Wasserwirtschaftliche Vorranggebiete, Tektur 1 und Tektur 2 i.M. 1:100.000
Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz **Grundwasserstand** (Stand 03/2017) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Rd. 550 m südlich des Firmengeländes besteht jedoch die Messstelle Nr. 25156, Denklingen 958 des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim mit einer Geländehöhe von 678,92 müNN: Dort

wurde eine mittlerer Wasserstand von 643,932 m und ein höchster Wasserstand von 648,8 m gemessen. Ein Eingriff in das Grundwasser ist damit nicht zu besorgen. Aufgrund von Grundwasserstandsdaten im Umgriff des Bebauungsplanes ist der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 13.06.2017 zufolge mit einem Grundwasserspiegel bei ca. 23 m unter Geländeoberkante zu rechnen.
Um die Voraussetzungen für eine geordnete Beseitigung des Niederschlagwassers zu erkunden, wurden im Rahmen eines Fachbeitrages die Bodenverhältnisse bewertet. Der Fachgutachter geht darin von mind. 20 m Flurabstand aus, und führt an, dass „in einem nördlich an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Kiesabbau auf Flur-Nr. 386 u. a. (…) der Grundwasserspiegel bis zur Abbausohle (ca. 15 m unter GOK) nicht freigelegt [ist].“ („Gutachtliche Stellungnahme BBP ‚Hirschvogel Automotive Group‘ Denklingen“, Projekt-Nr. 00821-202-KCK“, 15.November 2017, Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Krumbach) Die genannte Untersuchung des Untergrundes ergab, dass dieser grundsätzlich für die **Versickerung von Niederschlagswasser** geeignet ist (anzunehmender mittlerer k-Wert von 1,0 x 10^{-3} m/s (Gebietskennwert)). Eine vermutlich bereichsweise bestehende zu hohe Durchlässigkeit erfordert Zusatzmaßnahmen. Zur Planung von Versickerungseinrichtungen empfiehlt der Gutachter eine Einzelfallprüfung in Abhängigkeit der jeweiligen Lage. Der erforderliche Mindestabstand der Sohle der Versickerungsanlage von einem Meter zum mittleren höchsten Grundwasserstand kann aufgrund des tiefliegenden Grundwassers vsl. problemlos eingehalten werden.

Wasserversorgung, Schutz- und Vorranggebiete

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind gewährleistet. Wasserschutzgebiete werden nicht betroffen.

Altlasten/ Bodenverunreinigungen

Zu **Altlasten** durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen liegen nachfolgende Erkenntnisse vor:
Eine Teilfläche des neu als GI darzustellenden Bereiches auf Fl.Nr. 1831 Gmkg. Denkligen grenzt an eine gefahrenverdächtige **Altdeponie** auf dem Grundstück Fl.Nr. 1834 Gmkg. Denklingen an. Die Altdeponie ist im Altlastenkataster mit ABuDIS-Nr. 18100008 erfasst. Es liegen Angaben über die Ablagerung von insgesamt ca. 12.000 m³ Bohrgut und Bohrschlamm aus verschiedenen Erdölaufschlussbohrungen aus den 80er Jahren vor. Aufgrund der organischen Zusätze kann ein relevantes Deponiegaspotential nicht ausgeschlossen werden. Angaben zur Abgrenzung der Altdeponie waren zu Beginn der Planung nicht bekannt.
Des Weiteren liefern historische Planwerke Hinweise auf das Vorhandensein einer offenbar **verfüllten Materialentnahmestelle** auf dem Grundstück Fl.Nr. 1831 Gmkg. Denklingen.
Im Oktober und November 2017 wurden **feldtechnische, bodenmechanische und analytische Untersuchungen** durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Fachbeitrag beschrieben und bewertet werden („Gutachtliche Stellungnahme BBP ‚Hirschvogel Automotive Group‘ Denklingen, Projekt-Nr. 00821-202-KCK“, 15. November 2017, Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Krumbach). Es wird die von möglicherweise vorhandenen Deponiegasen ausgehende Gefährdung für den Umgriff des geplanten Bebauungsplans beurteilt. Ferner werden Angaben zur Schadstoffbelastung ggf. angetroffener Auffüllungen sowie zur Versickerung von Niederschlagswasser gemacht.
Die Befürchtung eines relevanten **Deponiegaspotentials** hat sich durch insgesamt 5 Kleinrammbohrungen entlang der Flurgrenze der überplanten Flurstücke 1831

und 1832, die an die auf Flur-Nr. 1834 gelegenen Altdeponie angrenzen, nicht bestätigt. Da im Bereich der Untersuchungspunkte keinerlei anthropogene Auffüllungen beobachtet wurden, ist aus Sicht des Gutachters davon auszugehen, dass die **bekannte Altablagerung auf die Flur-Nr. 1834 beschränkt** ist. Für die Bauleitplanung besteht somit diesbezüglich kein Handlungsbedarf.
Eine **anthropogene Verfüllung** im zentralen Bereich der Flur-Nr. 1831 konnte durch die Anlage von Baggerschürfen horizontal und vertikal eingegrenzt werden. Nach den Analysebefunden der untersuchten Auffüllungen ist **keine Grundwassergefährdung** abzuleiten. Auch hier besteht für die Bauleitplanung kein Handlungsbedarf.
Eine analytische **Untersuchung der Deckschichten** stellte leicht erhöhte Gehalte verschiedener, vermutlich geogenbedingter Schwermetalle fest, so dass beim Aushub von Deckschichten bzw. anthropogenen Auffüllungen grundsätzlich abfallrechtliche Kriterien zu berücksichtigen sind bzw. weiterer Handlungsbedarf besteht. In Konsequenz eines erhöhten, vermutlich ebenfalls geogenbedingten Arsengehalts in den Deckschichten sehen die Gutachter aufgrund des großen Grundwasserflurabstandes keine Grundwassergefährdung bzw. keinen weiteren Handlungsbedarf. Darstellungsbedarf für den Flächennutzungsplan besteht nicht. Die abfallrechtliche Behandlung des Aushubs ist in Abhängigkeit von den Nutzungen in nachgeordneten Zulassungsverfahren festzulegen.
Im Übrigen sind laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystems ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech keine weiteren gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf die Wirkungsbereiche Boden – Mensch und Boden – Grundwasser in den Geltungsbereichen der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes einwirken können.

4.4. Immissionsschutz

von externen Emittenten verursachte Immissionen:

Die von ordnungsgemäßer **Landwirtschaft** im Rahmen der guten fachlichen Praxis ausgehenden Emissionen ebenso wie die Emissionen der angrenzenden (Kreis-) Straße lösen für den neu beplanten Siedlungsbereich keine planungsbedürftigen Konflikte aus. Die Lärmemissionen der **Kreisstraße** sind für die Industrieareale nicht von Bedeutung. Soweit schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden, ist durch entsprechende Vorkehrungen zum passiven Schallschutz (Grundrissorientierung, Verwendung von Außenbauteilen mit ausreichenden Schalldämmmaßen o.ä.) eine planerische Konfliktlösung möglich, zumal eine überwiegende Wohnnutzung am Standort nicht vorgesehen ist.

von innergebietlichen Emittenten verursachte Immissionen:

Zwischen dem südwestlichen Rand des Industriegebietes (Mitarbeiter-Parkplatz) und dem östlichen Siedlungsrand des Hauptortes besteht eine Entfernung von rd. 400 m. Den östlichen Siedlungsrand bildet allerdings lediglich das Gewerbegebiet Wernher-von-Braun-Straße. Die schutzbedürftigen Wohnsiedlungsbereiche jenseits/ westlich der Bahnlinie sind insofern weitere 450 m – insgesamt also rd. 850 m – entfernt.
Um möglichen **Konflikten zwischen den gewerblichen Nutzungen und der vorhandenen Wohnnutzung** vorzubeugen, bedürfen die Gewerbeansiedlungen einer planerischen Bewertung im Zuge der **verbindlichen Bauleitplanung**. Eine gut-

achterliche Ermittlung von ggf. erforderlichen Emissionsbegrenzungen ist auf der Ebene der Bebauungsplanung vorzunehmen: Die im Rahmen eines Fachbeitrages erstmalig durchgeführte **schalltechnische Werksanalyse des Standortes** bildete die Grundlage für die Ermittlung und Beurteilung der durch das Werk an den behördlich festgelegten Immissionsorten hervorgerufenen Schallimmissionen (Schallausbreitungsberechnung gemäß TA Lärm). Auf dieser Analyse aufbauend wurde im Rahmen der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung eine Emissionskontingentierung vorgenommen, die Grundlage für die erforderlichen Regelungen im Bebauungsplan ist. Die Immissionsproblematik ist somit im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung lösbar. Ein Regelungsbedarf ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erkennbar.

4.5. sonstige Baubeschränkungen, Erschließung

Einschlägige, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffene Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotope, Bau- und Bodendenkmäler) sind mit Ausnahme der Bauverbots-/ Baubeschränkungszone an der klassifizierten Straße nach Kenntnisstand der Gemeinde im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht vorhanden.

Der von der Bauleitplanung betroffene Bereich der Kreisstraße LL17 liegt außerhalb der verkehrsrechtlichen Ortsdurchfahrt. Entlang der **freien Strecke** von Kreisstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 15 m Abstand – gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke – Bauverbot. Die entsprechende **Anbauverbotszone** ist im FNP dargestellt. Als Baubeschränkungszone eingestuft werden darüber hinaus 30 m tiefe Bereiche längs der Kreisstraßen (außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten), in denen Baugenehmigungen, nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen oder nach Landesrecht anzeigepflichtige Anlagen der Zustimmung der Straßenbaubehörde bedürfen.

Für die verkehrliche **Erschließung** der neuen Bauflächen im Norden wird ein Anschluss erforderlich, dem keine weitere Zufahrt gegenüberliegt, um **Querungen der Straße ausschließen** zu können und damit den Belangen der Sicherheit und der Leichtigkeit des Verkehrs Rechnung zu tragen. Die Anordnung von weiteren Zufahrten von der Kreisstraße ist mit den Straßenbehörden abzustimmen. (Zufahrten zur Kreisstraße gelten als Sondernutzung und sind vom Straßenbaulastträger zu genehmigen.) Das freie Queren der Kreisstraße durch Fußgänger ist durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden.

Eine Anbindung an den **ÖPNV** ist durch die Buslinie 9824 Landsberg – Schongau, mit den Haltestellen „Denklingen Hirschvogel Betrieb“ und „Denklingen Hirschvogel Verwaltung“ gegeben. Der Busverkehr ist Teil der Landsberger Verkehrsgemeinschaft (LVG). Der Fahrplan der Buslinie LVG 22, welche die verkehrliche Relation der nur mehr im Güterverkehr bedienten Bahnstrecke (Kaufering) Landsberg – Schongau (-Weilheim) abdeckt, weist im Abschnitt Denklingen – Schongau mit sechs werktäglichen Fahrten (an schulfreien Tagen nur vier) eine mangelhafte Bedienungsqualität auf. Abends (kein Angebot nach 16:00 Uhr Richtung Landsberg bzw. nach 17:00 Uhr Richtung Schongau) und am Wochenende (beschränkt auf

zwei Fahrten am Samstag vormittag ohne Halt an der Fa. Hirschvogel) ist das Angebot stark verbesserungsbedürftig, um eine Alternative zum motorisierten Individualverkehr darstellen zu können.

Zum **Brandschutz** im Bestand liegt der Gemeinde eine Stellungnahme des Ingenieurbüros Buchner zur „Hydraulische[n] Überprüfung des Wasserleitungsnetzes der Gemeinde Denklingen auf Grund des Löschwasserbedarfes auf dem Gelände der Firma Hirschvogel in Denklingen“ vom 24.04.2017 vor (s. Anlage).
„Entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 der DVGW, das die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung behandelt, wird zur Berechnung ein Löschwasserbedarf, unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung, von 192 m^3/h über einen Zeitraum von 2 Stunden angesetzt.
Im Betriebszustand III, der Löschwasserförderung einschließlich dem größten Stundenverbrauch an Tagen mit mittlerem Verbrauch, bei Q_{hmax}, ohne Förderung des Pumpwerks, bei niedrigstem Wasserspiegel im Hochbehälter.
Unmittelbar um das Brandobjekt sind neun Oberflurhydranten und zwei Unterflurhydranten DN 80 auf unterschiedlichen Zubringerleitungen vorhanden. Zusätzlich ist auf dem Gelände der Firma Hirschvogel ein Löschwasserspeicher mit einem nutzbaren Löschwasservolumen von 300m^3 vorhanden, der für die Löschwasserversorgung herangezogen wird.
Über die gemeindliche Wasserleitung steht im Betriebszustand III eine Löschwasserentnahme von 60m^3/h zur Verfügung, wobei diese Menge bei dem niedrigsten Wasserspiegel im Hochbehälter über einen Zeitraum von 2,5 Stunden verfügbar ist. Eine höhere Entnahme führt im gemeindlichen Wasserleitungsnetz zu Druckstufen unter 1,5 bar, die nach den technischen Regeln zu vermeiden sind.
Der geforderte Löschwasserbedarf von 192 m^3/h über einen Löschzeitraum von 2 h, also gesamt 384 m^3 kann somit über den Löschwasserspeicher und die gemeindliche Wasserleitung mit einer maximalen Entnahme von 60m^3/h gedeckt werden.“
Daraus lässt sich ableiten, dass es möglich sein wird, auch in der neuen Fläche ausreichend Löschwasser bereitzustellen, vorausgesetzt, die neue Fläche wird den fachlichen Anforderungen entsprechend mit Leitungen und Entnahmestellen ausgerüstet. Dies ist im Rahmen der Objektplanung sicherzustellen.

Weitere Belange (Energie, Land- und Forstwirtschaft) sind nicht nennenswert beeinträchtigt.

5. Planinhalte, neue FNP-Darstellungen

Die Plandarstellungen fassen die sich z.T. überlagernden bisherigen Änderungen einheitlich zusammen.
Die Bauflächen sind einheitliche als gewerbliche Baufläche, konkretisiert als **Industriegebiet** dargestellt. Aufgrund der aus Immissionsschutzgründen erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen (hier in Form einer Emissionskontingentierung) wird der Zusatz „emissionsbeschränkt“ aufgenommen, um die Einschränkungen klarzustellen. Auf eine Vorgabe der Grundflächenzahl, wie sie singulär in der 10. Änderung vorgenommen wurde, wird verzichtet.
Die Darstellung zweier Grünflächen aus der 10. Änderung entfällt zugunsten einer Verkehrsfläche für die vorhandenen Mitarbeiter-Stellplätze. (Die drei großflächigen **Stellplatzanlagen** werden in diesem Zuge einheitlich dargestellt.) Im Gegenzug wird eine Baufläche gegenüber dem Lkw-Parkplatz bestandsorientiert als **Grünfläche** dargestellt. Im Südosten entfällt die Darstellung einer örtlichen Straße. Sie wird entsprechend der Funktion als rein innerbetriebliche Erschließung dem Industriegebiet und in Teilen der Grünfläche zugeschlagen. Die Darstellung der **Grünstrukturen** wird geringfügig modifiziert. Insbesondere die Darstellungen aus dem Plan von 1980 entsprechen, z.T. wegen Überbauung, nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten, sodass die Zielsetzung angepasst werden muss. Grundlegendes Ziel ist eine Eingrünung der Bauflächen zur freien Landschaft (Landschaftsbild) und eine straßenbegleitende Leitpflanzung. Die aus Gründen der Ökologie und des Klimaschutzes anzustrebende Durchgrünung des Gebietes ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen.

Die **Erweiterungsfläche** im Norden im Umfang von rd. 3 ha bedarf einer Umwandlung der bisher dargestellten Fläche für die Landwirtschaft in ein **Industriegebiet**, welches nach Westen zum Ort hin mit einer vorgelagerten **Grünfläche** eingegrünt wird. Entlang der Kreisstraße ist die **Bauverbotszone** nachrichtlich übernommen. Die kreuzende Versorgungsleitung bleibt unverändert.
Die kleine, rd. 1.200 qm umfassende Erweiterung im Südosten wird als Industriegebiet und Grünfläche dargestellt.

Isolierte Darstellung der inhaltlichen Änderungen auf der Grundlage der aktuellen DFK

6. Alternativen

Die Zusammenfassung und Bereinigung der bisherigen Änderungen vollzieht lediglich die Bestandsentwicklung nach.

Die Erweiterung auf bisher unbebauten Flächen dient einem am Standort ansässigen, standortgebundenen Betrieb mit erheblichem Gewicht. Ein gänzlich **anderer Standort** kommt insofern nicht in Frage.

Die Erweiterungsfläche im Norden befindet sich bereits im Eigentum des Betriebes und ist insoweit **verfügbar**. Sie ist für Bürogebäude, Stellplätze und Produktionsanlagen im Bereich Zerspanung vorgesehen und aus betrieblichen Gründen **erforderlich**. Die noch nicht in Anspruch genommenen Bauflächen im äußersten Süden werden für weitere Anlagen der Massivumformung vorgehalten. Die Zuordnung der Flächen folgt betrieblichen Zwängen.

7. Umsetzung der Planung, Hinweise

Die Grundstücke der Erweiterungsfläche befinden sich in privatem Eigentum des bauwilligen Betriebes und werden im Moment z.T. noch landwirtschaftlich genutzt. Die Erschließung von der Kreisstraße ist grundsätzlich gegeben. Mit einer baldigen (Teil-)Umsetzung auf Basis des parallel aufgestellten Bebauungsplans ist zu rechnen.

7.1. Landschafts- und Naturschutz

Der naturschutzfachliche Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gewährleistet – auf Basis der dann zu ermittelnden Eingriffsermittlung (Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung). Die verbindliche Zuordnung und Sicherung erfolgt im Bebauungsplan oder durch städtebaulichen Vertrag.

7.2. Denkmalschutz, Ortsbild

Bodendenkmäler und -funde unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG einer **Meldepflicht** für Finder, Eigentümer, Unternehmer und Bauleiter gegenüber dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt München).

Die Eingrünung wird im Rahmen der **Grünordnung** zum Bebauungsplan detailliert festgelegt.

7.3. Wasserwirtschaft, Altlasten, Bodenschutz

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Hang-, Hangschichten- oder Oberflächenwasser sichern muss. Auch die Sicherung der Bauwerke gegen Grundwasser obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn. Sollte wider Erwarten Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt zu benachrichtigen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.

Sämtliche Neubauten sind dem gültigen Regelwerk entsprechend und den Löschwasserbedarf im Brandfall berücksichtigend **an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen**. Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung zur Grünflächenbewässerung und WC-Spülung wird bereits jetzt hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach dem AVBWasserV § 3 dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.
Sämtliche Neubauten sind **ebenso an die zentrale Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen**. Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit breitflächig versickert werden. Zur Planung von **Versickerungseinrichtungen** empfiehlt der Gutachter (a.a.O, S. 18) eine Einzelfallprüfung in Abhängigkeit der jeweiligen Lage. Der erforderliche Mindestabstand der Sohle der Versickerungsanlage von einem Meter zum mittleren höchsten Grundwasserstand kann aufgrund des tiefliegenden Grundwassers vsl. problemlos eingehalten werden. Eine Gesamtplanung der – grundsätzlich möglichen – Niederschlagswasserbeseitigung kann im Rahmen der Objektplanung erfolgen. Die Art der Versickerung ist in Abhängigkeit von den Nutzungen in nachgeordneten Zulassungsverfahren zu regeln.

Da sich die Befürchtung eines relevanten Deponiegaspotentials nicht bestätigt hat und im Bereich der Untersuchungspunkte keinerlei anthropogene Auffüllungen beobachtet wurden, besteht somit diesbezüglich für die Bauleitplanung kein Handlungsbedarf.
Aus der horizontal und vertikal eingrenzbaren anthropogenen Verfüllung im zentralen Bereich der Flur-Nr. 1831 ist keine Grundwassergefährdung abzuleiten. Auch hier besteht für die Bauleitplanung kein Handlungsbedarf.
Die Analyse leicht erhöhter Gehalte verschiedener, vermutlich geogenbedingter Schwermetalle in den Deckschichten erfordert die grundsätzliche **Berücksichtigung abfallrechtlicher Kriterien beim Aushub** von Deckschichten bzw. anthropogenen Auffüllungen Regelungsbedarf für den Flächennutzungsplan besteht nicht. Die abfallrechtliche Behandlung des Aushubs ist in Abhängigkeit von den Nutzungen in nachgeordneten Zulassungsverfahren festzulegen.
Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (**Mitteilungspflicht** gem. Art. 1 BayBodSchG).

7.4. Immissionsschutz

Der **Schutz der bestehenden Wohnbebauung** vor schädlichen Umwelteinwirkungen – unter Berücksichtigung der Vorbelastung – wird durch geeignete Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gewährleistet (Emissionsbeschränkung, vgl. Kap. 4.4): Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde der Gewerbelärm im Bebauungsplangebiet hinsichtlich seines Einflusses auf die bestehenden Siedlungsflächen überprüft, und es wurden entsprechende Festsetzungen zur Emissionskontingentierung getroffen.

Für den **Schutz neu zugelassener Bebauung** vor den bestehenden Emissionen des Verkehrs gelten die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend der DIN 4109: 1989-11 „Schallschutz im Hochbau".

7.5. Sonstige Baubeschränkungen, Erschließung

Entlang der freien Strecke von Kreisstraßen bedürfen gemäß Art. 24 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG bis 30 m Abstand – gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke – Baugenehmigungen, nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen oder nach Landesrecht anzeigepflichtige Anlagen der **Zustimmung der Straßenbaubehörde**.

Die Bauflächen dienen einem einheitlichen Betrieb sodass die innere Erschließung nicht regelungsbedürftig ist. Die **Anbindung an die Kreisstraße** ist mit der Straßenbaubehörde abzustimmen.

Anlagen:

- Hydraulische Überprüfung des Wasserleitungsnetzes der Gemeinde Denklingen auf Grund des Löschwasserbedarfes auf dem Gelände der Firma Hirschvogel in Denklingen“ vom 24.04.2017

Gemeinde: Denklingen, den .....

.....
(Andreas Braunegger, Erster Bürgermeister)