

Gemeinde

Denklingen

Landkreis Landsberg am Lech

Bebauungsplan

Hirschvogel Automotive Group

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 3. OG,
80335 München

Az.: 610-41/2-32

Bearb.: Prells, Pfannmüller

Plandatum

26.04.2017 (Vorentwurf)

06.12.2017 (Entwurf)

07.03.2018 (Entwurf)

07.03.2018 (unveränderte Fassung
für den Satzungsbeschluss)

Begründung

Inhalt

Teil A, städtebauliche Begründung

- | | |
|-----|--|
| 1 | Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans, Erforderlichkeit |
| 2 | Planungsrechtliche Voraussetzungen |
| 3 | Lage und Beschreibung des Planungsgebietes |
| 4 | Festsetzungen |
| 4.1 | Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen |
| 4.2 | Höhenlage, Bauliche Gestaltung |
| 4.3 | Erschließung, ruhender Verkehr, Brandschutz |
| 4.4 | Grünordnung, Eingriff/ Ausgleich, spezieller Artenschutz |
| 4.5 | Immissionsschutz |
| 4.6 | Altlasten, Bodenschutz |
| 4.7 | Wasserwirtschaft |
| 5 | Flächenangaben |
| 6 | Verwirklichung der Planung, Hinweise für die weitere Umsetzung |

13/ Teil B Umweltbericht

1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans, Erforderlichkeit

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 (s.u., Kap. 2, Planungsrechtliche Voraussetzungen). Diese 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. Vor allem die Festsetzungen zur Grünordnung finden sich im gebauten Bestand kaum wieder. 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. Die **Aufstellung eines Bebauungsplanes** ist daher hier zwingend erforderlich.

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 andererseits Unstimmigkeiten im Baurecht für die Bestandsflächen zu beseitigen.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Bislang bestehen die nachfolgenden **rechtskräftigen Bebauungspläne**, mit denen die Entwicklung des Gebietes eingeleitet wurden:

- Bebauungsplan für das Industriegebiet Mühlach, Fassung vom 12.02.1990, Rechtskraft ab 14.11.1990 (nachfolgend Mühlach I benannt)
- Erste Änderung des Bebauungsplan Mühlach, Fassung vom 21.12.1992, Rechtskraft ab 19.05.1993 (nachfolgend Mühlach I.1 benannt)
- Zweite Änderung des Bebauungsplan Mühlach, Fassung vom 23.01.1996, Rechtskraft ab 21.06.1996 (nachfolgend Mühlach I.2 benannt)
- Dritte Änderung des Bebauungsplan Mühlach, Fassung vom 06.04.2000, Rechtskraft ab 17.04.2000 (nachfolgend Mühlach I.3 benannt)
- Bebauungsplan Industriegebiet Mühlach II, Fassung vom 10.12.1999, Rechtskraft ab 24.04.2000 (nachfolgend Mühlach II benannt)

- Bebauungsplan Industriegebiet Mühlaich III, Fassung vom 12.07.2005, Rechtskraft ab 14.09.2005 (nachfolgend Mühlaich III benannt)
- Vierte Änderung des Bebauungsplan Mühlaich, Fassung vom 20.02.2008, Rechtskraft ab 05.05.2008 (nachfolgend Mühlaich I.4 benannt)
- Bebauungsplan Industriegebiet Mühlaich IV, Fassung vom 21.11.2008, Rechtskraft ab 22.01.2009 (nachfolgend Mühlaich IV benannt)

Der **Geltungsbereich** des aufzustellenden Bebauungsplans umfasst im bereits überplanten Bereich die Grundstücke mit den Flur-Nr. 1768, 1770, 1771, 1774, 1756/4 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 1681, 1768/1, 1753/2 und der Straßenflächen 1762/1, 1769/1, 1770/1, 1771/2, 1771/3 und 1832 Gmkg. Denklingen. (Mehrere große Grundstücke sind dabei jüngst durch Zusammenführung zahlreicher kleinerer Einzelgrundstücke entstanden.) Das neu auszuweisende Baurecht erstreckt sich auf das Grundstück mit der Flur-Nr. 1831, Gmkg. Denklingen. Das daran nördlich angrenzende Grundstück Fl.Nr. 1832 wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Mühlaich III als Ausgleichsfläche festgesetzt.

Für die neu zugelassenen Eingriffe werden die Fl.Nrn. 2190 und 2191 sowie 3482, jeweils Gemarkung Denklingen, als externe Ausgleichsflächen einbezogen.

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.

Der Bebauungsplan Mühlaich konnte seinerzeit aus dem wirksamen FNP entwickelt werden; für die nachfolgenden Ergänzungen durch die Pläne II bis IV wurde der FNP mehrfach geändert.

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 ein Industriegebiet dargestellt werden.

Die Erweiterung dient einem am Standort ansässigen Betrieb mit erheblichem Gewicht. Der Bedarf an zusätzlichen Flächen kann nur **standortgebunden** erfüllt werden. Die Fläche im Norden ist aus betrieblichen Gründen erforderlich und nach Angaben des Betriebes der noch nicht bebauten, aber für andere Erweiterungen 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.

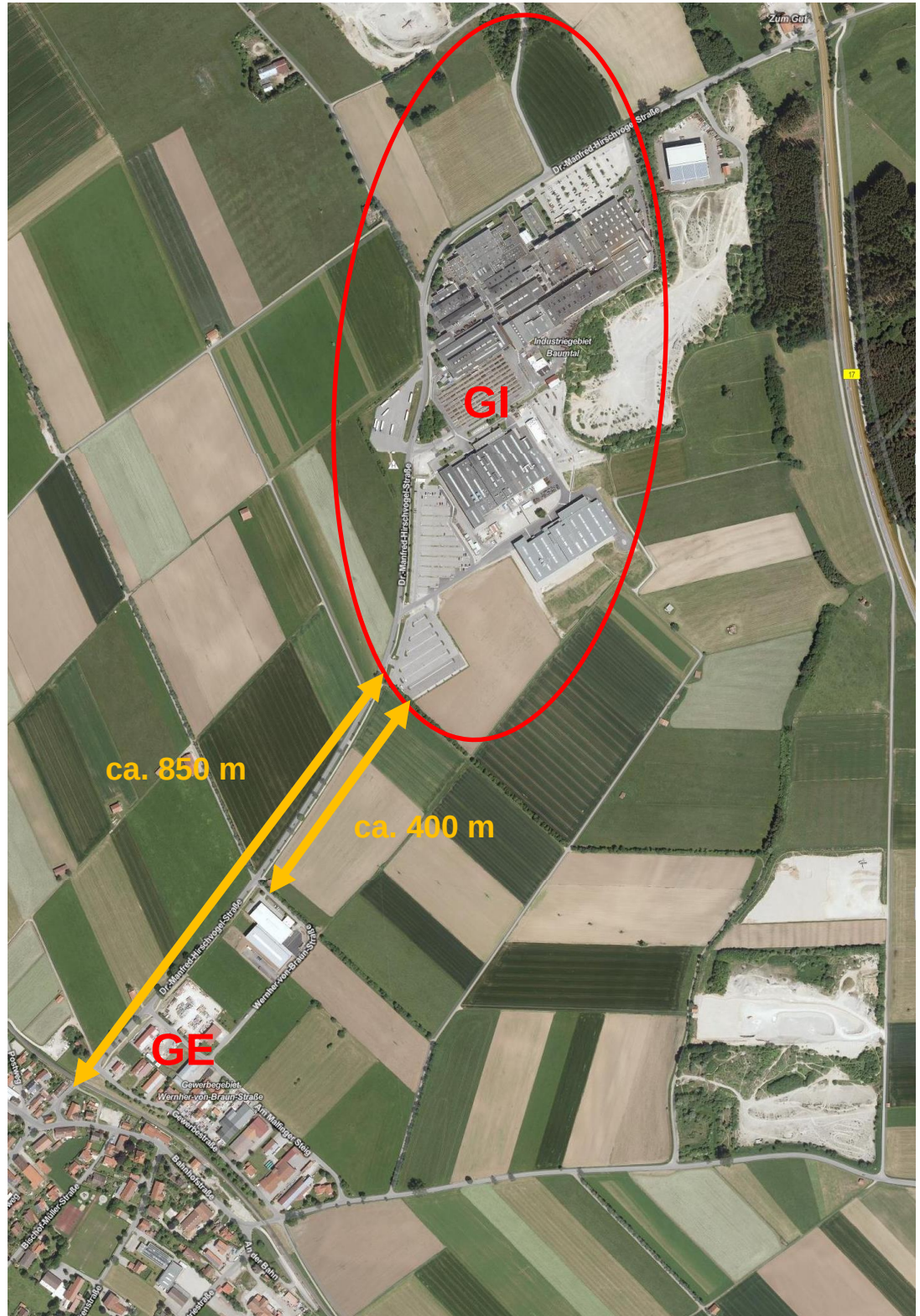
Den **Erfordernissen der Raumordnung** wird Rechnung getragen: Die neue Fläche schließt an die bestehende Bebauung an. Es ist insofern nicht davon auszugehen, dass die Neuausweisung einer Zersiedelung der Landschaft Vorschub im Sinn LEP 3.3 leistet. Der vorhandene Bedarf kann nicht durch Maßnahmen der 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. 3) ist hinzuwirken (vgl. RP 14 B II G 1.6).

Der Geltungsbereich der Satzung liegt **nordöstlich von Denklingen** beiderseits der Kreisstraße LL 17 (Dr.-Manfred-Hirschvogel-Straße), im Bereich der weitgehend ebenen Lechterrassen. Zwischen dem südwestlichen Rand des Industriegebietes (Mitarbeiter-Parkplatz) und dem östlichen Siedlungsrand des Hauptortes besteht eine Entfernung von rd. 400 m. Östlich der Bahnlinie befindet sich allerdings lediglich das Gewerbegebiet Wernher-von-Braun-Straße. Die Wohnsiedlungsbereiche jenseits der Bahn sind insofern weitere 450 m entfernt.



Bestandssituation, ohne Maßstab, Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung - BayernAtlas, 15.03.17

Die bestehenden Werkshallen befinden sich östlich bzw. südlich der Kreisstraße; jenseits der Straße ist lediglich ein kleiner Teilbereich für Lkw-Stellplätze festgesetzt. Im Osten grenzen Kiesabbauflächen, im Westen und Süden landwirtschaftliche Flächen an.

Der Teilbereich für das neue Baurecht liegt nördlich der Straße und schließt im Norden mit einer Ausgleichsfläche ab. Im Norden grenzen Kiesabbauflächen – bereits auf Gemeindegebiet Fuchstal – im Westen und Osten landwirtschaftliche Flächen an. Die weitere Umgebung ist durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Das Planungsgebiet umfasst eine **Fläche** von ca. 307.290 m².

Erschließungssituation:

Das Industriegebiet wird durch „Dr.-Manfred Hirschvogel-Straße“ (Kreisstraße LL16) **erschlossen**, welche ihrerseits rd. 320 m östlich des Werksgeländes an die Bundesstraße 17 anschließt. Ein straßenbegleitender **Radweg** verbindet Denklingen mit dem Industriegebiet.

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 (nur 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.

Beiderseits der Kreisstraße LL 17 sind die **Bauverbots-/ Baubeschränkungs-zonen gem. Art. 23/ 24 BayStrWG** zu beachten. Die Anbauverbotszone beiderseits der Kreisstraße beträgt 15 m, sie ist im Plan eingetragen. Einem Heranrücken der Bebauung auf 10 m wurde von Seiten des Straßenbaulastträgers zugestimmt; für die geplante Fußgängerbrücke (s.u.) kann das Anbauverbot abschnittsweise auf 5 m reduziert werden (Art. 23 Abs.3 BayStrWG). Das freie Queren der Kreisstraße ist durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden (z.B. geschlossene Zaunanlage). Zufahrten zur Kreisstraße gelten als Sondernutzung und sind vom Straßenbaulastträger zu genehmigen. Gegenüberliegende Ein- und Ausfahrten können nicht zugelassen werden. Für Ein- und Ausfahrten sind Sichtfelder vom 85 m bei einem Abstand 3 m zur Kreisstraße zu gewährleisten.

Die Anbindung des Werksgeländes erfolgt im Wesentlichen durch **Zu-/ Ausfahrten** im äußersten Nordosten, im Westen („Pforte 1“) und im Südosten. Im Nordosten und im Südwesten befinden sich große **Mitarbeiter-Parkplätze**, die mit ihren Zufahrten ebenfalls direkt an die Kreisstraße angeschlossen sind. Östlich der Kreisstraße, gegenüber der Pforte 1 ist ein für die Werks-Logistik erforderlicher **Lkw-Parkplatz** angelegt, der mindestens 25 Lastzügen Platz bietet. Ein dort angeordneter **Hubschrauberlandeplatz** wird ausschließlich für Rettungseinsätze vorgehalten; ein regulärer Flugbetrieb erfolgt nicht.

Die **Abwasserbeseitigung** erfolgt durch den Anschluss an die gemeindliche Kana-

lisation über eine eigene Abwasserreinigungsanlage der Firma Hirschvogel.

Die **Wasserversorgung**, die Stromversorgung und die **Müllentsorgung** sind gesichert.

Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen mehrere 20-kV-Kabelleitungen der Lechwerke AG, Augsburg zur **elektrischen Versorgung** der kundeneigenen 20-kV-Transformatorstation der Fa. Hirschvogel und für die Allgemeinheit.

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 m³/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 300m³ vorhanden, der für die Löschwasserversorgung herangezogen wird.

Über die gemeindliche Wasserleitung steht im Betriebszustand III eine Löschwasserentnahme von 60m³/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 m³/h über einen Löschzeitraum von 2 h, also gesamt 384 m³ kann somit über den Löschwasserspeicher und die gemeindliche Wasserleitung mit einer maximalen Entnahme von 60m³/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.

Grünstruktur, Naturschutz:

Die für die 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.

Im Kurvenbereich der Kreisstraße säumen einige Bäume den Innenbogen. Die meisten der in den Bebauungsplänen langjährig festgesetzten Bäume sind dagegen nicht existent. Innerhalb des Industriekomplexes sind nur wenige Einzelbäume vorhanden, darunter ein prägender Baum zwischen den beiden südlichsten Werkhallen (bezeichnet als Halle 15 und 16). Einzige nennenswerte flächenhafte Grünstruktur ist eine Gehölzgruppe auf der dreieckigen Fläche im Bereich der sog. „Pforte 1“ gegenüber dem Lkw-Parkplatz.

Besondere **naturschutzrechtliche Restriktionen** sind nicht gegeben: Im Bereich des Bebauungsplans sind weder kartierte Biotop, 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 Biotop (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.

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.

Denkmalschutz:

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und 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.

Bodenschutz:

Zu **Altlasten** durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen liegen nachfolgende Erkenntnisse vor:

Eine Teilfläche des Geltungsbereiches Fl.Nr. 1831 Gmkg. Denklingen 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; s. Anlage). 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. Regelungsbedarf für den Bebauungsplan 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 Deponeinformationssystems 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.

Wasserwirtschaft:

Besondere **wasserwirtschaftliche Belange** sind nicht berührt. Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt. Die geplanten 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 ein 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 Automot-

tive Group‘ Denklingen“, Projekt-Nr. 00821-202-KCK“, 15. November 2017, Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Krumbach; s. Anlage) Die genannte Untersuchung des Untergrundes ergab, dass dieser grundsätzlich für die **Versickerung von Niederschlagswasser** geeignet ist (anzunehmender mittlerer k-Wert von $1,0 \times 10^{-3}$ 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.

Immissionsschutz:

Da bislang keine ausreichende Kenntnis über die von den Bestandsanlagen der Fa. Hirschvogel ausgehenden Schallemissionen bestand, wurde im Rahmen eines Fachbeitrages erstmalig eine **schalltechnische Werksanalyse des Standortes** durchgeführt. Hierbei wurden die Schallemissionen aller relevanten Betriebsteile des Werkes messtechnisch erfasst. Auf Grundlage dieser messtechnischen Erhebung wurden die durch das Werk an den behördlich festgelegten Immissionsorten hervorgerufenen Schallimmissionen mittels einer Schallausbreitungsberechnung gemäß TA Lärm ermittelt und beurteilt. Zur Überprüfung der berechneten Schallimmissionspegel sind in der Nachtzeit ergänzend Schallimmissionsmessungen an den Immissionsorten erfolgt. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden in einem detaillierten Bericht dokumentiert („Schalltechnische Werksanalyse zur Ermittlung der hervorgerufenen Schallemissionen und anteiligen Schallimmissionen in der Nachbarschaft“, Bericht Nr. M137167/01, 18.09.17, Müller-BBM, Planegg; s. Anlage). Danach unterschreiten die Beurteilungspegel an acht maßgeblichen Immissionsorten (IO) die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte nach TA Lärm zur Tagzeit um mindestens (gerundet) 14 dB. Zur Nachtzeit ergibt sich am Immissionsort IO 2 eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 1,3 dB. An den übrigen Immissionsorten wird der Immissionsrichtwert zur Nachtzeit unterschritten.

Im Rahmen eines grundlegenden **Lärmminderungskonzeptes** werden jene zehn Schallquellen/Schallübertragungswege des Werkes benannt, welche die höchsten Immissionsbeiträge am Immissionsort IO 2 haben. Für diese werden die – wenn möglich – mindestens erforderliche bzw. erzielbare Minderung und beispielhafte Lärmminderungsmaßnahmen benannt. Damit können die Immissionsrichtwerte bei Umsetzung der vorgenannten Lärmminderungsmaßnahmen an allen Immissionsorten tags und auch nachts unterschritten werden.

Auf dieser Analyse aufbauend wurde im Rahmen der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (Müller-BBM Projekt Nr. M135623) eine Emissionskontingentierung vorgenommen, die Grundlage für die erforderlichen Regelungen im Bebauungsplan ist (s. Kap. 4.5).

Sonstige Baubeschränkungen:

Sonstige 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 nach Kenntnisstand der Gemeinde im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht vorhanden.

Die Bebauungsplanänderung umfasst die Zusammenführung der einzelnen Bebauungspläne Mühlaich I – IV incl. ihrer Änderungen sowie die Erweiterung durch ein neues Baugebiet im Nordwesten. Durch die Zusammenführung der bestehenden rechtgültigen Pläne wird eine einheitliche Struktur für das gesamte Gebiet geschaffen und die unterschiedlichen teils widersprüchlichen Festsetzungen dem Bedarf angepasst.

Grundflächen, Geschosse und Wand- sowie Gebäudehöhen werden einheitlich gefasst. Große Stellplatzanlagen werden als Verkehrsflächen, die übrigen innerbetrieblichen Verkehrsflächen nicht gesondert festgesetzt.

Die Sichtschutzpflanzungen werden beibehalten. Lediglich die Signatur wird an die aktuelle Planzeichenverordnung angepasst. Die Arten der Pflanzliste für eine Begrünung werden auf heimische Laubbäume und Sträucher beschränkt.

Bodenschutz (besondere Anforderungen des §1a Abs.2 BauGB):

Zur Verringerung der **zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen** bestehen aufgrund der Standortbindung keine anderweitigen Entwicklungsmöglichkeiten, insbesondere durch **Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung**.

Der vorhandene Bedarf kann demnach nur durch die Neuinanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzter Fläche – in Form **bisher landwirtschaftlich genutzter Böden** – gedeckt werden. Diese Inanspruchnahme erfolgt nur im notwendigen Umfang; die Bodenversiegelung soll durch entsprechende Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Die herangezogenen Flächen sind aufgrund der Bodenbevorratung der Firma **verfügbar**.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen

Die Art **der baulichen Nutzung** wird gegenüber den rechtgültigen Bebauungsplänen nicht geändert. Das Baugebiet ist als Industriegebiet festgesetzt, das jedoch Emissionsbeschränkungen unterliegt und insofern gegliedert ist. Gleiches gilt für das neue Baurecht nördlich der Kreisstraße. Die im Bebauungsplan Mühlaich I für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal festgesetzte ausnahmsweise Zulässigkeit wird weiter aufrechterhalten.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird in Form einer einheitlichen Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 2,4 festgesetzt. Dies entspricht der Mehrzahl der rechtskräftigen Pläne. Die Festsetzung einer Grundfläche erfolgt untergeordnet nur noch für eine Teilfläche der überbaubaren Flächen, die eine bauliche Verbindung zwischen dem bestehenden Werksgelände und der neuen Baufläche jenseits der Kreisstraße ermöglichen soll. Diese auf 200 qm Fläche innerhalb der abgegrenzten Teilfläche beschränkte Überbauung der Straße muss gemäß Abstimmung mit dem Straßenbauamt eine lichte Durchfahrthöhe von 4,70 m einhalten. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf eins beschränkt, wobei für die i.d.R. eingeschossigen Produktionsgebäude die Wandhöhe das bestimmende Maß ist. Eine Zulassung von bis zu vier Vollgeschossen kann ausnahmsweise zugelassen werden, soweit gesichert ist, dass die Nutzungen in allen weiteren Geschossen mit der Nutzung im Erdgeschoß in einem einheitlichen Betrieb verbunden sind und somit mit

den festgesetzten Emissionskontingenten das Emissionsgeschehen im Industriegebiet als Eigenschaft *eines* Betriebes gelenkt wird. (Eine Zuweisung von Emissionskontingenten für jedes Geschoss auf der Grundlage des § 1 Abs. 7 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO ist rechtlich nicht möglich.)

Für die bisher restriktivere Höhenbeschränkung der Verwaltungsgebäude entlang der Straße besteht keine städtebauliche Rechtfertigung mehr, nachdem ringsum höhere Gebäude vorhanden oder zugelassen sind. Auf eine Festsetzung differenzierter Höhen (bisher Bürogebäude 8 m, Verbindungsbau 3,50 m) wird daher verzichtet. Bei Hallen darf die Wandhöhe nunmehr einheitlich 15 m betragen. Die unterschiedlichen Höhenfestsetzungen aus den bestehenden Plänen für die Werkhallen wurden ebenfalls vereinheitlicht; für eine Beibehaltung unterschiedlicher Höhen-niveaus innerhalb des Geländes (13 m Mühlai III, 12 m Mühlai I.4, 15 m Mühlai IV) besteht auch hier kein sachlicher Grund.

Die Erweiterungsfläche nördlich der Straße wird mit der gleichen Maßfestsetzung belegt.

Da eine niveaugleiche Querung der Kreisstraße durch Fußgänger nicht statthaft ist, plant die Fa. Hirschvogel in Abstimmung mit dem Landratsamt ein Brückenbauwerk zur Verbindung der Flächen beiderseits der Kreisstraße bzw. zur Anbindung der neuen Flächen nördlich der Straße. Für dieses werden gem. § 9 (3) BauGB gesonderte Festsetzungen für zwei übereinander liegende Ebenen getroffen: Über der als Straßenverkehrsfläche und nicht überbaubarer Grundstücksfläche mit Pflanzgebot festgesetzten Ebene 0 (Straßenebene) ist eine überbaubare Grundstücksfläche mit einer lichten Durchfahrhöhe von 4,7 m über der Straße und einer Wandhöhe von 8,6 m – gemessen über Fahrbahn – festgesetzt (Ebene +1). Bei Umsetzung der Pflanzgebote sind insofern Anpassungen in der Lage statthaft, soweit Art und Umfang der Pflanzung gewährleistet bleiben.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** der Bebauungspläne „Mühlai I – IV“ werden zusammengefasst und durch ein einziges großräumiges Baufenster ersetzt. Dabei werden Differenzen mit dem Bestand beseitigt. Für eine Steuerung der überbaubaren Flächen im Inneren des Gebietes besteht keine Erforderlichkeit.

Für die neue Baufläche ist innerhalb des Grundstücks keine Binnendifferenzierung der überbaubaren Fläche erforderlich.

Die überbaubare Fläche ist in Übereinstimmung mit der Zustimmung des Landratsamtes im Bereich der Fußgängerbrücke beiderseits der Kreisstraße auf 5 m, im Übrigen auf mind. 10 m Abstand zur Fahrbahn verkürzt.

Die erforderlichen Gebäudelängen von mehr als 50 m erfordern die Zulassung einer abweichenden **Bauweise**.

Die **Abstandsflächen** des Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen im Umfeld ist durch die vorgelagerten Pflanzflächen ein vergrößerter Abstand gewährleistet. Soweit den betrieblichen Erfordernissen folgend, die Baugrenzen bis zur Grundstücksgrenze ausgedehnt sind, ist deren Ausschöpfung nur möglich, wenn eine Übernahme der gesetzlichen Abstandsflächen auf dem Nachbargrundstück erreicht werden kann.

4.2 Höhenlage, Bauliche Gestaltung

Aus Gründen des Schutzes des Landschaftsbildes ist die Gesamthöhenentwicklung der Gebäude zu begrenzen. Die Gesamthöhe baulicher Anlagen darf die festgesetzte Wandhöhe um 3 m überschreiten. (Diese wurde im Zuge des

Änderungsverfahrens Mühlai 1.4 auf 15 m angehoben, sodass eine Gesamthöhe von 18 m zugelassen wird.

Die Gestaltungsfestsetzungen sind auf ein Minimum beschränkt, da eine nachträgliche Reglementierung über die wirksamen Festsetzungen hinaus einen Eigentums Eingriff darstellt und zudem als kaum durchsetzbar eingestuft wird.

4.3 Erschließung, ruhender Verkehr, Brandschutz

Die das Gebiet erschließende Dr.-Manfred-Hirschvogel-Straße ist als **öffentliche Verkehrsfläche** festgesetzt – einschließlich des Radweges und der zugehörigen Grünflächen. Die Festsetzungen wurden insofern gegenüber den bestehenden Plänen, die den Radweg noch nicht berücksichtigt haben, angepasst.

Die **innere Erschließung** des Gebietes bedarf angesichts des einheitlichen Betriebes keiner Festsetzungen.

Die großen **Stellplatzanlagen** für Pkw und Lkw wurden als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung bestandsorientiert festgesetzt und dabei in Bezug auf die Überschneidung mit anderen Festsetzungen bzw. einzelne Widersprüche hinsichtlich des gebauten Bestandes bereinigt. Eine Festsetzung von Flächen für Stellplätze innerhalb der Bauflächen ist nicht erforderlich: Stellplätze und Nebenanlagen sind im Baugebiet allgemein zulässig.

Der Zufahrt zur neuen Baufläche nördlich der Kreisstraße darf keine entsprechende Zufahrt gegenüberliegen: direkte **Querungen der Kreisstraße** müssen ausgeschlossen sein.

Für bestehende Wasser-/ Abwasser- und Stromleitungen wurden wie in den bestehenden Plänen zu belastende Flächen festgesetzt, um die Trassen zu sichern.

Der **Brandschutz** für neu zu errichtende Anlagen ist im Rahmen der Vorhabenplanung zu berücksichtigen und im Genehmigungsverfahren zu gewährleisten. Insbesondere die Vorschrift des Art. 5 BayBO fordert, „bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, (...) Zufahrten oder Durchfahrten nach Satz 2 zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.“ Die erforderlichen Rettungswege (auf Privatgrund) sind im Rahmen der Projektplanung zu gewährleisten. Ein kleinteiliges Netz öffentlicher Erschließungsstraßen innerhalb des einheitlichen Industriebetriebes ist im vorliegenden Fall nicht sachgerecht. Besondere Festsetzungen auf Ebene der Bauleitplanung sind nicht erforderlich. Der Betrieb unterhält eine eigene Werksfeuerwehr. Der befestigte Hubschrauberlandeplatz bleibt Rettungseinsätzen vorbehalten. Festgesetzt als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sichert er das ungehinderte Anfliegen des Werkes bei betrieblichen Unfällen.

4.4 Grünordnung, Eingriff/ Ausgleich, spezieller Artenschutz

Die Festsetzungen zur Grünordnung der Pläne „Mühlai I-IV“ wurden größtenteils übernommen.

Die Grünordnung beruht dabei zuvorderst auf der Eingrünung der Bauflächen zur

freien Landschaft hin. Dazu sind die in den bestehenden Plänen festgesetzten **zu bepflanzenden Flächen** übernommen und soweit erforderlich dem Bestand angepasst worden. Für die neu ausgewiesene Fläche des GI 6 wurde auf der dem Ort zugewandten Seite eine Pflanzfläche festgesetzt, die auf die Bepflanzung mit Bäumen ausgelegt ist und mit 10 m Breite die Einhaltung der Abstandsgebote des Art. 48 AGBGB ermöglicht. Die Pflanzlisten wurden aktualisiert.

Weiterhin wurden einige Festsetzungen für **zu erhaltende und zu pflanzende Bäume** übernommen. Die in der Vergangenheit kaum durchgesetzten standortgebundenen Pflanzgebote im Kernbereich des Gebietes wurden weitgehend entfernt. Die Festsetzungen entlang der Dr.-Manfred-Hirschvogel-Straße wurden neu geordnet, um einerseits der Bestandssituation Rechnung zu tragen und andererseits einem Mindestmaß an Eingrünung und Einbindung des Werkes zum öffentlichen Straßenraum zu entsprechen. Für Zufahrten, zur Berücksichtigung leitungsgebundener Infrastruktur oder die eingeräumte Überbauung der Straße sind geringfügige Anpassungen an der Lage gegen über den Standortfestlegungen (d.h. Verschiebungen im erforderlichen Umfang) zugelassen, soweit Art und Umfang der Pflanzung gewährleistet bleiben.

Die Festsetzungen zur **Gestaltung der Stellplätze** stellen sicher, dass die Regenwasserversickerung gewährleistet ist – entweder durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien (möglichst geringe Versiegelung) oder durch die Vorhaltung von Versickerungstreifen oder -mulden. Die Pflanzliste wurde auf die Arten beschränkt, die mit den Standort-Gegebenheiten von Parkflächen zurechtkommen.

Die Festsetzungen zur **Fassadenbegrünung** aus „Mühlaich I“ wurden ebenfalls übernommen. Dadurch wird eine weitere Durchgrünung des Gebietes trotz hohen Versiegelungsgrades erreicht. Weiterhin Bestand hat dabei allerdings der Vorbehalt bzgl. der Eignung der Fassaden.

Eingriff/ Ausgleich

Durch die Zusammenführung rechtgültiger Bebauungspläne erfolgt kein relevanter zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft. Die Eingriffe der Bebauungspläne „Mühlaich I – IV“ wurden bei der Aufstellung der Pläne ermittelt und entsprechend ausgeglichen. Für die zusätzliche Fläche im Nordwesten ist dagegen ein **Ausgleich erforderlich** - in einer Größenordnung von von 17.820 qm (s. Umweltbericht). Dieser erfolgt extern auf den Grundstücken Fl.Nr. 2190/0 Gemarkung Denklingen mit 7.440 qm, Fl.Nr. 2191/0 Gemarkung Denklingen mit 5.350 qm und auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 3482 Gemarkung Denklingen mit 5.030 qm. Die Ausgleichsflächen sind bis zum Satzungsbeschluss durch Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern zu sichern. Sodann sind sie dem Landesamt für Umwelt Außenstelle Nordbayern für das Ökoflächenkataster zu melden (Art. 9 Satz 4 BayNatSchG).

4.5 Immissionsschutz

von **externen Emittenten** verursachte Immissionen:

Hinsichtlich der Einwirkungen auf das Industriegebiet, die von Quellen außerhalb des Gebietes verursacht werden, ergibt sich angesichts der geringen Schutzbedürftigkeit kein regelungsbedürftiger Konflikt.

Insbesondere die von **ordnungsgemäßer Landwirtschaft** im Rahmen der guten fachlichen Praxis ausgehenden Emissionen ebenso wie die Emissionen der an-

grenzenden **Kreisstraße** begründen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keinen erkennbaren Festsetzungsbedarf. Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können allerdings, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, **Lärm, Geruchs- und Staubemissionen** ausgehen. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr abends und an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

von innergebietlichen Emittenten verursachte Immissionen:

Die Emissionen des Industriegebietes – Produktion, Anlieferung, Stellplätze - bedürfen einer Regelung, um schädliche Umweltauswirkungen ausschließen zu können.

Aufbauend auf der schalltechnische Werksanalyse des Standortes („Schalltechnische Werksanalyse zur Ermittlung der hervorgerufenen Schallemissionen und anteiligen Schallimmissionen in der Nachbarschaft“, Bericht Nr. M137167/01; s. Kap. 3, Abschnitt Immissionsschutz) wurde eine schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung als Grundlage für die erforderlichen Regelungen im Bebauungsplan erarbeitet (Bebauungsplan Industriegebiet Firma Hirschvogel Automotive Group Denklingen, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung“, Bericht Nr. M135623/01“, 18.09.17, Müller-BBM, Planegg).

Darin werden Schallemissionskontingente für Teilflächen des Industriegebietes entwickelt, die als Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 im Bebauungsplan festgesetzt werden. „Bei den (...) festgesetzten Werten handelt es sich um die der Planfläche zugeordneten Emissionskontingente. Durch diese wird eine immissionswirksame Schalleistung definiert, bei deren Einhaltung die geltenden Immissionsrichtwerte bzw. die festgelegten Immissionskontingente außerhalb der Planfläche eingehalten werden können.“ Die Emissionskontingente gelten für die umliegenden Wohn und Mischgebiete. Für Immissionsorte innerhalb von Gewerbegebieten gelten die Anforderungen der TA Lärm.

Dem Gutachter zufolge „werden mit der vorgeschlagenen Kontingentierung die Planwerte an allen Immissionsorten sicher eingehalten. Nur am Aussiedlerhof ergibt sich rechnerisch eine marginale Überschreitung von 0,1 dB nachts. An allen anderen Immissionsorten ergibt sich tags eine Unterschreitung der Planwerte um mindestens 7 dB und nachts am Ortsrand von Denklingen um ca. 2 dB. Somit verbleiben Spielräume für eine weitere gewerbliche Entwicklung sowohl der Fa. Hirschvogel, als auch für andere gewerbliche Nutzungen der Gemeinde Denklingen. Somit ist eine schalltechnische Verträglichkeit des Bebauungsplanes mit der Nachbarschaft bei Einhaltung der vorgeschlagenen Geräuschkontingente gewährleistet.“ (S.14).

„Die Emissionskontingente für den Bebauungsplan wurden so ausgelegt, dass die tatsächliche Geräuscentwicklung der Fa. Hirschvogel schalltechnisch abgesichert ist und noch ein gewisser Entwicklungsspielraum innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verbleibt.

Dies zeigt ein Vergleich der im Rahmen der Werksanalyse ermittelten Beurteilungspegel für den Zustand nach den geplanten Lärminderungsmaßnahmen mit den zulässigen Schallimmissionskontingenten L_{IK} nach Tabelle 8. In der Werksanalyse ist bereits die Erweiterung Nord mit dem neuen Parkplatz Nord 2 mit berücksichtigt. D.h. mit der vorgeschlagenen Emissionskontingentierung ist der Bestand der Fa. Hirschvogel schalltechnisch gesichert und es verbleibt in der kritischen Nachtzeit noch etwas Entwicklungsspielraum.

Mit Ausnahme vom IO 2 werden mit den vorgeschlagenen Kontingenten auch die Schallimmissionen für den aktuellen Zustand ohne Lärminderungsmaßnahmen abgedeckt (...).

Da die Planwerte an den Immissionsorten am Ortsrand von Denklingen insbesondere

re in der Tagzeit deutlich unterschritten werden, kann sich auch das örtliche Gewerbe falls erforderlich noch weiterentwickeln. In der Nachtzeit ist am für die Fa. Hirschvogel maßgeblichen Immissionsort IO 2 (Aussiedlerhof derzeit unbewohnt), der Immissionsrichtwert nahezu ausgeschöpft. Dies ist in der weiteren Planung entsprechend zu berücksichtigen.

Sind innerhalb des Plangebietes neue Hallen geplant, so ist bei einer vergleichbaren Nutzung und Ausstattung, wie bei den Hallen 15 und 16 u.E. unter Berücksichtigung des Standes der Lärminderungstechnik mit keinen wesentlichen Einschränkungen zu rechnen.

Prinzipiell sind die maßgeblichen Immissionsorte im Süden und Westen des Plangebietes angesiedelt. Durch eine aus schalltechnischer Sicht günstige Orientierung von lauten Anlagenteilen in Richtung Osten kann gut auf diese Tatsache reagiert werden.“ (S.15f)

4.6 Altlasten, Bodenschutz

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.

Es wird jedoch grundsätzlich empfohlen, im relevanten Nahbereich zur Altdeponie auf dem Grundstück Fl. Nr. 1834 (ca. 80 m vom Deponierand) vom Einbau von baulichen Anlagen, bei denen konstruktionsbedingte Bodenluftakkumulationen nicht ausgeschlossen werden können, abzusehen. Andernfalls wären in Abstimmung mit dem Landratsamt Schutzmaßnahmen zu konzipieren und auszuführen.

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 Bebauungsplan besteht nicht. Die abfallrechtliche Behandlung des Aushubs ist in Abhängigkeit von den Nutzungen in nachgeordneten Zulassungsverfahren festzulegen. Im Hinweisteil der Satzung werden entsprechende Erfordernisse angeführt.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen (z.B. bei den Aushubarbeiten) oder Nutzung optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Auf die entsprechende **Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG** wird unter Nr. 14 in Teil B der Satzung hingewiesen). Das der Überwachung unterliegende, zwischengelagerte Aushubmaterial ist gegen Wind- und Wasserverfrachtung zu sichern, z.B. in dichten Containern mit Abdeckung bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist. Das entnommene, verunreinigte Material ist einer ordnungsgemäßen Entsorgung oder Verwertung zuzuführen.

Ein Festsetzungsbedarf ist aktuell nicht erkennbar. Für die Bebauung sind jedoch nachfolgende Hinweise von Bedeutung:

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Hang-, Hangschichten- oder Grundwasser sichern muss. Zum Schutz vor dem Eintritt von Hang- oder Oberflächenwasser wird aus fachlicher Sicht empfohlen, die betroffenen Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte in ausreichendem Maße über die Geländeoberkante zu erstellen. Es ist sinnvoll, dies von einem geeigneten Büro konzipieren zu lassen. Angesichts eines **Grundwasserstandes** von ca. 23 m unter Gelände ist die Notwendigkeit besonderer Vorkehrungen für übliche Keller etc. allerdings nicht erkennbar.

Sollte wider Erwarten Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Landsberg zu benachrichtigen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.

Sämtliche Neubauten sind dem gültigen Regelwerk entsprechend an die zentrale **Wasserversorgungsanlage** anzuschließen.

Auf die Möglichkeit der **Regenwassernutzung** z.B. zur WC-Spülung wird 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 an die **zentrale Abwasserentsorgungsanlage** anzuschließen. Einleitungen von nicht hauswasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der **Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen** erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht. Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gemeinde, Stadt oder Abwasserzweckverband) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

Bei der Reinigung von Solarkollektoren dürfen keine wassergefährdenden Stoffe verwendet werden. Ansonsten ist das Waschwasser vollständig zu sammeln und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Niederschlagswasser soll **nach Möglichkeit breitflächig versickert** werden. Ebenso wie die Ausführung der Wasserverteilung ist die Behandlung des auf den Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswassers **im Rahmen der ingenieurtechnischen Planung zu bestimmen**, ein Festsetzungserfordernis im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist derzeit nicht erkennbar.

Die vorgesehene Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung ist unter gegebenen wasserwirtschaftlichen Randbedingungen dem Fachgutachten zufolge umsetzbar (s. Kap. 3). 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.

Um der Bodenversiegelung entgegen zu wirken und die Grundwasserneubildung nicht mehr als unbedingt erforderlich einzuschränken, ist dafür Sorge zu tragen,

dass Zufahrten, Stellplätze, und dergleichen in wasserdurchlässiger Befestigung ausgeführt werden.

Auf die Geltung des § 37 WHG wird hingewiesen - Maßnahmen zur Verhinderung nachteiliger Auswirkungen auf Flächen Dritter (z.B. Rückhaltung, Flächenmodellierung) sind durch die Bauherren zu treffen.

5 Flächenangaben

Fläche	qm (gerundet)
Geltungsbereich	307.290
Öffentl. Verkehrsfläche davon Fuß- und Radweg 2.020 qm davon Straßenbegleitgrün 790 qm	7.670
Priv. Verkehrsfläche	39.505
Ausgleichsfläche	14.975 (intern) 17.820 (extern)
Baufläche GI davon zu bepflanzende Flächen 16.480 (6,7%)	245.140

6 Verwirklichung der Planung, Hinweise für die weitere Umsetzung

Die Flächen sind erschlossen und befinden sich im Eigentum des Betriebes, sodass **Maßnahmen zur Erschließung und Bodenordnung** nicht erforderlich sind.

Hinweise für die weitere Umsetzung

Sollte wider Erwarten **Grundwasser** aufgeschlossen werden, ist das LRA Landsberg zu benachrichtigen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.

Falls Stoffe in den Grundwasserschwankungsbereich eingebracht werden, z.B. Kellerausbau, oder das Grundwasser aufgestaut bzw. umgeleitet wird, z.B. Bauwasserhaltung, ist dies dem LRA Landsberg mitzuteilen um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten. (Entsprechende Informationen finden sich auf der Homepage des WWA Weilheim im Bereich Service/Veröffentlichungen.)

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.

Die Überbauung der **Kreisstraße** sowie alle baulichen Maßnahmen im Bereich der Baubeschränkungszone gem. Art. 24 (1) Nr. 2 BayStrWG sind mit dem Staatlichen Bauamt bzw. dem Landratsamt abzustimmen.

Die Berücksichtigung der von Bauarbeiten möglicherweise betroffenen Bestandsanlagen erfolgt im Rahmen der Objekt- bzw. ingenieurtechnischen Planung. Da bei einer Beschädigung der **20kV-Kabelleitungen** Lebensgefahr besteht und es außer-

dem zu umfangreichen Unterbrechungen der Stromversorgung kommen kann, sind vor der Aufnahme von Auspflockungs-, Grab- und Baggerarbeiten im Planungsbe-
reich die aktuellen Kabellagepläne bei der Betriebsstelle Buchloe der LEW zu be-
schaffen. (Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter
<https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.)

Zur Anwendung der Festsetzungen zum **Immissionsschutz** im Genehmigungsver-
fahren gibt der Fachgutachter (a.a.O., S. 14) folgende Hinweise „Die Prüfung der
planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach der DIN 45691:
2006–12, Abschnitt 5. Der nach den Vorschriften der Technischen Anleitung zum
Schutz gegen Lärm (TA Lärm) ermittelte Beurteilungspegel durch die tatsächlich in-
stallierte Schalleistung (LW) der auf der Planfläche errichteten Anlage(n) (ein-
schließlich Verkehr auf dem Werksgelände) darf unter Berücksichtigung der Schal-
lausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung nicht höher sein als das
Immissionskontingent, welches sich aus dem Emissionskontingent ergibt. Dies ist
bei jeder Anlage durch geeignete technische und/oder organisatorische Maßnah-
men sicherzustellen.

Sind einer Anlage mehrere Teilflächen (auch aus angrenzenden Bebauungsplänen)
zuzuordnen, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d.h. es
erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage ge-
hörigen Teilflächen (...)“

Voraussetzung für die Zulassungsfähigkeit neuer Anlagen und ggf. den Betrieb vor-
handener Anlagen ist die **Einhaltung der gesetzlichen Regelungen zum Brand-
schutz**. Laut Art. 5 BayBO sind „bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als
50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, (...) Zufahrten oder Durch-
fahrten nach Satz 2 zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücks-
teilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerweh-
ereinsatzes erforderlich sind.“ Die erforderlichen Rettungswege (auf Privatgrund) sind
im Rahmen der Projektplanung zu gewährleisten. Das Hydrantennetz für die neu
festgesetzte Fläche ist ebenfalls mit der konkreten Ausgestaltung der baulichen An-
lagen zu konzipieren.

Anlagen:

- „Gutachtliche Stellungnahme BBP ‚Hirschvogel Automotive Group‘ Denklingen“,
Projekt-Nr. 00821-202-KCK“, 15. November 2017, Kling Consult Planungs- und
Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Krumbach
- „Bebauungsplan Industriegebiet Firma Hirschvogel Automotive Group Denklin-
gen, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung“, Bericht Nr. M135623/01“,
18.09.17, Müller-BBM, Planegg, basierend auf einer „Schalltechnische[n]
Werksanalyse zur Ermittlung der hervorgerufenen Schallemissionen und anteili-
gen Schallimmissionen in der Nachbarschaft“, Bericht Nr. M137167/01
- 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)