Gemeinde Denklingen

Begründung zum Bebauungsplan

„Bürger- und Vereinszentrum“

Übersichtsplan Denklingen; Quelle: Bayern Atlas; Umgriff rot umrandet!

Stand: 18.07.2016

geändert: 15.02.2019 / 11.04.2019

Gemeinde Denklingen, den .....

Braunegger, Erster Bürgermeister

Städtebau:
Dipl.Ing. Rudolf Reiser, Architekt Regbaumstr.
Aignerstraße 29 81541 München
Tel. 089/ 695590 • Fax 089/ 6921541
E-Mail: staedtebau.reiser@t-online.de

Landschaft und Umweltbericht:
Dipl.Ing. Christoph Goslich, Landschaftsarchitekt
Wolfsgasse 20 86911 Diessen-St. Georgen
Telefon 08807/ 6956 • Fax 08807/ 1473
E-Mail: goslich@web.de

im Auftrag der Gemeinde Denklingen

Inhaltsverzeichnis Seite

Teil A Städtebau und Grünordnung
1. Anlass und Ziele der Planung 3
2. Vorbemerkung und Verfahren, planungsrechtliche Voraussetzungen 3
3. Derzeitige planungsrechtliche Situation im Planbereich / Umfeld 4
3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Umgebungsbebauung 4
4. Lage und Beschaffenheit des neuen Bürger- und Vereinszentrums 5
4.1 Lage im Raum 5
4.2 Regional- und Landesplanung (Region 14 und LEP 2013) 5
5. Städtebau und Landschaft 5
5.1 Lage und Abgrenzung des Planbereiches 5
5.2 Städtebauliche Zielsetzung des Wettbewerbsprojektes 7
5.3 Geplante Nutzungen: Sondergebiet „Bürger- und Vereinszentrum“ (§ 11 (2) BauNVO) gleichzeitig Fläche für den Gemeinbedarf gem. Ziff. 4.1 PlanzVO 8
5.4 Versiegelungen und deren Begrenzung 9
5.5 Erschließung und Parkierung 10
5.6 Grünordnung 11
5.7 Ver- und Entsorgung, Wasserschutzgebiete 12
5.8 Immissionen 13
5.9 Altlastenverdachtsflächen 15
5.10 Kultur- und Sachgüter 16
5.11 Energie für das „Bürger- und Vereinszentrum“ 17
5.12 Niederschlagswasserbeseitigung 18
5.13 Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern 19
5.14 Baugrund und Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser 19
6. Eingriffs- Ausgleichsbilanz 20
7. Flächenbilanz 20

Teil B Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) 22
1. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes 22
2. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung 28
3. Nullvariante 28
4. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen 29
5. Verbleibende Eingriffe gemäß Eingriffsregelung 29
6. Ausgleichsflächenbedarf 30
7. Ausgleichskonzept 31
8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen 32
9. Zusammenfassung 32
Anlage 1 zum Umweltbericht - Ausgangszustand - Eingriffsschwere – Ausgleichsflächen 33
Anlage 2 zum Umweltbericht - Zugeordnete externe Ausgleichsflächen 34

8. Anregungen aus dem Bauleitplanverfahren 40
Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) 46
Anlage 1: Wettbewerbsbeitrag 2. Preis mit Sport- und Vereinsräumen, Freiflächen 47
Anlage 2: beschlossene Entwurfsplanung, Arch. Riedle, Hohenfurch 48
Anlage 3: Gutachten des Büros Müller-BBM, Planegg vom 27. März 2019, Bericht Nr. M 129763/08; Anpassung des Berichtes Nr. M 129763/01 49
Anlage 4: Wesentlicher Inhalt der DIN 18 980 („Beschreibung“) 50
Anlage 5: Überschlägige Stellplatzberechnungen „Bürger- und Vereinsheim“ 52
Anlage 6: Vorgeschlagene Maßnahmen zu den Eingrünungsflächen „Bürger- und Vereinsheim“ 54
Anlage 7: Baugrund und Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser 55

Teil A Städtebau und Grünordnung

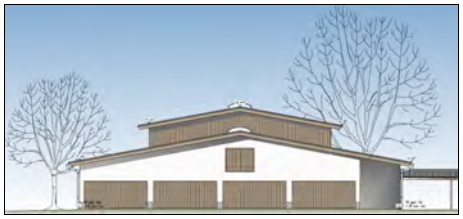
1. Anlass und Ziele der Planung

In der Gemeinde Denklingen besteht mit dem Projekt, ein gemeinsames Bürger- und Vereinszentrum zu errichten, ein weit in die Zukunft reichendes Investitionsvorhaben, das das Zusammenleben und Miteinander in der Gemeinde stärken wird. Hierzu hat die Gemeinde Denklingen einen öffentlichen Wettbewerb durchgeführt.

Mit dem einstimmigen Wettbewerbsergebnis wurde ein gemeinsamer Weg gefunden, der zum einen dem Bedarf der Vereine gerecht wird und zum anderen mit Gaststätte und Veranstaltungssaal einen Mehrwert für die Bürgerinnen und Bürger bietet.

Das neue Bürger- und Vereinszentrum wird nicht nur ein Ort für die Vereine, sondern soll auch wichtiger Treffpunkt für Bürgerinnen und Bürger sein, an dem die Gemeinschaft gestärkt wird, wo man sich gerne trifft und kennenlernt, aber auch Feste feiern kann.

Durch Grunderwerb der Gemeinde ist es nun möglich, ein großes Gebiet in direktem Anschluss an den Altort im Sinne einer nachhaltigen Nutzung für die Öffentlichkeit zu entwickeln und das Projekt auch tatsächlich umzusetzen.



am 19.12.2018 vom GR Denklingen beschlossene Entwurfsplanung, Arch. Riedle, Hohenfurch

2. Vorbemerkung und Verfahren, planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Denklingen besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 11.09.1980 Nr. 420 - 6101/ LL 2-1/80 genehmigt wurde.

Die Bauleitplanung wird zweistufig im Regelverfahren aufgestellt. Zeitversetzt wurde mit Vorlauf bereits die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes für denselben Umgriff durchgeführt. Diese Änderung ist inzwischen rechtswirksam.

3. Derzeitige planungsrechtliche Situation im Planbereich / Umfeld

3.1 Entwicklung aus dem Flächenutzungsplan und Umgebungsbebauung

Der Änderungsbereich der 25. Änderung Flächennutzungsplan umfasst ca. 12 ha einschließlich Ortseingrünungsflächen und Verkehrsflächen. Die neuen Bauflächen liegen naturräumlich auf der belastbaren Lech-Schotterterrasse zwischen Altort und der Bahnlinie im Anschluss an bereits bebaute Bereiche.

In der 25. FNP-Änderung wurde der Gesamtbereich als Gemeinbedarfsfläche mit öffentlichen Nutzungszwecken, insbesondere des Sportes und für kulturelle Zwecke dienenden Gebäuden und Einrichtungen, einschließlich Vereinsgaststätte, zugeordnet. Der Gesamtbereich ist dann differenziert in einen kleineren nördlichen Bereich mit gut 2 ha („Baulicher Bereich“), und den großen südlichen Bereich mit ca. 10 ha („Sport- und Spielflächen“).

Der nördliche Bereich ist entsprechend den geplanten speziellen Nutzungen zusätzlich als Sonstiges Sondergebiet „Bürger- und Vereinszentrum“ dargestellt, was die Festsetzung eines Baugebietes mit Baugrenzen und Nutzungsziffern etc. innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ermöglicht.

Diese Darstellung soll das Neubaugebiet den städtebaulichen Orientierungswerten eines vergleichbaren Mischgebietes der DIN 18005 (vergleichbar dem westlich angrenzenden Dorfgebiet) zuordnen.

Das direkt westlich gelegene Anwesen zwischen Birkenstraße und Netzgärten südlich Buchweg, Fl.Nr. 2977 ist aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht dem Außenbereich zuzuordnen. Gleiches gilt für das Wohnhaus auf Fl.Nr. 104, westlich Netzgärten.

Ausschnitt aus Vorentwurf der 25. FNP-Änderung

4. Lage und Beschaffenheit des neuen Bürger- und Vereinszentrums

4.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Denklingen liegt naturräumlich im Bereich der Iller-Lech-Schotterplatten reizvoll im Lechtal und bietet gute Wohn- und Wirtschaftsbedingungen. Eine gute verkehrliche Anbindung an die Wirtschaftszentren ist durch die Bundesstraße 17 Landsberg – Schongau, und durch eine Anbindung über die Buslinien gegeben.

Denklingen hat 2.550 Einwohner und eine Gemeindefläche von 5.674 ha. Die Gemeinde hat derzeit 2.473 sozialversicherte Arbeitsplätze (2.070 Einpendler und 685 Auspendler) (Stand: 2018).

Die Entfernung nach Schongau beträgt ca. 14 km, diejenige nach Landsberg als Kreisstadt ca. 17 km, Augsburg 53 km, München 79 km.

4.2 Regional- und Landesplanung (Region 14 und LEP 2013)

Für die Region München (14) besteht ein verbindlicher Regionalplan. Danach liegt Denklingen an keiner überregionalen Entwicklungsachse und ist landesplanerisch auch nicht als zentraler Ort eingestuft.

Nach dem Regionalplan gehört der Raum zu den Gebieten, deren Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden soll. Infrastrukturmäßig ist die Gemeinde über die gut ausgebaute teils bereits dreistreifige Bundesstraße 17 von Landsberg nach Schongau gut an das leistungsfähige Fernstraßennetz angebunden. Ebenso besteht eine Anbindung der Gemeinde an die Bahnlinie Landsberg – Schongau, die jedoch nur noch für den Güterverkehr betrieben wird. Lt. Regionalplan 14 gehören weite Teile der Denklinger Flur im Westen des Ortes zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Die weitere Siedlungstätigkeit in Denklingen soll entsprechend dem örtlichen Bedarf und unter besonderer Rücksicht auf die natürlichen Lebensgrundlagen erfolgen.

Das Siedlungsleitbild des Regionalplanes geht von einer organischen Entwicklung aus, die den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung berücksichtigt.

5. Städtebau und Landschaft

5.1 Lage und Abgrenzung des Planbereiches

Das Planungsgebiet liegt im Außenbereich.

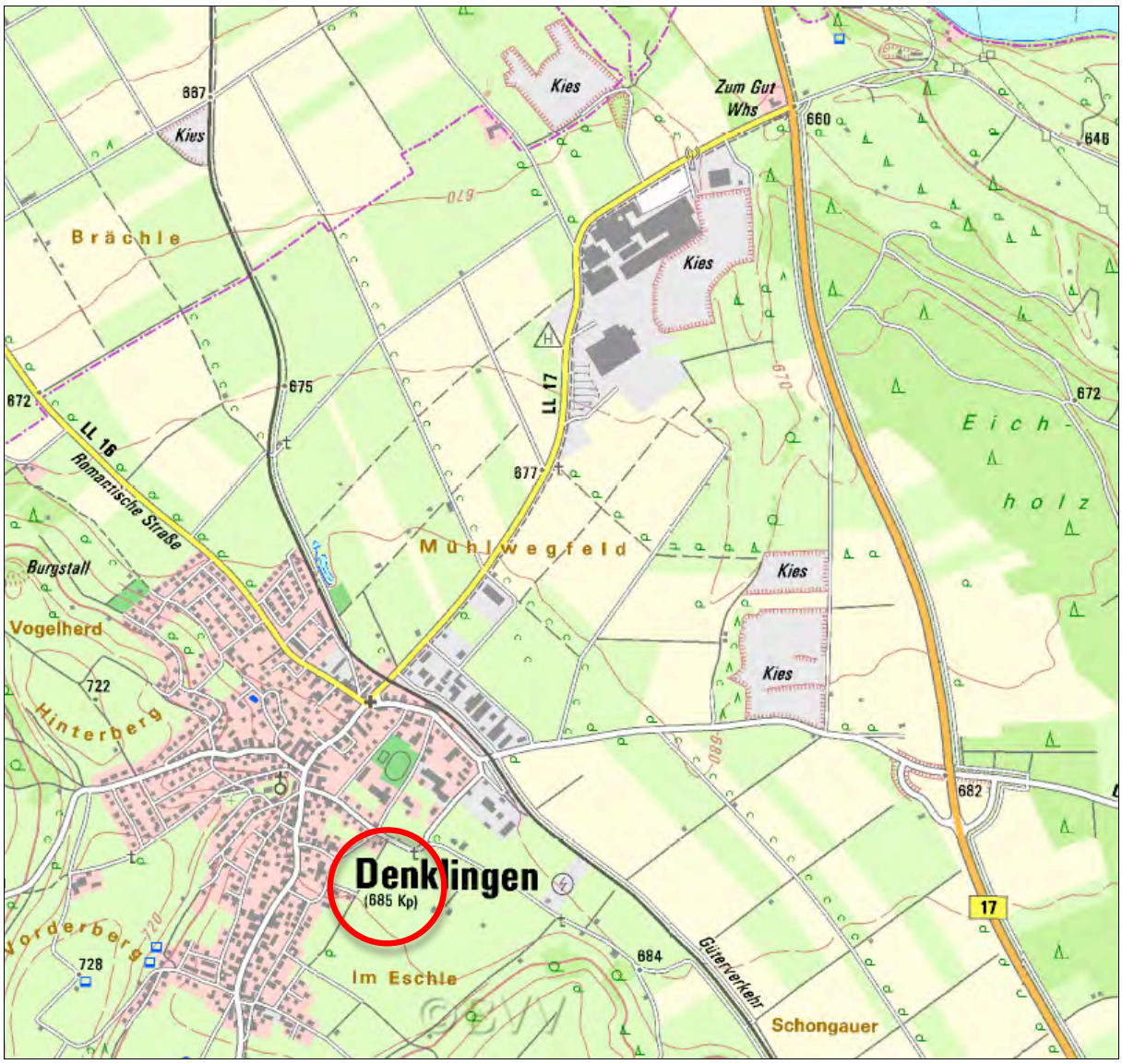
Der Standort grenzt mit geringem Abstand östlich an den Dorfkern von Denklingen auf dem linken Lechhochufer an. Die neue Baufläche liegt auf der Lech-Schotterterrasse. Das Gelände liegt auf einer Höhe zwischen 687 und 691 m üNN. Das Gelände, in dem die Gemeinbedarfs- und Sportflächen selbst liegen, ist bei einem Höhenunterschied von 4 m auf eine Länge von 400 m relativ eben (entspricht 1 % Neigung).

Der Bebauungsplan ist rechtlich erforderlich, um das geplante Bürger- und Vereinszentrum mit Anschluss an die vorhandene Bebauung zu ermöglichen. Insbesondere sprechen die in § 1 Abs. 6 Nr. 2. BauGB genannten Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Nr. 3 die

sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, Nr. 4 die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung vorhandener Ortsteile für die Erforderlichkeit dieser Bauleitplanung.

Das Bauland wird insgesamt als Gemeinbedarfsfläche, und dann zusätzlich im nördlichen Bereich als Sonstiges Sondergebiet „Bürger- und Vereinszentrum“ festgesetzt. Der südliche Bereich wird als Sport- und Spielfläche mit Randsignatur festgelegt.

Schützenswerte Wohnnutzung liegt westlich der Straße Netzgärten und nördlich Buchweg.



Übersichtslageplan

Der Umgriff des aufzustellenden Bebauungsplans umfasst 128.655 m^2 = 12,87 ha. Davon beträgt die Fläche des Sondergebietes „Bürger- und Vereinszentrum“ 15.675 m^2.

Schutzgebiete und Biotope sind auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht vorhanden. Entlang der Randstraße bestehen einzelne Gehölze, die nach Möglichkeit erhalten werden sollen. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden, der Grundwasserflurabstand ist natürlicherweise hoch. Die Versickerungsfähigkeit ist gut.

5.2 Städtebauliche Zielsetzung des Wettbewerbsprojektes

Quelle: Wettbewerbsprotokoll Arbeit 2028: Verfasser: Köhler Architekten + die grille Landschaftsarchitekten

„Grundorientierung: Die Ausrichtung des Gebäudes und die freiraumplanerische Gliederung mit Baumreihen ergeben gute Bezüge zur Ortslage und eine Mitnahme in die Landschaftsgestaltung. Allerdings ist die Zugangssituation vom Buchweg verunklart durch die zu enge Situierung vom Gebäude zum Parkplatz. In diesem Bereich erscheint die Planung dicht gedrängt. Zudem fehlen Stellplätze.(.....). Die Zugangszone zwischen Gebäude und Hauptspielfeld wird als besondere Qualität hervorgehoben.

Ein sehr schlichter, kräftiger Baukörper wurde entwickelt, der zwar mit seiner Länge einen neuen Maßstab setzt, der aber für die vorgesehene besondere bürgerschaftliche Nutzung angemessen erscheint.

Die Arbeit zeigt eine intensive Auseinandersetzung mit dem Thema Sport und Landschaft. Das landschaftsplanerische lineare Grundkonzept korrespondiert mit dem Baukörper und mit dessen bestimmender Wirkung im Übergang zwischen Ortslage und freier Landschaft, allerdings mit strengen Baumreihen.

Der langgezogene Baukörper zeigt eine klare Architektursprache und gibt dem Übergang von Siedlung zu Landschaft einen deutlichen Bezugspunkt. Die steile Dachneigung mit der dadurch entstehenden Höhenentwicklung unterstreicht nochmals die geplante Funktion und nimmt zugleich Gebäudedimensionen bestehender Gebäude im Ort auf. Die Außenhülle ist klar und schnörkellos. Die Längsfassaden werden bewusst durch die beiden nach außen gezogenen Massiv-Kerne gegliedert und Dachbalkone mit einer geschickten Belichtung für die Räume im Obergeschoss geschaffen. Auch die zugeordneten Nutzungen im Obergeschoss sind gelungen. (....). Die bewusste Verknüpfung von Innen- und Außenraum durch die Glasfassaden wird begrüßt (...).

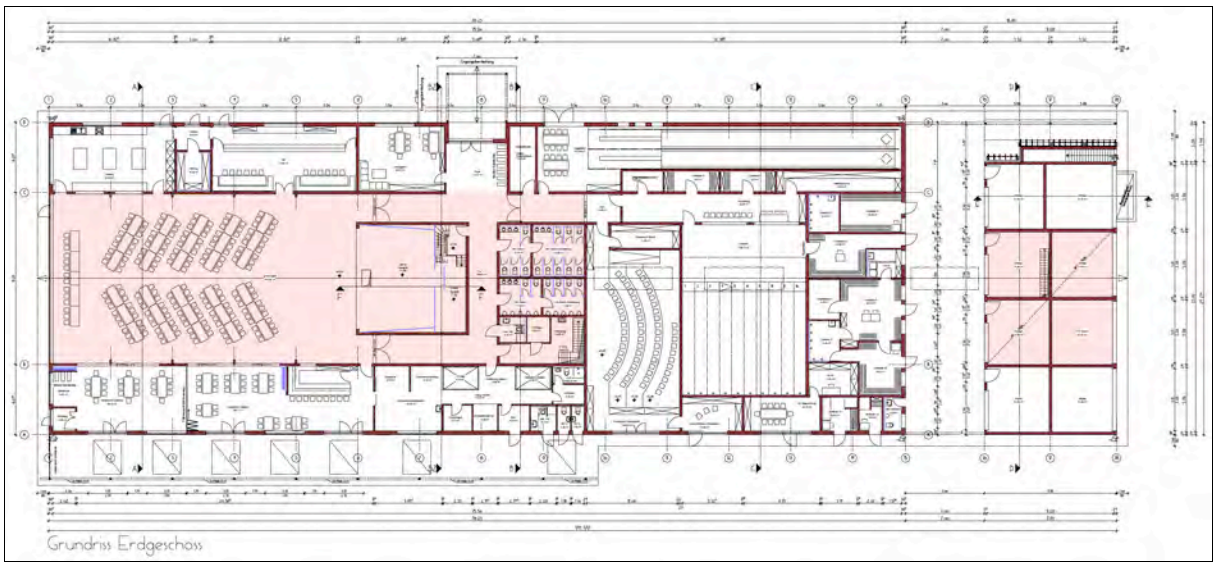
Die Zuordnungen der Nutzungen sind gut gelöst. Die Lage des Küchenbereichs zwischen Gaststätte und Saal ist gelungen, besonders hervorzuheben ist die innere Organisation der Küche mit dem durchgehenden Kellnergang/ Saaloffice. Anlieferung und Lager (im Keller) funktionieren.

Das durchgängige Foyer schafft eine klare Eingangssituation mit Zugang zum Parkplatz von der einen Seite und von der Zwischenzone zum Sportplatz auf der anderen Seite. Die Gaststätte auf der Giebelseite empfängt den Fußgänger von der Ortsseite. Das Freiraumband zwischen Gebäude und Hauptspielfeld wird als einladende Geste und Fußweg Richtung Ort fortgesetzt. Die Flächenwerte liegen im durchschnittlichen Bereich. Das Holzlattendach kann bei Konstruktion und Unterhalt zu einem höheren Kostenaufwand führen.

Die Gebäudetechnische Ökologie erscheint durch den Holzbau gewährleistet.“

<u>Weiterentwicklung des Projektes 2016 - 2018</u>

Zwischenzeitlich wurde das Hochbauprojekt „Bürger- und Vereinszentrum“ durch das Ingenieurbüro Riedle, Hohenfurch, und die grille Landschaftsarchitekten, Penzberg, weiterentwickelt. Am 19.12.18 hat der Gemeinderat von Denklingen die Entwurfsplanung einstimmig beschlossen.



Grundriss Erdgeschoss

Isometrie „Bürger- und Vereinszentrum“ Denklingen

5.3 Geplante Nutzungen: Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO), gleichzeitig Fläche für den Gemeinbedarf gem. Ziff. 4.1 PlanzVO.

Der Geltungsbereich wird im nördlichen Bereich als Sonstiges Sondergebiet „Bürger- und Vereinszentrum“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Hier sollen – ausgehend von den Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplanes – genau definierte Nutzungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche realisiert werden.

Der Geltungsbereich wird sodann auch als Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit den in Ziff. A. 2.3 - 2.8 genannten Zweckbestimmungen festgesetzt:

- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

- Sportplatz
- Spielanlagen; Spielplatz
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Vereinsgebäude)
- Festzeltplatz
- Parkanlage

Der nördliche Teilbereich, umgrenzt mit Planzeichen A.2.1 wird durch Doppelfestsetzung auch als Sonstiges Sondergebiet (15.675 m^2) festgesetzt. Zulässig sind nur die in der Satzung in den Zweckbestimmungen Ziffer A.2.3 – 2.8 und textlichen Festsetzungen C.1.0 genannten besonderen Nutzungen.

Außerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist der festgesetzte Bauraum für eine private Nutzung des bestehenden Stadels mit bis zu 375 qm Grundfläche (GR) zulässig. Der Stadel wird durch einen bereits vorhandenen öffentlichen Feld- und Waldweg von Norden her erschlossen, der nunmehr als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird. Der Bauraum mit 30 x 14 m ermöglicht es, dem bereits vorliegenden Bauantrag statt zu geben.

Wegen der besonderen „Fremdkörpersituation“ wird die Nutzung in den Festsetzungen Ziff. A.2.9 eng begrenzt: Demnach sind nur zulässig:

„Landwirtschaftliches Betriebsgebäude § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 1 Abs. 7 (2) BauNVO; zulässig sind nur die mit § 201 BauGB in Verbindung stehenden Nutzungen:
Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe, Betriebe zur Sammlung und Lagerung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse. Unzulässig sind Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen.“

5.4 Versiegelungen und deren Begrenzung

Die Grundfläche wird für die Hauptanlagen des Bürger- und Vereinsheims mit 3.250 m^2 festgelegt (bei 15.675 m^2 Sondergebietsfläche „Bürger- und Vereinszentrum“ ergäbe sich eine GRZ von knapp 0,21). Für die großen Terrassenflächen auf der Südwestseite des Gebäudes werden Terrassenflächen von 750 m^2 festgesetzt.

Außerhalb des Sondergebietes werden innerhalb der Sportflächen Baufenster mit 500 m^2 für Tribünen festgesetzt, und für Lagerung Hackschnitzel und Geräte/Sport weitere Grundflächen mit 600 m^2.

Für die Stellplatzflächen nördlich des Bürger- und Vereinsheims sind Versiegelung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO mit Stellplatzflächen von ca. 1.815 m^2, Fahrgassenflächen und Zufahrten von 2.460 m^2, und ca. 20 m^2 Nebenanlagen für Trafo etc., zulässig, insgesamt ca. 4.295 m^2. Es ergibt sich bei 15.675 m^2 Sondergebietsfläche eine Gesamtversiegelung GRZ_N (4.295 m^2 + 3.000 m^2 + 750 m^2) von 8.045 m^2 : 15.675 m^2 = 0,51 (GRZ_N).

(Hinweis: Diese maximale Begrenzung korreliert mit der Bayer. Eingriffsregelung, Feld B / GRZ 0,20 < 0,35).

Für den südlichen Sportflächenbereich wird gesondert eine max. Versiegelung von GRZ_N 0,05 zugelassen. Dies begrenzt die vom VGH geforderte Regelung zu zulässigen Versiegelungen, hier Sitzstufen und offene Tribünenüberbauungen einschließlich der Coaching-Flächen.

5.5 Erschließung und Parkierung

Erschließung

Erschlossen bzw. günstig erschließbar ist das Gelände durch die bestehenden Randstraßen Netzgärten, Buchweg und Birkenstraße mit Anbindung an die bestehende Kreisstraße LL 16 über die Industriestraße im Osten und die Hauptstraße im Dorfkern (Kreisstraße LL 17).

Wegen der zunehmenden Nutzungsdichte wird der östliche Feldweg als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt: Zufahrt zum erweiterten Stadel, zum Wirtschaftsgebäude Sport- und Vereinsheim (Holzhackschnitzel, Geräte und Maschinen Sportplatzpflege usw.). Ebenfalls ergibt sich eine sinnvolle Zufahrt zu dem jährlich einmal genutzten Festplatz, und mit Weiterfahrt nach Süden zu den optionalen Sportplatzflächen, die fürs erste als Wiesenflächen gepflegt werden müssen. Eine Erweiterung über den Bestand hinaus ist aber derzeit nicht vorgesehen.

Stellplätze

Im Bebauungsplanentwurf sind Flächen entsprechend des Freiflächen-Entwurfes für 187 Stellplätze (gefordert lt. Wettbewerb: 175 Stellplätze) einschließlich 6 rollstuhlgerechte Stellplätze eingeplant. Die Stellplätze werden vom westlichen Rand her und ohne Belästigung von Wohngebieten erschlossen. In der Freiflächenplanung werden aufgrund des tatsächlichen Bedarfes die Stellplätze in zwei Kategorien ökologisch sinnvoll differenziert:

<u>Gebäudenahe Parkplätze – Rasenfugenpflaster (90 Stellplätze)</u>

Die gebäudenahen Stellplätze werden mit Asphaltfahrspur und Beton-Längsrasenfugenpflaster 40 x 40 x 12 cm befestigt, mit breiter Rasenfuge (30 oder 42 mm) sowie mit Parkplatzmarkierungssteinen ausgebildet. Stirnseitig der Parkplätze zum Traufstreifen ist ein Bordstein aus Beton mit 8cm Höhe und Lücken zur Entwässerung als Anrollkante vorgesehen. Die Anrollkante erhöht die effektiv genutzte Parkplatzfläche und spart somit versiegelte Flächen. Die Fahrspurbreite / Rangierfläche beträgt 6,0 m, die Parkplatzbreite 2,50 m, die Parkplatztiefe bis zur Anrollkante 4,25 m, die effektiv nutzbare Parkplatztiefe ist damit ca. 5,0 m.

<u>Straßennahe Parkplätze – Schotterrasen (97 St.)</u>

Die straßennahe Achse ist lediglich mit einer Fahrspur aus wassergebundener Decke sowie Stellplätzen in Schotterrasen ausgebildet. Die stirnseitige Anrollkante zur Ordnung der Parkplatzaufstellung sowie ein Kantenstein zur Gliederung von Rangier-/ Fahrgasse und Stellplätzen ist gleich wie bei den gebäudenahen Stellplätzen.

Die Entwässerung beider Parkplatzachsen ist als leicht asymmetrisches Dachgefälle zu den Baumstreifen hin geplant. Überschüssiges Oberflächenwasser aller befestigten Flächen kann in angrenzende Grünflächen abgeleitet werden und wird dort über die belebte Bodenschicht versickert.

<u>Bedarfsfläche Schotterrasen</u>

Östlich der Stellplätze ist eine 8 m breite Fläche als Schotterrasen vorgesehen, die weitere Stellplätze ermöglicht, diese sind jedoch nicht baulich definiert.

(Quelle Stellplätze: Erläuterungsbericht Freianlagen, die grille, Landschaftsarchitekten, 11.12.2018)

Die Einzelheiten auch hinsichtlich Immissionen und Parkplatzlärm nach der Studie des LfU wurden im Rahmen der bereits ausgearbeiteten schalltechnischen Untersuchung betreffend Sportplatzlärm und Parkplatzlärm untersucht und soweit erforderlich festgesetzt.

Auf dem Grundstück sind darüber hinaus Flächen für ca. 24 überdachte Fahrradstellplätze eingeplant mit Erweiterungsmöglichkeit. Weitere Anlagen sind außerhalb der festgelegten Bereiche möglich.

Auf die überschlägige Stellplatzberechnung „Bürger- und Vereinsheim“ in Anlage 4, Seite 44 der Begründung, wird verwiesen, ebenso auf die gesonderten Berechnungen die grille LA, S. 45.

Barrierefreiheit

Die Lage der Gebäudeeingänge und die Erreichbarkeit der Geschosse sind nach dem vorliegenden Hochbauplanentwurf behindertengerecht gelöst.

Normen und Vorschriften

Die barrierefreie Erschließung der jeweiligen Ebenen ist nach DIN 18040-1 und 3 über Rampen oder Aufzug sicherzustellen. Neben der BayBO und allen weiteren geltenden Normen und Vorschriften ist insbesondere die VStättV zu berücksichtigen.

Geh- und Radwege

Das Gebiet kann über Geh- und Radwege und wenig belastete Ortsstraße erschlossen werden.

ÖPNV

Denklingen ist über den ROV an das öffentliche Busnetz angeschlossen. Westlich des Plangebietes im Ortskern besteht eine Bushaltestelle mit Wartehäuschen.

5.6 Grünordnung

Zur Gestaltung des Vorhabens und zur Eingriffsminimierung werden auf der Baufläche verschiedene grünordnerische Maßnahmen festgelegt, und an den Rändern umfangreiche Eingrünungsflächen von ca. 15.000 m^2. Diese sollen möglichst naturnah, z.B. als extensive Blumenwiesen, angelegt werden, teilweise als naturnahe wechselfeuchte Versickerungsmulden. In der Anlage 6, Seite 53 sind dazu ergänzende Informationen zu den vorgeschlagene Maßnahmen enthalten. Auf der Ostseite soll das Gebiet eine ausgeprägte Randeingrünung als Grünzäsur erhalten mit naturnaher Versickerungsmulde und heimischen, standortgerechten Gehölzen (Mulde, Ausgleichsfläche, einzelne Gehölze). Die grünordnerische Verbindung zum westlichen Ortskern wird durch Baumreihen mit heimischen Baumarten wie Hainbuche, Birke, Feldahorn, Bergahorn, Vogelkirsche, Esche hergestellt. Gehölzbestand ist nur am Westrand und am Nordostrand des Geltungsbereiches vorhanden (Eschen, Ahorne, Fichten). Dieser ist durch die Planung nicht gefährdet, wobei Fichten als nicht standortgemäße Bäume im Siedlungsbereich zu bewerten sind.

Die Umsetzung der festgelegten Pflanzungen des Bebauungsplans erfolgt dann im Freiflächengestaltungsplan, der dem Bauantrag verbindlich beizufügen ist.

Auszug aus dem Erläuterungsbericht Freiflächenplanung (die grille, Landschaftsarchitekten):

„Bepflanzung
Zwischen den Sportfeldern und befestigten Flächen und den vorhandenen Wegen und Straßen verbleiben Flächen, die als extensive Wiesen entwickelt oder neu angesät werden. Strauchpflanzungen beschränken sich auf den Wegsaum westlich in Richtung Dorf als Ergänzung der dort vorhandenen Wildhecke sowie die Sickermulde und Ausgleichsfläche östlich.
Auf dem gesamten Gelände sind Bäume überwiegend als Baumreihen vorgesehen. Baumpflanzungen dienen der landschaftlichen Einbindung, zur Gliederung der großen Flächen und Variation, zur Beschattung und Erhöhung der Aufenthaltsqualität in den Bereichen südlich des Gebäudes, zur Windabmilderung für die Sportfelder.

Wiesen und Grünflächen nördlich entlang des Buchweges
In den Grünflächen ist Raum für Großbäume im Einzelstand oder als Zweier- oder Dreiergruppe, die vereinzelt mit weiten Abständen eher zufällig positioniert in einer extensiven Wiesenfläche stehen.

Arten:
Heimische Bäume 1. Ordnung: Linde, Bergahorn

Obstanger
Vom Dorf zur Landschaft bzw. West nach Ost ist ein locker bepflanzter, durchgehender Obstanger ein dorftypisches, verbindendes Landschaftselement. Dort sollen „echte“ Ertragsobstbäume zur Anwendung kommen. Im Norden, vor dem Gebäude wiederholt sich dieses Motiv. In beiden Fällen werden die Bäume in eine Wiesenfläche gepflanzt. Es besteht keine Notwendigkeit von Gießvorrichtungen.“

5.7 Ver- und Entsorgung, Wasserschutzgebiete

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in keinem bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiet und auch in keinem Vorranggebiet „Wasserversorgung“.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann durch Anschluss bzw. Verlängerung an die zentrale Wasserversorgung erfolgen.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung ist über das öffentliche Kanalnetz sicherzustellen; der öffentliche Kanal in den angrenzenden Straßen ist ausreichend aufnahmefähig bzw. muss verlängert werden.

Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch Anschluss an das Versorgungsnetz der LEW vorgenommen. Im Bereich der Stellplätze nördlich des Hauptgebäudes ist eine Trafostation eingetragen.

Hausmüll

Die Beseitigung des privaten Hausmülls geschieht durch die öffentliche Abfallentsorgung.

5.8 Immissionen

Nach dem Gebot der räumlichen Trennung gem. § 50 BImSchG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind u.a. schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich zu vermeiden. Das Sportgelände liegt im Außenbereich, im Westen schließt die gemischte Baufläche des Dorfes an.

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Plangebietes als Sportfläche diese Anforderungen hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 herangezogen werden, sowie die Sportanlagenlärmschutzverordnung.

Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben „Bürger- und Vereinszentrum“ Denklingen wurde durch das Fachbüro Müller-BBM eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erarbeitet, deren Beurteilung in Ziffer 5. und den Ergebnisse in Ziffer 6. im weiteren Verfahren berücksichtigt werden:

Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Büros Müller-BBM, Planegg, 27. März 2019, Bericht Nr. M 129763/08 (Anpassung des Berichtes Nr. M 129763/01 vom 8. November 2016) (Anlage 3 zur Begründung)

Auszug:

„5 Beurteilung

5.1 Regelbetrieb Variante 1

Werktags

Wie aus der Tabelle 4 deutlich wird, werden in der Tagzeit sowohl innerhalb, als auch außerhalb der Ruhezeit die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an allen Immissionsorten sicher eingehalten.

In der ungünstigsten Nachtstunde werden unter Berücksichtigung einer kompletten Leerung des Parkplatzes die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV mit Ausnahme von IO 2 ebenfalls an allen Immissionsorten eingehalten. Am IO 2 wird der Immissionsrichtwert rechnerisch um 1dB überschritten. Die Überschreitungen werden dabei vom Parkplatz verursacht.

In der Beurteilung gilt es zu berücksichtigen, dass im Sinne einer worst-case-Betrachtung ein sehr intensiver Regelbetrieb mit Konzert im Saal und kompletter Leerung des Parkplatzes in der ungünstigsten Nachtstunde berücksichtigt wurde.

Ohne Veranstaltungsbetrieb im Saal bzw. bei kleineren Veranstaltungen an denen sich in der ungünstigsten Nachtstunde der Parkplatz inkl. Bedarfsstellplätze nur zu 75 % leert (d. h. nur ca. 140 Abfahrten in der ungünstigsten Nachtstunde), wird auch an diesem Immissionsort der Immissionsrichtwert sicher eingehalten.

Die Anforderungen an Veranstaltungen im Rahmen von seltenen Ereignissen der 18. BImSchV werden in jedem Fall sicher eingehalten.

Sonntags

Bei Spielbetrieb sonntags mit intensiver Zuschauerbeteiligung sowie durchgängigem Betrieb der Gaststätte und des Biergartens werden, wie aus Tabelle 5 deutlich wird, die schalltechnischen Anforderungen an allen Immissionsorten sicher eingehalten.

Der Untersuchung liegen Schallschutzmaßnahmen zugrunde, die in der weiteren Planung beizubehalten sind und welche im Kapitel 6.1 zusammengefasst sind.

Ergänzende Schallschutzmaßnahmen zeigt Kapitel 6.2.

5.2 Festzeltbetrieb Variante 2

Wie aus der Tabelle 4 deutlich wird, werden in der Tagzeit sowohl innerhalb, als auch außerhalb der Ruhezeit die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie für Veranstaltungen im Rahmen seltener Ereignisse von 70 dB(A) tags und in der Ruhezeit sowie von 55 dB(A) in der ungünstigsten Nachtstunde an allen Immissionsorten eingehalten.

Auch die Anforderungen der 18. BImSchV für Veranstaltungen im Rahmen seltener Ereignisse von 70 dB(A) tags, 65 dB(A) in der Ruhezeit und 55 dB(A) nachts werden eingehalten.

In der Tagzeit werden auch die Immissionsrichtwerte für den Regelbetrieb eingehalten.

Durch die Verlegung des Festplatzes in Richtung Osten kann die schalltechnische Situation im Vergleich zur früheren Planung deutlich verbessert werden.

5.3 Kurzzeitige Geräuschspitzen

Die Anforderungen an kurzzeitige Geräuschspitzen der 18. BImSchV werden in allen Beurteilungszeiten eingehalten.

6 Schallschutzmaßnahmen

6.1 Beizubehaltende Schallschutzmaßnahmen

In der Untersuchung sind bereits Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt, die in der weiteren Planung beizubehalten sind:

- *Die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile des Saals gemäß Kapitel 3.4 sind einzuhalten.*
- *Der mittlere Innenschallpegel im Saal ist bei Veranstaltungsbetrieb L_i < 98 dB(A) durch entsprechende Pegellimiter zu begrenzen.*
- *Die Fenster und Türen des Saals sind bei geräuschintensivem Betrieb geschlossen zu halten.*
- *Die Anlieferung ist im Regelbetrieb nur in der Tagzeit (6:00 - 22:00 Uhr) zulässig.*
- *Ausführung der Fahrgassen des Parkplatzes mit einem glatten Fahrbahnbelag mit K_{Stro} = 0 dB (z. B. Asphalt).*

6.2 Ergänzende Schallschutzmaßnahmen (optional)

Durch die Errichtung einer Schallschutzwand nördlich der Zufahrt und der Stellplätze mit einer Länge von ca. 120 m und einer Höhe von 3 m über Gelände könnten am IO 2 auch bei einer kompletten Leerung des Parkplatzes nachts der Immissionsrichtwert von 45 dB eingehalten werden. Nach Rücksprache mit dem Architekten und der Gemeinde Denklingen soll von der Errichtung einer Schallschutzwand aus städtebaulichen Gründen abgesehen werden.

Da sich die Überschreitung von 1dB am IO 2 nur im worst-case-Fall bei zeitgleichem Veranstaltungs-, Trainings- und Gaststättenbetrieb mit einer kompletten Leerung des Parkplatzes

inkl. Bedarfsstellplätze in der ungünstigsten Nachtstunde ergibt und so nach Rücksprache mit der Gemeinde nur an wenigen Tagen im Jahr zu erwarten ist und zugleich die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für Veranstaltungen im Rahmen seltener Ereignisse sicher eingehalten werden, kann die Überschreitung u.E. abgewogen werden.“

Angrenzende Nutzungen und städtebauliche Entwicklung:

Im Rahmen des zu realisierenden Hochbauprojektes wird die südliche Wohnbaufläche des bisherigen Flächennutzungsplanes im Bebauungsplanentwurf aufgegeben und statt dessen insgesamt zur Straße Netzgärten eine Fläche für die Landwirtschaft rechtsverbindlich festgesetzt; zusätzlich wird diese Fläche als Immissionsschutzfläche festgesetzt. Damit ist heranrückende schutzwürdige Wohnbebauung nicht zu befürchten.

Die Fläche zwischen Birkenstraße und Netzgärten südlich Buchweg ist als Fläche für die Landwirtschaft wie im FNP im Flächennutzungsplan dargestellt, belassen. Dieser Bereich bildet einen Außenbereich gem. § 35 BauGB. Dies gilt auch für den Bereich nördlich Buchweg und westlich Industriestraße. Auch hier steht der Belang FNP und die planungsrechtliche Beurteilung als Außenbereich einer heranrückenden schutzwürdigen (Wohn-) Bebauung entgegen. Letztlich soll mit diesen festgelegten Randbedingungen das geplante Bürger- und Vereinszentrum langfristig vor heranrückender Bebauung geschützt werden.

Von der im Gutachten Ziff. 6.2 angeführten Schallschutzwand von 120 m Länge und 3 m Höhe an der Nordseite des Parkplatzes wird aus ortsplanersischen Gründen und im Hinblick auf die ganz geringfügige Pegelüberschreitung am IO 2 um 1 dB(A) im worst-case-Szenanrio abgesehen. Diese Wand würde im Ortsbild und –gefüge völlig deplaziert und willkürlich wirken und die dörfliche Offenheit des Sport- und Vereinszentrum dafür schwer beeinträchtigen.

Der an die Südostecke nunmehr verlegte Festzeltplatz wird voraussichtlich nur 1 x jährlich für die Aufstellung eines Festzeltes benutzt. Er liegt damit weitab schützenswerter (Wohn-) Nutzungen. Ausdrücklich wird in diesem Zusammenhang aber auf den Sachverhalt der seltenen Ereignisse (18. BImSchV v. 18.07.1991, zuletzt geändert 9.2.2006, BGBl. S. 324), hingewiesen:

„1.5 S e l t e n e E r e i g n i s s e
Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch besondere Ereignisse und Veranstaltungen gelten als selten, wenn sie an höchstens 18 Kalendertagen eines Jahres in einer Beurteilungszeit oder mehreren Beurteilungszeiten auftreten. Dies gilt unabhängig von der Zahl der einwirkenden Sportanlagen.“

Ausdrücklich wird auf die Erfordernisse des § 1 Abs. 3 BauGB hingewiesen, nachdem eine Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen hat, sobald und soweit die städtebauliche Entwicklung und Ordnung dies erfordern.

5.9 Altlastenverdachtsflächen

Laut Altlastenkataster sind im Änderungsbereich keine Altlasten verzeichnet. Der Gemeinde Denklingen sind keine Altlasten im betreffenden Bereich bekannt. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Denklingen sind auch keine Verdachtsflächen in dem überplanten Bereich dargestellt.

5.10 Kultur- und Sachgüter

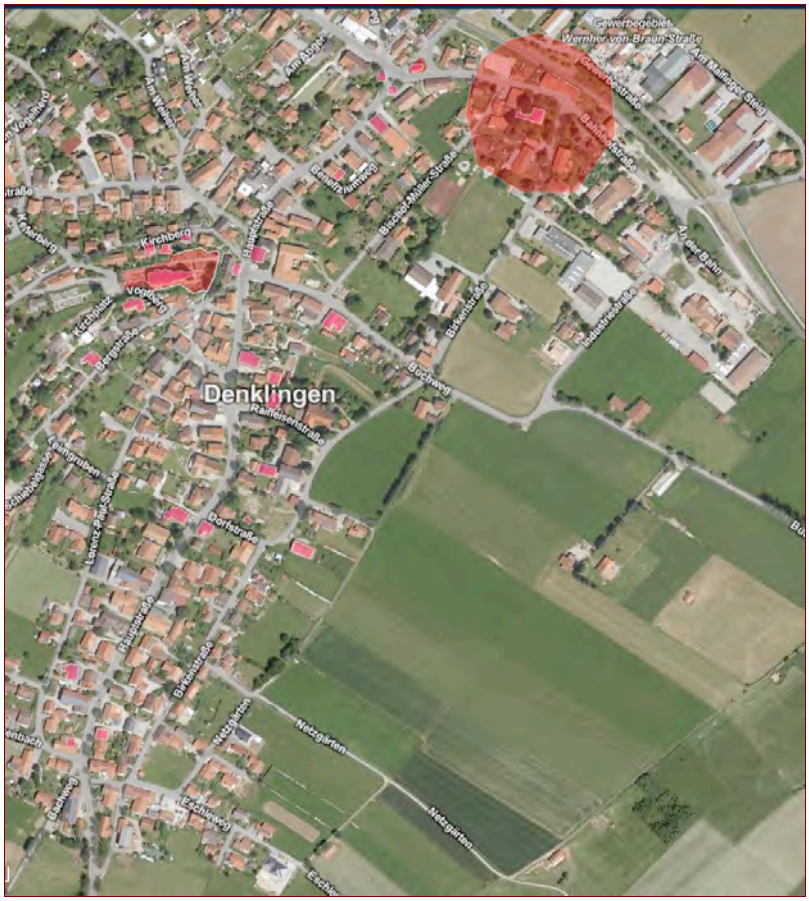
Der Raum Denklingen ist ein sehr altes Siedlungsgebiet. Östlich der Bahnlinie und ca. 1,5 km nördlich verläuft ein historisches Wegestück (Römerstraße - *via claudia*).

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss deshalb auch mit Bodendenkmälern gerechnet werden, die jedoch dem Schutz der Art. 7 und 15 DSchG unterliegen. Es wird daher empfohlen, vor Beginn der Erschließungsarbeiten unter Beiziehung des Landesamtes für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, fachgerechte Sondagen durchzuführen, um die archäologische Situation zu klären und unnötige Zeitverzögerungen zu vermeiden.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayrische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG.

DSchG Art. 8,1: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8,2: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.



© Digitales Orthophoto, Bayerische Vermessungsverwaltung; Ausschnitt Denkmal viewer

Die Kreisheimatpflegerin, Dr. Heide Weißhaar-Kiem verweist auf die Nähe zum Baudenkmal „Birkenstraße 19“; siehe nachfolgender Anhang aus dem Eintrag der Denkmalliste:

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE

Geoinformation	
Reg.Bez., Lkr.	Oberbayern, Landsberg am Lech
Gde., Gmkg.	Denklingen, Denklingen
Denkmalliste	Download Denkmäler in Denklingen

Baudenkmal	
Aktennummer	D-1-81-113-30
Adresse	Birkenstraße 19
Funktion	Bauernhaus
Bilder	Bilder © BLfD
Beschreibung	Bauernhaus, zweigeschossiger, einseitig abgeschleppter Satteldachbau mit verbrettertem Stallteil, bez. 1822.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt.

5.11 Energie für das „Bürger- und Vereinszentrum“ Denklingen

Grundwassernutzung

Im Rahmen des Hydrogeologischen Gutachtens „Geplante Grundwassernutzung „Bürger- und Vereinszentrum“ Denklingen vom 28.07.2016 hat die Planungs- und Ingenieurgesellschaft Kling Consult, Krumbach folgende auszugsweise wiedergegebene Informationen ermittelt:

„Für das ca. 115 m lange und 20 m breite Gebäude soll nach Möglichkeit eine Nutzung von Grundwasser zu Wärmepumpenzwecken erfolgen. Die benötigte Grundwassermenge wurde dabei bisher noch nicht im Detail ermittelt, überschlägig wurde jedoch ein Grundwasserbedarf von ca.12 l/s angegeben.

Nach der hydrogeologischen Karte von Bayern ist der geschlossene Grundwasserspiegel innerhalb der OSM Ablagerungen im Bereich von Denklingen auf einer Höhe von ca. 630 m NN und damit rund 55 m – 60 m unter bestehender GOK zu erwarten.

Durch die ABT Wasser- und Umwelttechnik GmbH, Mindelheim wurde zwischen dem 7. April 2016 und dem 12. April 2016 eine 37,5 m tiefe Rammtrockenkernbohrung (Durchmesser der Verrohrung: 368 mm/324 mm) ausgeführt. Nach Erreichen der Bohrendteufe (Stauerhorizont in Form der jungtertiären OSM-Schichten) erfolgte dann der Ausbau zur Grundwassermessstelle DN 150 ohne Pumpensumpf.

Der Ruhewasserspiegel in der neu errichteten Grundwassermessstelle GWM 1 wurde am 14. April 2016 in einer Tiefe von rund 25,1 m unter GOK, entsprechend einer Höhe von ca. 662,8 m NN festgestellt. Zu diesem Zeitpunkt war in der Messstelle somit eine Grundwassersäule von rund 12,0 m vorhanden.

Der Grundwasserflurabstand liegt im Bereich des geplanten Bürger- und Vereinszentrums damit sogar zu Zeiten höchster Grundwasserstände noch etwa 20 m unter GOK.

Zusammenfassung:

Zur Erkundung der hydrogeologischen Situation im Bereich des geplanten Bürger- und Vereinszentrums Denklingen wurde für eine geplante Nutzung des Grundwassers zur Gebäudeklimatisierung eine 37,5 m tiefe Bohrung niedergebracht und zur Grundwassermessstelle DN 150 ausgebaut. Anhand von bereits vorhandenen Unterlagen zur hydrogeologischen Situation im Bereich von Denklingen und aus den Daten des in der neu errichteten Messstelle ausgeführten Pumpversuchs wurden die hydraulischen Kennwerte des Grundwasserleiters ermittelt und eine Abschätzung gewinnbarer Wassermengen mit Ausarbeitung von Ausbauvorschlägen zur Errichtung von Entnahme- und Schluckbrunnen vorgenommen.
Der Betrieb der Anlage zur thermischen Nutzung des Grundwassers mit Wiedereinleitung des thermisch veränderten Grundwassers ist wasserrechtlich zu beantragen und zu bewilligen.“

Solar- und Photovoltaiknutzung

Grundsätzlich möglich erscheint auch eine Solar- und Photovoltaiknutzung der großen, nach Süden geneigten Dachflächen des „Bürger- und Vereinszentrums“ Denklingen. Auch die Ausrichtung des langgestreckten Hauptgebäudes in Ost-Westrichtung ermöglicht auf der gesamten Südseite eine gute Ausnutzung der Sonnenenergie.

Holzhackschnitzelnutzung

Aufgrund der fortgeschrittenen Hochbauplanung hat sich die Gemeinde zwischenzeitlich für eine umweltfreundliche und nachhaltige Heizung mit Hackschnitzellager entschieden, die in einem separaten Gebäude südlich des bestehenden und zu erweiternden Stadels untergebracht wird. Die Anlieferung ist über den östlich vorhandenen Weg mit Anbindung an den Buchweg gesichert.

5.12 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entwässerung der versiegelten Flächen kann vollständig, wie vom Wasserwirtschaftsamt Weilheim im Bauleitplanverfahren § 4 Abs. 1 BauGB gefordert, flächig über die belebte Bodenzone erfolgen. Um bei größeren anfallenden Wassermengen ausreichend Pufferkapazität zu haben, ist an der vorhandenen Geländesenke im Nordosten eine Sickermulde vorgesehen, für die das Gelände um maximal 90 cm abgesenkt wird.
Die Entwässerung beider Parkplatzachsen ist als leicht asymmetrisches Dachgefälle zu den Baumstreifen hin geplant. Durch die Muldenform und leichte Absenkung ist die Fläche und Versickerungsfähigkeit der Baumstreifen ausreichend, um das Oberflächenwasser vor Ort zu versickern. Im Extremfall entwässern diese in die nordöstlich gelegene Mulde auf dem Gelände (Quelle: Erläuterungsbericht Freianlagen, die grille, 11.12.2018).

Quelle Schnitt Stellplätze - Vereinsheim: die grille, Landschaftsarchitekten

5.13 Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern

Aufschüttungen und Abgrabungen sind in drei Bereichen zulässig:

a) Im Bereich des großen Hauptgebäudes des Bürger- und Vereinszentrums werden aufgrund der getroffenen Höheneinstellung vorwiegend Aufschüttungen erforderlich, um die Verkehrserschließung und die barrierefreie Zugänglichkeit zum Gebäude und zu den Terrassen herzustellen. Diese Geländeveränderungen sind gem. Ziff. C.7.1 zulässig.

b) Im Bereich der anzulegenden Sportplätze werden Geländeveränderungen erforderlich, um wegen der großen Flächenausdehnung der Sportplätze die erforderlichen ebenen Flächen zu schaffen. Im Zuge der Planierung der Sportfelder entstehen selbst bei günstiger Lage in der Topografie sehr große Aushubmassen, da das Gelände geneigt ist. Darüber hinaus sind in den Bereichen der Sportplätze Sitzstufenanlagen und Zuschauertribünen erforderlich, ebenso Geländemodellierungen für die Sickerflächen. Die damit zusammenhängenden Geländeveränderungen sind gem. Ziff. C.7.2 und 7.3 zulässig.

c) In den großflächigen Randbereichen zu den umgrenzenden Straßen und Wegen sind einzelne Aufschüttungen als Sichtschutzwälle naturnah vorgesehen. Darüber hinaus ist in diesen Bereichen je nach Anfall vorgesehen, überschüssigen Aushub von Mutterboden zwischenzulagern oder in geringem Umfang auch dauerhaft flach aufzuschütten. Die Behandlung des Erdaushubs wird dadurch möglichst landschaftsverträglich, ressourcenschonend und soweit möglich für den Bauherrn kostengünstig gelöst. Die erforderlichen zulässigen Bodenmodellierungen, Auftrag oder Aufschüttungen sind in den textlichen Festsetzungen Ziff. C.7.4 und 7.5 berücksichtigt, um möglichst viel des Aushubes in der Fläche belassen zu können. Diese Maßnahmen sind auch erforderlich zur Verringerung und Minimierung der Umweltauswirkungen der Planung.

Auch eine Verlagerung von Mutterboden auf das südlich an der Birkenstraße gelegene Grundstück ist zulässig, allerdings bedarf dies der Zustimmung dieses privaten Eigentümers (landwirtschaftliche Fläche, die keinem weiteren Schutzstatus unterliegt).

5.14 Baugrund und Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser

Es liegt in diesem Zusammenhang ein Baugrundgutachten der Fa. Kling Consult, Krumbach, Projekt-Nr. 9976 02 vom 20.02.2015, vor (Anlage 7).

Auszug:

„Die oberflächig anstehenden bindigen Deckschichten und stark verwitterten, schlämmkornreichen Kiesen sind generell nicht zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Sollten im Bereich künftig erstellter Sickeranlagen an deren UK bindige Lagen der Deckschichten oder der stark verwitterten Kiese anstehen, so sind diese bis zum Erreichen der schlämmkornarmen, gering verwitterten Kiese restlos zu entfernen und durch stark durchlässiges Material zu ersetzen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die Seitenflächen der Versickerungseinrichtungen dann voraussichtlich als nicht sickerfähig eingestuft werden müssen.

Gemäß der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung-NwFreiV)“ vom Oktober 2008 des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz kann anfallendes Niederschlagswasser erlaubnisfrei versickert werden, wenn u.a.:

- *an eine Versickerungsanlage höchstens 1.000 m^2 befestigte Fläche angeschlossen ange-*

schlossene, mit Kupfer-, Zink- oder Bleiblech gedeckte Dachflächen eine Größe von weniger als 50 m² aufweisen

- *außerhalb von Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebieten und von Altlasten und Altlastenverdachtsflächen versickert wird*
- *auf den angeschlossenen Flächen nicht regelmäßig mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird*
- *Die Einleitung in Oberflächengewässer (z.B. Gräben) ist gem. den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG)“ des BayStMLU nicht erlaubnisfrei.“*

6. Eingriffs- Ausgleichsbilanz

Im Zusammenhang mit der Anwendung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch wird auf die Ausführungen des Umweltberichtes des nachfolgenden Umweltberichtes als Teil der Begründung zum Bebauungsplan „Bürger- und Vereinszentrum“ verwiesen.

7. Flächenbilanz

Sondergebiet „Bürger- und Vereinszentrum“ (= Gemeinbedarfsfläche ca. 116.255 qm), davon

- Sportflächen	85.510 qm
- Bauflächen	4.610 qm
- Baufläche Service Sport	2.219 qm
- Sport und Spiel	1.075 qm
- Festplatz	3.000 qm
- Fahrgassenflächen	2.460 qm
- Stellplatzflächen (= P)	1.815 qm
- Wegeflächen	665 qm
- Gestaltungsgrün	14.901 qm
Summe:	116.255 qm
Südostbereich:	
LBG-Fläche	1.645 qm
- Fläche f.d. Landwirtschaft	10.000 qm
- öffentliche Straßenfläche	755 qm
Summe Teilflächen außerhalb	12.400 qm

Gesamtsumme **128.655 qm (= Geltungsbereich B-Plan)**

Gemeinbedarfsfläche (= Sondergebiet 15.675 qm)
116.255 qm = 11,6255 ha
davon
- Sportflächen / -plätze 85.510 qm
- Bauflächen Vereinsheim 4.610 qm
- Baufläche Service 2.219 qm
- Sport und Spiel 1.075 qm
- Festplatz 3.000 qm
- Fahrgassenflächen 2.460 qm
- Stellplatzflächen (= P) 1.815 qm
- Wegeflächen 665 qm
- Gestaltungsgrün 14.901 qm
Summe: 116.255 qm
- LBG-Fläche 1.645 qm
- Fläche f.d. Landwirtschaft 10.000 qm
- öffentliche Straßenfläche 755 qm
Summe Teilflächen außerhalb 12.400 qm
Gesamtsumme 128.655 qm
Geltungsbereich B-Plan 128.655 qm
Gemeinde Denklingen - Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Bürger- und Vereinszentrum"
- Flächenübersicht
Sportflächen 85.510 qm = 8,5510 ha
(langfristiges Erweiterungspotential Sport und Gemeinbedarf)
Fläche für die Landwirtschaft (= Immissionsschutzfläche) ca. 10.000 qm
Umgriff gesamt: 128.655 qm = 12,8655 ha

Teil B Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634) (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung).

Beschreibung der Planung:

Die Gemeinde Denklingen plant im Südosten vom alten Ortskern Denklingen ein Bürger- und Vereinszentrum mit Spiel- und Sportflächen. Dazu wurde ein Architektenwettbewerb durchgeführt. Der prämierte, jedoch weiterentwickelte 2. Preis des Wettbewerbes mit dem Bürger- und Vereinszentrum, knapp 200 Stellplätzen für PKW sowie Spiel- und Sportflächen liegt dieser Flächennutzungsplanänderung zu Grunde.

Vorgehen bei der Umweltprüfung:

Für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes wurden die Ergebnisse einer örtlichen Kartierung verwendet sowie Informationen aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Denklingen und dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Landsberg.

Bei der Gliederung des Umweltberichtes wurde auf die Methodik des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen Bezug genommen, um eine möglichst einfach nachvollziehbare Einbeziehung der Belange der Eingriffsregelung in den Umweltbericht zu erreichen.

1. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

1.1 Grundlagen und Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Niederterrasse des Lechs südöstlich des historischen Ortskerns von Denklingen. Das Gelände ist weitgehend eben und wird heute intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Westlich und nördlich grenzen Wohn- und Dorfgebiete an.

Der Planungsraum ist nach der **naturräumlichen Gliederung** Deutschlands (OBLINGER (in HIEMEYER, 1978) der Haupteinheit Lech-Wertach-Ebenen (047) zuzuordnen und innerhalb dieser Einheit der Untereinheit „Lechtal“.

Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz oder dem Bundesnaturschutzgesetz sind im Geltungsbereich der 25. Flächennutzungsplanänderung nicht ausgewiesen, ebenso keine Biotope oder Wasserschutzgebiete.

Nach dem **Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern** (ABSP) für den Landkreis Landsberg gehört das Gebiet zu keinem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes.

1.2 Schutzgut Boden

Ausgangsmaterial im Plangebiet ist Niederterrassenschotter. Es handelt sich um sandige Kiese. Darüber hat sich eine flachgründige Parabraunerde gebildet. Die Böden sind aufgrund der Bewirtschaftung anthropogen überprägt.

Bewertung des Schutzgutes Boden: Das Schutzgut Boden ist betroffen durch Versiegelungen.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I unten
(geringe Bedeutung für Naturhaushalt)

1.3 Schutzgut Wasser

Hauptvorfluter des Planungsraumes ist der Lech. Im Gebiet selbst sind keine natürlichen oder künstlichen Still- oder Fließgewässer vorhanden.

Das Grundwasser steht in einer Tiefe von ca. 20 m an.

Die Versickerungsfähigkeit im Niederterrassenschotter ist gut. Dementsprechend empfindlich ist der Untergrund gegen Schadstoffeinträge.

Das Plangebiet liegt in keinem bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiet und auch in keinem Vorranggebiet „Wasserversorgung“.

Bewertung des Schutzgutes Wasser: Die Versiegelungen des Vorhabens führen zu Beeinträchtigungen des Oberflächenwasserabflusses.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I unten
(geringe Bedeutung für Naturhaushalt)

1.4 Schutzgut Klima/ Luft

Der Planungsumgriff gehört klimatisch zum Bereich „Schwäbisches Alpenvorland“. Bedingt durch die Stauwirkung der Alpen nimmt im Alpenvorland die Niederschlagsmenge von Norden nach Süden zu, sie liegt in Denklingen bei 1.100 mm im Jahr und überschreitet damit den Niederschlagsdurchschnitt des Bundesgebietes um ca. 50 %.

Im Winterhalbjahr sind Nebelbildungen innerhalb der Niederterrasse bei ruhigem Strahlungswetter besonders häufig. Sie lösen sich nur hartnäckig auf.

Das vorliegende Gebiet liegt in einem intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereich, auf dem nachts Kaltluft entsteht. Allerdings gibt es im Plangebiet aufgrund des Bahndammes im Westen und der nördlich der Kreisstraße LL 16 bestehenden gewerblichen Gebäude keine ausgeprägten Kaltluftströme.

Bewertung des Schutzgutes Klima/Luft: Das Vorhaben verkleinert die Flächen für die Kaltluftentstehung und reduziert die Verdunstungsmöglichkeiten durch die Versiegelung von Flächen.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I oben
(geringe Bedeutung für Naturhaushalt)

1.5 Schutzgut Arten und Lebensräume

Der Großteil des Geltungsbereiches ist derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Gehölzbestand ist nur am Westrand und am Nordostrand des Geltungsbereiches vorhanden (Eschen, Ahorne, Fichten). Dieser ist durch die Planung nicht gefährdet.

Die potentiell natürliche Vegetation entspricht der Pflanzengesellschaft, die sich ohne Einfluss des Menschen in einem bestimmten Gebiet aufgrund der heutigen Standortverhältnisse als Dauer- bzw. Schlussgesellschaft einstellen würde. Die potentiell natürliche Vegetation im Plangebiet ist der Hainsimsen-Buchenwald. Sie gibt wichtige Hinweise für die standortgerechte Pflanzenauswahl bei Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Schutzgebiete oder FFH-Gebiete sind durch die Planung selbst nicht betroffen. Die Biotop- und Artenschutzkartierung des Landesamtes für Umweltschutz enthält für den Planungsraum keine Einträge.

Artenschutz:
Die nachfolgenden Ausführungen zum Artenschutz wurden vom Diplom-Biologen Martin Kleiner aus Oberammergau erarbeitet:

Nach § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln bzw. wiederherzustellen, dass

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Nach § 39 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten,
- Lebensstätten wild lebender Tiere und Pflanzen ohne vernünftigen Grund zu beeinträchtigen oder zu zerstören.

Nach § 44 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheb-

lich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Bewertung der Planung:

Die vorliegende Planung bedeutet bei ihrer Umsetzung (Sportanlagen- bzw. Gebäude- und Verkehrsflächenbereich) eine erhebliche Nutzungsänderung mit Eingriffen in den Naturhaushalt bezüglich Boden, Wasser, Kleinklima, Lebensraumtypen und Landschaftsbild. Der Lebensraumlängsverbund der Talachse sollte durch Meidung der Errichtung von Infrastrukturen am südöstlichen Rand des Umgriffs des Bebauungsplans gewahrt bleiben.

Zufallsbeobachtungen beim Ortstermin waren Mäusebussard, Turmfalke, Rabenkrähe, Star und Feldsperling. Der unmittelbare Verlust des Komplexes aus frischem bis feuchtem Intensivgrünland als Teillebensraum kann, bei Vorkommen, grundsätzlich für Individuen der **Breitflügelfledermaus** und etwa 25 Brutvogelarten (**Rotmilan, Mäusebussard, Turmfalke**, Ringeltaube, **Waldohreule, Uhu**, Mauersegler, **Grünspecht,** Neuntöter, Elster, Rabenkrähe, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Dorngrasmücke, Star, Wacholderdrossel, Singdrossel, Misteldrossel, Feldsperling, Girlitz, Grünfink, Stieglitz, Bluthänfling, Bachstelze, Goldammer) von höherer Relevanz sein.

Individuen der **Zauneidechse** können, bei Vorkommen, durch Verlust von Feldwegsäumen betroffen sein (**streng geschützte Arten fett gedruckt**).

Sommerlebensraumvorkommen bzw. Wanderbewegungen von Amphibien sind im Bereich des Bebauungsplans nicht unwahrscheinlich.

Unberührt des generellen Verlusts freier Landschaft können erhebliche unmittelbare Verbotstatbestände gemäß den §§ 39 und 44 BNatSchG, den Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen betreffend, zumindest bei Meidung der Fortpflanzungszeiten für Eingriffe im Gehölzbestand und an Feldwegrändern oder beim Abbau von Gebäuden bei einer Umsetzung des geplanten BP, nicht unterstellt werden (Vogelbrutzeiten: April bis Juli; zur weitgehenden Minimierung von möglichen Fällen der Tötung bzw. Schädigung bei einem möglichen Vorkommen der Zauneidechse wird hierzu empfohlen, Baumaßnahmen an Feldwegrändern bzw. deren Beginn in den Zeitraum außerhalb der Winterruhe und Eientwicklungzeit zu legen, d.h. in die Monate September oder Mai).

Beim Abbau vorhandener Gebäudestrukturen sollte auf mögliche Hangplätze von Fledermäusen geachtet werden; im Fall von Vorkommen läge die beste Abbauzeit im April oder September (vergleiche aber Vogelbrutzeiten).

Dem Verlust bestehender und Verschlechterung benachbarter Lebensräume kann zur Erfüllung des gesetzlich vorrangig vorgeschriebenen Ausgleichs des Eingriffs bzw. des § 21 des BNatSchG zur Sicherung des Biotopverbunds durch Verbesserung und Ergänzung von Lebensräumen im lokalen und regionalen Bereich begegnet werden, z.B. durch Grünlandexten-

sivierung und Pflanzung von Einzelgehölzen (insbes. Weißdorn) oder aufgelösten Heckenstrukturen abseits der unmittelbar vom hochfrequenten Freizeitbetrieb liegenden Landschaftsteile.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I oben
(geringe Bedeutung für Naturhaushalt)

1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Die Bedeutung des Landschaftsbildes und die Erholungseignung der Landschaft liegen einerseits in ihrem ästhetischen Eigenwert und andererseits in ihrer Funktion als Lebensgrundlage des Menschen. Dabei ist das Landschaftsbild durch Vielfalt, Eigenart und Natürlichkeit charakterisiert. Seine Erholungseignung misst sich an der Erschließung, Freiraumausstattung als auch an der Ausprägung der Landschaftsstrukturen. Bei der vorliegenden Planung ist die Landschaft unter ästhetischen Gesichtspunkten in Bezug auf ihre Eigenart, Vielfalt und Schönheit untersucht worden.

Das Landschaftsbild im Untersuchungsraum ist durch eiszeitliche Vorgänge sowie die kulturhistorisch bedingte Nutzungsintensität der Landschaft geprägt. Die Böden der Niederterrasse unterliegen einer sehr langen intensiven Kulturnutzung, die ein ausgeräumtes monotones Landschaftsbild zur Folge hat und damit landschaftsästhetisch beeinträchtigt ist. Einzig gliedernde Strukturen sind die Bäume am Westrand und am Nordostrand des Geltungsbereiches.

Aufgrund der ebenen und ausgeräumten Landschaft ist das Gelände von Nordosten und von Südwesten einsehbar, so dass bei der baulichen Entwicklung gestalterische Einbindungsmaßnahmen erforderlich werden.

Bewertung des Schutzgutes Landschaftsbild: Aufgrund der ebenen und ausgeräumten Landschaft ist das Gelände von Westen, Süden und von Osten einsehbar, so dass bei der baulichen Entwicklung gestalterische Einbindungsmaßnahmen zwingend notwendig sind.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I oben
(geringe Bedeutung für Naturhaushalt)

1.7 Schutzgut Mensch

Der Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft behandelt das Schutzgut Mensch nicht separat, sondern schließt es im Schutzgut Landschaftsbild ein. Dennoch wird in diesem Umweltbericht das Schutzgut Mensch abgehandelt, ohne dass allerdings eine Bewertung nach dem Leitfaden durchgeführt wird.

Das Gebiet westlich und nördlich des Plangebietes ist bereits vorbelastet durch vorhandene Wohn-, Misch- und Dorfgebiete.

Der Geltungsbereich hat als siedlungsnahe Freifläche eine gewisse Bedeutung für die Feierabenderholung, allerdings bestehen im Gebiet keine Wege. Diese Naherholungsfunktion wird sich durch die Planung nicht verändern.

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden.

Die nächsten Wohngebäude liegen in knappem Abstand innerhalb des Dorfgebietes westlich und nördlich der Erschließungsstraße im dortigen Dorf- und Gewerbegebiet.

Schädliche Umwelteinwirkungen in Form von erheblichen Geräuschbelästigungen an dem neuen Gewerbestandort sind wegen der günstigen Außenbereichslage und östlich der Bahnlinie nicht zu erwarten. Zudem werden ausgehend von der einschlägigen DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ in den Sport- und Spielflächen bzw. im Sondergebiet die schalltechnischen flächenbezogenen Schallleistungspegel (vergleichbar Mischgebiet) mit

Tagsüber 60 dB(A)
Nachts 45 dB(A) eingehalten.

Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben „Bürger- und Vereinszentrum“ Denklingen wurde durch das Fachbüro Müller-BBM eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erarbeitet, deren Beurteilung in Ziffer 5. und den Ergebnisse in Ziffer 6. im weiteren Verfahren berücksichtigt werden (Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Büros Müller-BBM, Planegg, 27. März 2019, Bericht Nr. M 129763/08 (Anpassung des Berichtes Nr. M 129763/01 vom 8. November 2016) (Anlage 3 zur Begründung).

Hinsichtlich der Geruchs- bzw. Staubimmissionen sind schädliche Umwelteinwirkungen in Form von erheblichen Geruchs- bzw. Staubbelästigungen aufgrund der Abstände zum Dorfgebiet im Westen und zum Gewerbegebiet im Norden nicht zu erwarten.

Der Geltungsbereich hat als siedlungsnahe Freifläche eine gewisse Bedeutung für die Feierabenderholung. Diese wird durch die festgesetzte Eingrünung nicht wesentlich beeinträchtigt.

1.8 Gesamtbewertung des Bestandes gemäß Leitfaden

Übersicht der Bewertung der Schutzgüter

Untersuchte Schutzgüter	Bedeutung der Schutzgüter
Boden	Kategorie I, unten (geringe Bedeutung für den Naturhaushalt)
Wasser	Kategorie I unten (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)
Klima/ Luft	Kategorie I, oben (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)
Arten und Lebensräume	Kategorie I, oben (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)
Landschaftsbild	Kategorie I, oben (geringe Bedeutung für Landschaftsbild)

Aus der Summe der Bewertungen für die einzelnen Schutzgüter ergibt sich in der Zusammenschau für den zu behandelnden Bereich (landwirtschaftliche Intensivnutzung) eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, wobei innerhalb dieser Kategorie der obere Bereich zutreffend ist.

2. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Bürger- und Vereinszentrum“ der Gemeinde Denklingen sind Eingriffe in die Landschaft verbunden, die zu Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen. Die Eingriffe sind:

Schutzgut Boden

- Verlust der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens durch Überbauung und Versiegelung
- Verlust der natürlichen Speicher-, Puffer- und Filterfunktion des Bodens durch Überbauung und Versiegelung
- Verlust von flachgründigen Böden mit potentieller Eignung für die Ansiedlung von Magerrasen

Schutzgut Wasser

- Beeinträchtigungen des Oberflächenwasserabflusses durch hohen Versiegelungsgrad des Vorhabens, dadurch Reduzierung der Grundwasserneubildung

Schutzgut Klima/Luft

- Verlust von Flächen für die Kaltluftentstehung durch Überbauung und Versiegelung
- Verringerung der Verdunstung durch die Versiegelung von Flächen
- weitere Belastung der Luft durch den Zufahrts- und Parkverkehr und auf den umliegenden Verkehrsstraßen

Schutzgut Arten- und Lebensräume

- Beeinträchtigung von verbleibenden Tierarten durch den Zufahrtsverkehr zu allen Tages- und Nachtzeiten

Schutzgut Landschaftsbild

- Veränderung der überschaubaren Landschaft durch bauliche Anlagen. Allerdings erfährt das Gelände durch großzügige Gehölzpflanzungen eine optische Aufwertung

3. Nullvariante

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Errichtung eines neuen großzügigen Bürger- und Vereinszentrum in fußläufiger Lage zum Ortskern von Denklingen. Die bestehende Erschließung kann genutzt werden. Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bisherigen rechtswirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplanes gültig (Fläche für die Landwirtschaft,

Wohnbauland im südlichen Teilbereich). Zusätzliche Auswirkungen auf die Umwelt sind dann nicht zu erwarten.

Die vorliegenden Grundstücke sind für die vorgesehene Nutzung durch weit vorausschauende Grundstückspolitik der Gemeinde Denklingen verfügbar. Die Lage steht im räumlichen Zusammenhang mit bestehendem Dorf direkt westlich und nördlich der Erschießungsstraßen, jedoch noch in ausreichendem Abstand zu den nächstgelegenen Wohnhäusern durch günstige Anordnung der Sportflächen und des Festplatzes.

4. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Nach § 13 des Bundesnaturschutzgesetzes sind alle Möglichkeiten zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit auszuschöpfen bzw. alle vermeidbaren Beeinträchtigungen zu unterlassen. Die Vermeidungsmaßnahmen können bei der vorliegenden Planung jedoch nur allgemeiner Art sein. Nach Überprüfung der Lage und der landschaftlichen Situation verbleiben die unter 2. „Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung“ aufgeführten Eingriffe und müssen deshalb minimiert und ausgeglichen werden.

Die durch einen Eingriff bedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und den Erholungswert eines Landschaftsraumes sind zu minimieren. Folgende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind vorgesehen:

Schutzgut Boden
- Reduzierung der Versiegelungsflächen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß

Schutzgut Wasser
- Minderung der Beeinträchtigungen des Wasserkreislaufs durch Versickerung des Oberflächenwassers
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, soweit technisch möglich, bei privaten Verkehrsflächen (Parkplätze, Wege)

Schutzgut Klima/Luft
- Verbesserung des Kleinklimas durch umfangreiche Gehölzpflanzungen

Schutzgut Arten- und Lebensräume
- Steigerung der Artenvielfalt durch umfangreiche Pflanzungen

Schutzgut Landschaftsbild
- Bebauung in Nachbarschaft von bestehendem Gewerbegebiet; dadurch kein neuer Siedlungsansatz in der Landschaft
- Festsetzung umfangreicher Pflanzbindungen zur landschaftlichen Einbindung der baulichen Anlagen

5. Verbleibende Eingriffe gemäß Eingriffsregelung

Trotz der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung verbleiben die unter 2. „Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung“ aufgeführten Eingriffe in Natur und Landschaft. Sie können auch bei sorgfältigster Planung nicht vermieden werden.

Die verbleibenden Eingriffe müssen ausgeglichen oder minimiert werden.

6. Ausgleichsflächenbedarf

Folgende Faktoren werden festgelegt:

Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (landwirtschaftliche Intensivnutzung, kein Gehölzbewuchs, Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen).

Typ B: geringer bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Sondergebiet; Sport- und Spielflächen; insgesamt Fläche für den Gemeinbedarf) ergibt nach dem Leitfaden das Feld Typ B / Kategorie I und damit einen **Ausgleichsfaktor von 0,2 bis 0,5.**

Aufgrund der festgesetzten grünordnerischen Minimierungsmaßnahmen im Baugebiet
- Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet sowie Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Festsetzungen für umfangreiche Baumpflanzungen an den Rändern und innerhalb des Gebietes
- Verzicht auf Ausgleichsflächen im Plangebiet und dafür Festsetzung von fast 1,50 ha (= 14.871 m^2 an Gestaltungsgrünflächen)

ist eine Reduzierung der festgestellten Höchstwerte beim Sondergebiet um 0,15 Punkte sachgerecht. Damit wird der Ausgleichsfaktor mit 0,35 festgelegt.

Für die Kunstrasenflächen mit Asphaltunterbau (ggf. Drainasphalt) wird derselbe Faktor festgelegt wie bei Sondergebiet, wobei hier keine Gebäude errichtet werden; Reduzierung der festgestellten Höchstwerte wie beim Sondergebiet um 0,15 Punkte ist daher sachgerecht. Damit wird der Ausgleichsfaktor auch hier mit 0,35 festgelegt.

Für die Spielflächen wird der Ausgleichsfaktor mit 0,2 festgesetzt, da in diesen Bereichen keine nennenswerten Versiegelungen erfolgen.

Die vorhandenen Straßen und die umfangreichen Grünflächen sind kein Eingriff.

Dadurch ergibt sich folgende Ausgleichsverpflichtung (siehe beiliegende Karte „Ausgleichszustand – Eingriffsfläche – Kompensation“):

Eingriffsfläche 32.247 m^2 x Ausgleichsfaktor 0,20 =	6.449 m^2
Eingriffsfläche 9.600 m^2 x Ausgleichsfaktor 0,35 =	3.360 m^2
Eingriffsfläche 15.230 m^2 x Ausgleichfaktor 0,35 =	5.345 m^2
Ausgleichsverpflichtung	**15.139 m^2**

7. Ausgleichskonzept

Die Ausgleichsflächen werden nicht im Bebauungsplangebiet nachgewiesen, da dies in dem Sportareal in der Praxis den ökologischen Bedürfnissen widersprechend würde.

Die im Bebauungsplan als Randeingrünung dargestellten Flächen werden als Wiesen, Gehölze, Geländemodellierungen und Aufschüttungen bis 1,5m max., Böschungen flach 1:7 bis 1: 15) ausgeführt und leisten damit einen nachhaltigen Beitrag zur Eingrünung und Sicherung der Schutzgüter und sichern die Verankerung des Sportareals im dörflichen "Gesamtbild" von Denklingen.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen von 15.139 m^2 werden vom kommunalen Ökokonto abgebucht. Herangezogen werden dafür die Grundstücke Fl. Nrn. 507/1, 1131/2, 1131/1, 1131/3, 3024, 3026/2 und 612/1 der Gemarkung Denklingen und die Grundstücke Fl. Nrn. 247/2, 670/6 und 673 der Gemarkung Epfach. Alle diese Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Denklingen und sind dadurch gesichert.

Zunächst wird der für die Grundstücke bisher angefallene Zins angerechnet. Die übrigen Flächen werden von den Grundstücken abgebucht (siehe auch Lagepläne im Anhang zu diesem Umweltbericht):

		Zins		Fläche
507/1	Gemarkung Denklingen	10 m²		322 m²
3024 und 3026/2	Gemarkung Denklingen	92 m²		104 m²
247/2	Gemarkung Epfach			4.419 m²
670/6	Gemarkung Epfach	6 m²		48 m²
673	Gemarkung Epfach	412 m²		1.551 m²
		520 m²	+	6.444 m² = 6.964 m²

1131/2	Gemarkung Denklingen	3.747 m^2
1131/1	Gemarkung Denklingen (Fläche zwischen den Flurstücken 1131/2 und 1131/3)	421 m^2
1131/3	Gemarkung Denklingen	1.960 m^2
612/1	Gemarkung Denklingen	2.047 m^2
Teilsumme	Ausgleichsflächen	4.781 m²

Gesamtsumme Ausgleichsflächen extern 15.139 m^2

Die für die Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Denklingen und sind dadurch gesichert.

Die Pacht wurde schon im Vorvorjahr gekündigt. Bei der unteren Naturschutzbehörde wurde schon früher angefragt, welche Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Bisher wurden die Flächen von der Gemeinde bereits nur 1x im Jahr gemäht, das nicht vor dem

15.08. Das Mähgut wurde jeweils abgefahren. Eine Aufnahme in das Ökokonto erfolgte bisher nicht, ist aber wohl auch nicht für die Verwendung als Ausgleichsfläche notwendig.

Die geplante Ausgleichsmaßnahme ist in Abstimmung mit der UNB spätestens mit Erschließung des Sportgeländes umzusetzen. Sie ist gesichert durch Eigentum der Gemeinde Denklingen.

Die Ausgleichsflächen sind sodann dem Landesamt für Umwelt, Außenstelle Nordbayern im Ökoflächenkataster zu melden (Art. 9 Satz 4 BayNatSchG).

8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Es ist vorgesehen, 2 Jahre nach Baufertigstellung gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde zu überprüfen, ob die festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (Versickerung von Niederschlagswasser, Baumpflanzungen, Ortsrandeingrünung), die zur Minderung des Ausgleichsfaktors geführt haben, umgesetzt worden sind. Andernfalls ist eine Neuberechnung der Ausgleichsflächen durchzuführen.

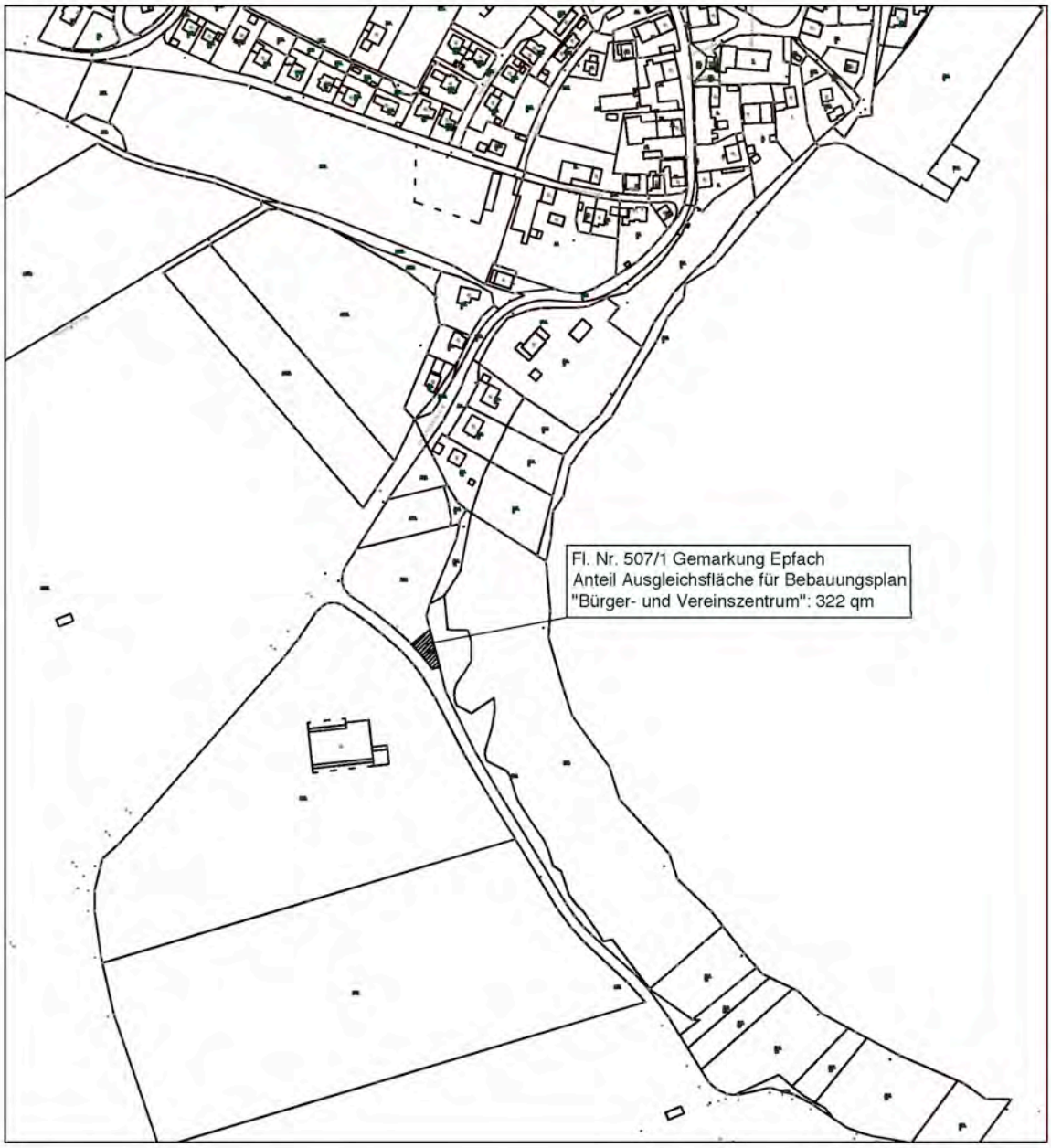
9. Zusammenfassung Umweltbericht

Die Planung stellt auch nach den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der ausgeglichen werden muss.

Diese Ausgleichsflächen können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht nachgewiesen werden. Sie werden vom kommunalen Ökokonto abgebucht.

Anlage 1 zum Umweltbericht - Ausgangszustand - Eingriffsschwere – Ausgleichsflächen

Anlage 2 zum Umweltbericht - Zugeordnete externe Ausgleichsflächen



Gemeinde Denklingen
Ökokonto

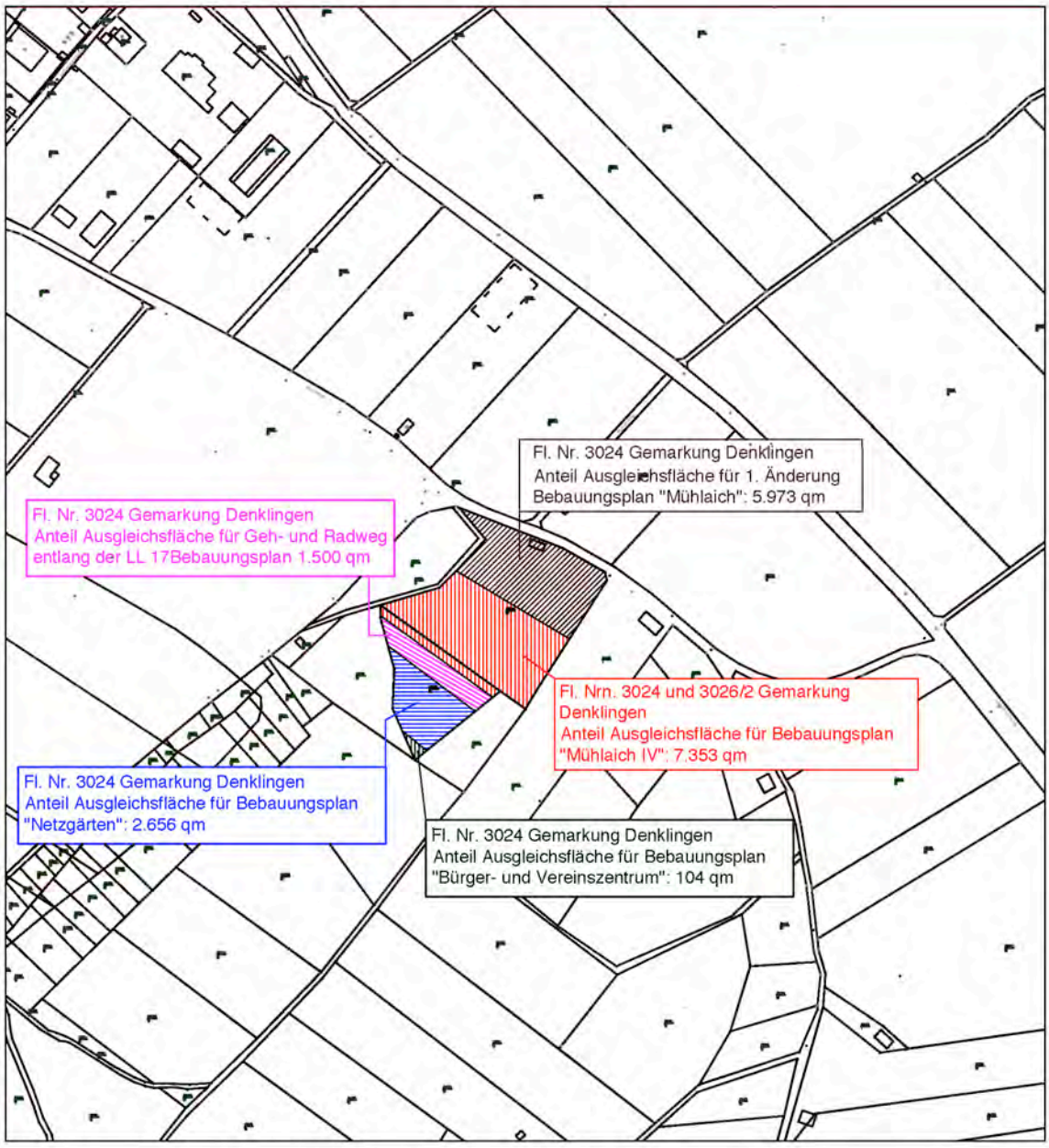
Fl. Nr. 507/1 Gemarkung Epfach

Lageplan der ökologischen Ausgleichsfläche
1 : 5.000

Christoph Goslich Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Wolfsgasse 20
86911 Dießen - St. Georgen

1. Juli 2016

Anlage 2 zum Umweltbericht - Zugeordnete externe Ausgleichsflächen



Gemeinde Denklingen
Ökokonto

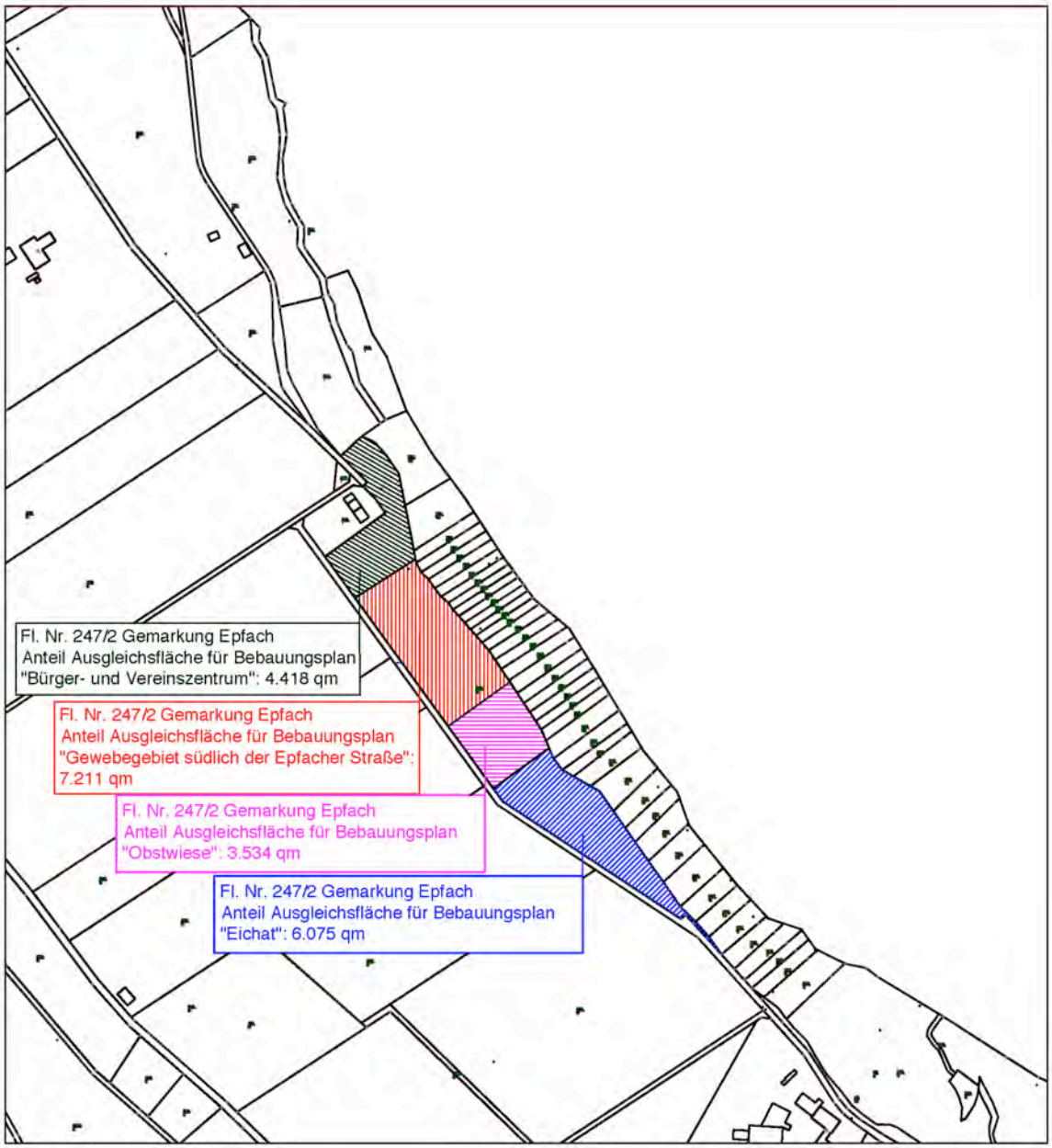
Fl. Nrn. 3024 und 3026/2 Gemarkung Denklingen

Lageplan der ökologischen Ausgleichsfläche
1 : 5.000

Christoph Goslich Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Wolfsgasse 20
86911 Dießen - St. Georgen

1. Juli 2016

Anlage 2 zum Umweltbericht - Zugeordnete externe Ausgleichsflächen



Gemeinde Denklingen
Ökokonto

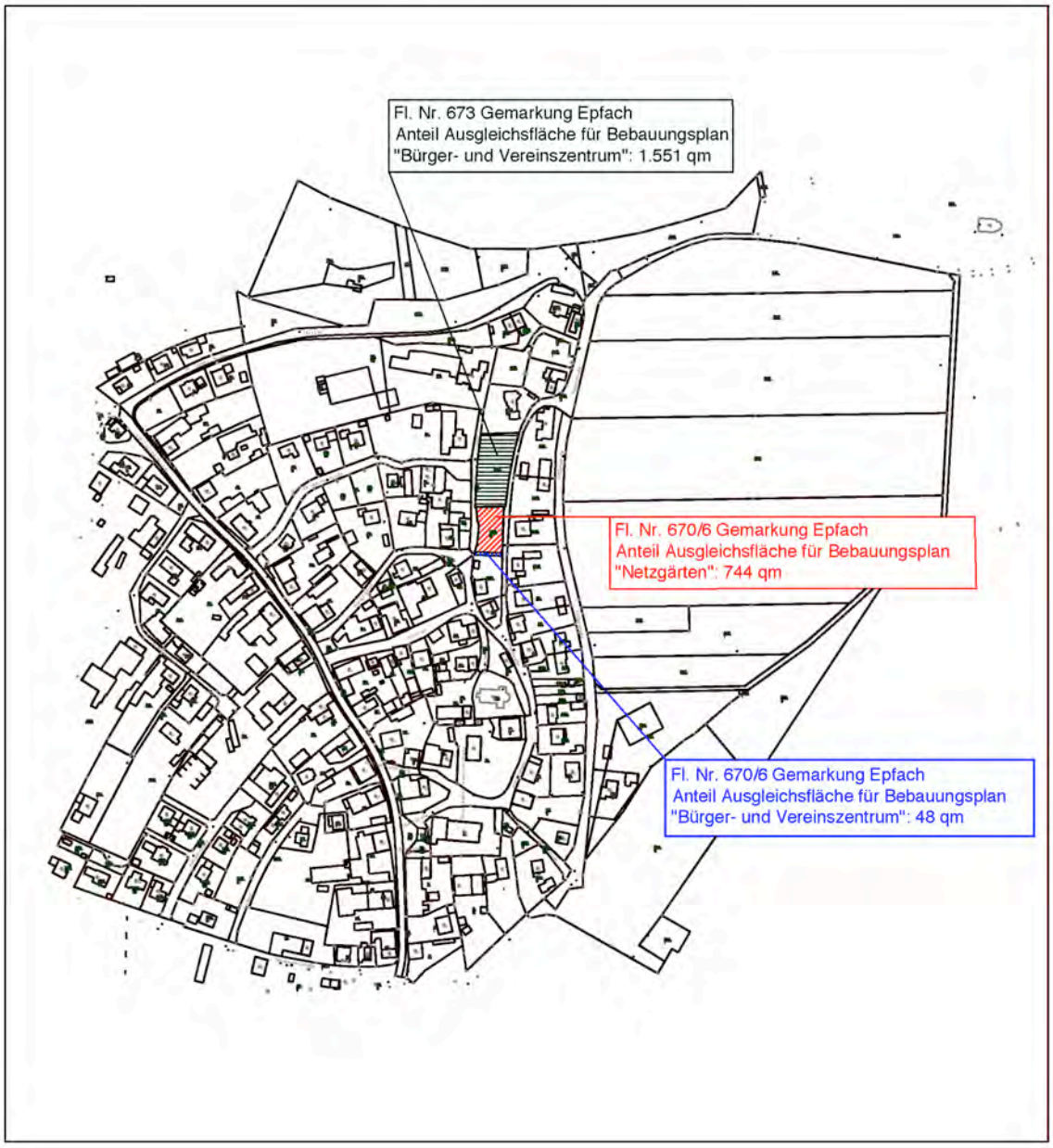
Fl. Nr. 247/2 Gemarkung Epfach

Lageplan der ökologischen Ausgleichsfläche
1 : 5.000

Christoph Goslich Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Wolfsgasse 20
86911 Dießen - St. Georgen

1. Juli 2016

Anlage 2 zum Umweltbericht - Zugeordnete externe Ausgleichsflächen



Gemeinde Denklingen
Ökokonto

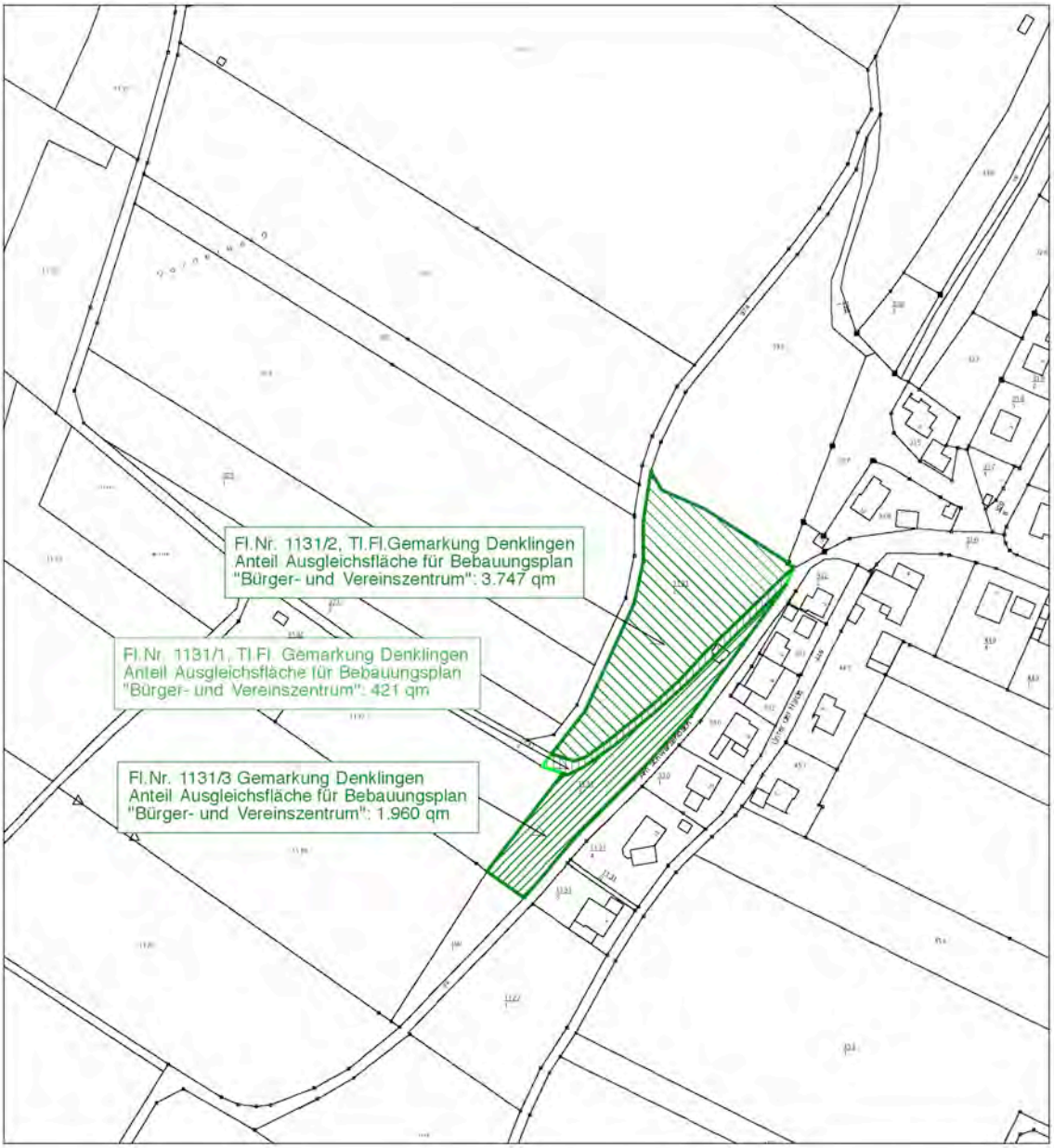
Fl. Nr. 670/6 und 673 Gemarkung Epfach

Lageplan der ökologischen Ausgleichsfläche
1 : 5.000

Christoph Goslich Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Wolfsgasse 20
86911 Dießen - St. Georgen

1. Juli 2016

Anlage 2 zum Umweltbericht - Zugeordnete externe Ausgleichsflächen



Gemeinde Denklingen
Ökokonto

Fl.Nr. 1131/2, Tl.Fl.,
Fl.Nr. 1131/1, TlFl.,
Fl.Nr. 1131/3;
alle Gemarkung Denklingen

Lageplan der ökologischen Ausgleichsfläche
M 1 : 5000

Christoph Goslich Dipl.-Ing Landschaftsarchitekt
Wolfsgasse 20
86911 Diessen-St. Georgen

25. März 2019

Anlage 2 zum Umweltbericht - Zugeordnete externe Ausgleichsflächen

Gemeinde Denklingen
Ökokonto

Tl.Fl.Nr. 612/1
Gemarkung Denklingen

Lageplan der ökologischen Ausgleichsfläche
M 1 : 5000

Christoph Goslich Dipl.-Ing Landschaftsarchitekt
Wolfsgasse 20
86911 Diessen-St. Georgen

25. März 2019

8. Anregungen aus dem Bauleitplanverfahren

8.1 Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Übliche Hinweise im Bauleitplanverfahren

„3.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. der Flächennutzungsplanänderung sind keine Grundwassermessstellen des Grundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangwasser sichern muss. Sollte wider Erwarten Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Landsberg zu benachrichtigen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.

3.2 Lage zu Gewässern

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt. Die geplanten Bauflächen liegen hochwasserfrei.

Aufgrund der Hanglage ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Es sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen, die ein Eindringen in die baulichen Anlagen verhindern.

3.3 Altlastenverdachtsflächen

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 Bay-BodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

3.4 Wasserversorgung

Inwieweit die Wasserversorgungsanlagen im Planungsgebiet in qualitativer, quantitativer und technischer Hinsicht sowie hinsichtlich des Schutzes des gewonnenen Trinkwassers den heutigen Anforderungen entsprechen, ist uns nicht bekannt. Hierzu ist von einem Fachbüro eine Stellungnahmeeinzuholen und vorzulegen. Gegen den Flächennutzungsplan sowie den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken, wenn die Wasserversorgung nach den heutigen Grundsätzen gesichert werden kann.

3.5 Abwasserentsorgung

3.5.1 Häusliches Schmutzwasser und Schmutzwasser der flüssigkeitsdichten Fahrbahn

Für das durch Kohlenwasserstoffe verunreinigte Wasser der flüssigkeitsdichten Fahrbahn ist ein Anschluss an die öffentliche Kläranlage erforderlich. Daher ist es u.E. sinnvoll auch das häusliche Schmutzwasser an die öffentliche Kläranlage anzuschließen.

3.5.2 Niederschlagswasser

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Das von Dachflächen und sonstigen versiegelten Bereichen, welche nicht unter die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe" fallen, abfließende Niederschlagswasser ist bevorzugt flächenhaft über eine geeignete Oberboden-

schicht zu versickern. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht aus objektiven Gründen nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z. B. mittels Rigolen herzustellen /(z.B. für das Dachflächenwasser der Gebäude).
Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser - TRENGW - zu entnehmen. Falls die Anforderungen nicht eingehalten werden, ist ein Antrag beim Landratsamt Landsberg einzureichen. Entsprechende Informationen finden Sie auf der Homepage des Wasserwirtschaftsamt Weilheim im Bereich Service/Veröffentlichungen.
Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung 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.
Das auf den Erschließungsstraßen anfallende Niederschlagswasser sollte möglichst nicht gesammelt und abgeleitet, sondern an Ort und Stelle breitflächig über die belebte Bodenzone versickert werden. Sollte dies nicht durchführbar sein, ist eine alternative Versickerung des Niederschlagswassers nach Sammlung, Ableitung und entsprechender Vorbehandlung in Betracht zu ziehen. Einzelheiten zur Bemessung und Gestaltung sind den "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Entwässerung (RAS-Ew) zu entnehmen.

8.2 Regierung von Oberbayern, Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz, München, Schreiben vom 04.08.2016

„Bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz - Art. 1 des Bayer. Feuerwehrgesetzes - grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen:

1. *Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5, Stand 08.2000, des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 - auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.*

2. *Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.*

   Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

   Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser

von mind. 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL(K) 23-12 ein Durchmesser von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen.

3. *Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL(K) 23-12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.*

4. *Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).Im Übrigen verweisen wir auf die "Planungshilfen für die Bauleitplanung", Fassung 2014/2015, herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 31-Brandschutz-. Wir haben uns nur aus der fachlichen Sicht des Brandschutzes geäußert und diese Äußerung innerhalb der Regierung nicht abgestimmt.“*

8.3 Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, Kempten, Schreiben vom 04.08.2016

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:
Durch die o.a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.
Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.
Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail:	*Planauskunft.Sued@telekom.de*
Fax:	*+49 391 580213737*
Telefon:	*+49 251 788777701*

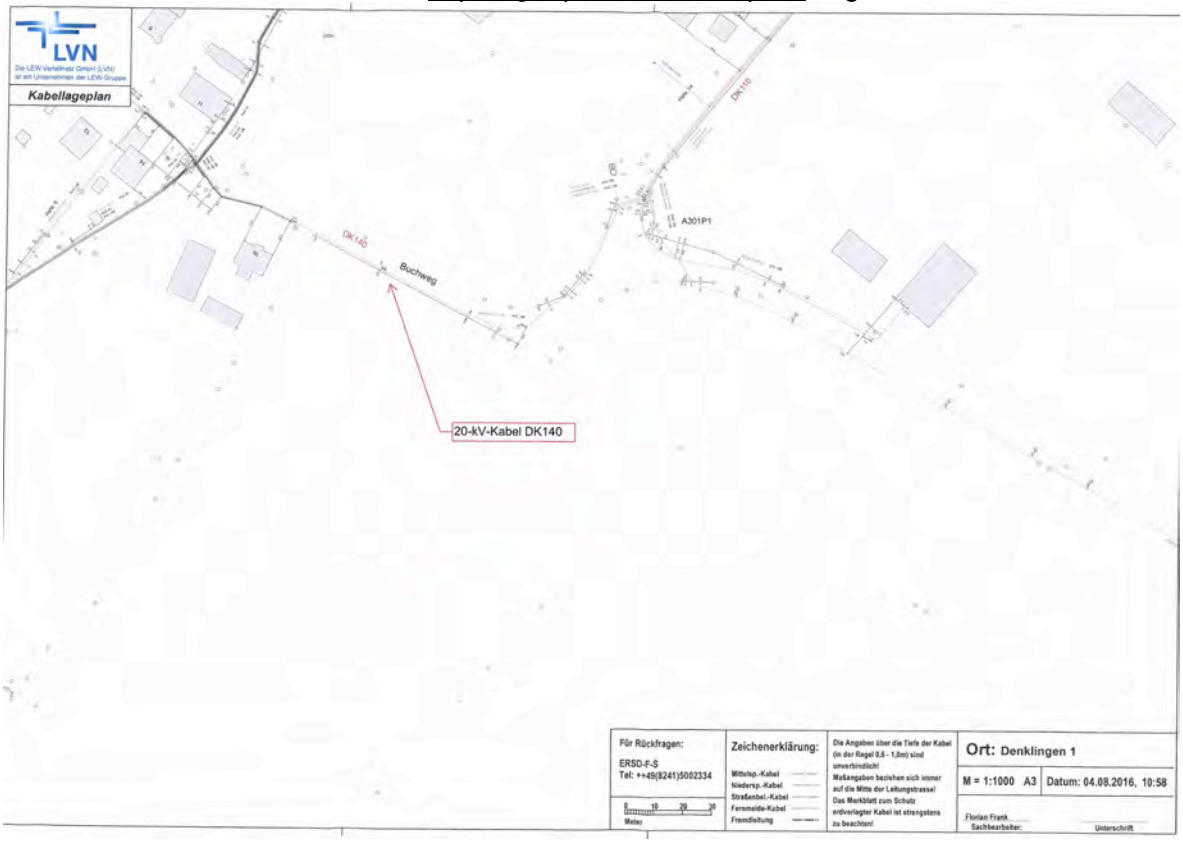
Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.
Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:
Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Süd, PTI 23
Gablinger Straße 2
D-86368 Gersthofen
Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

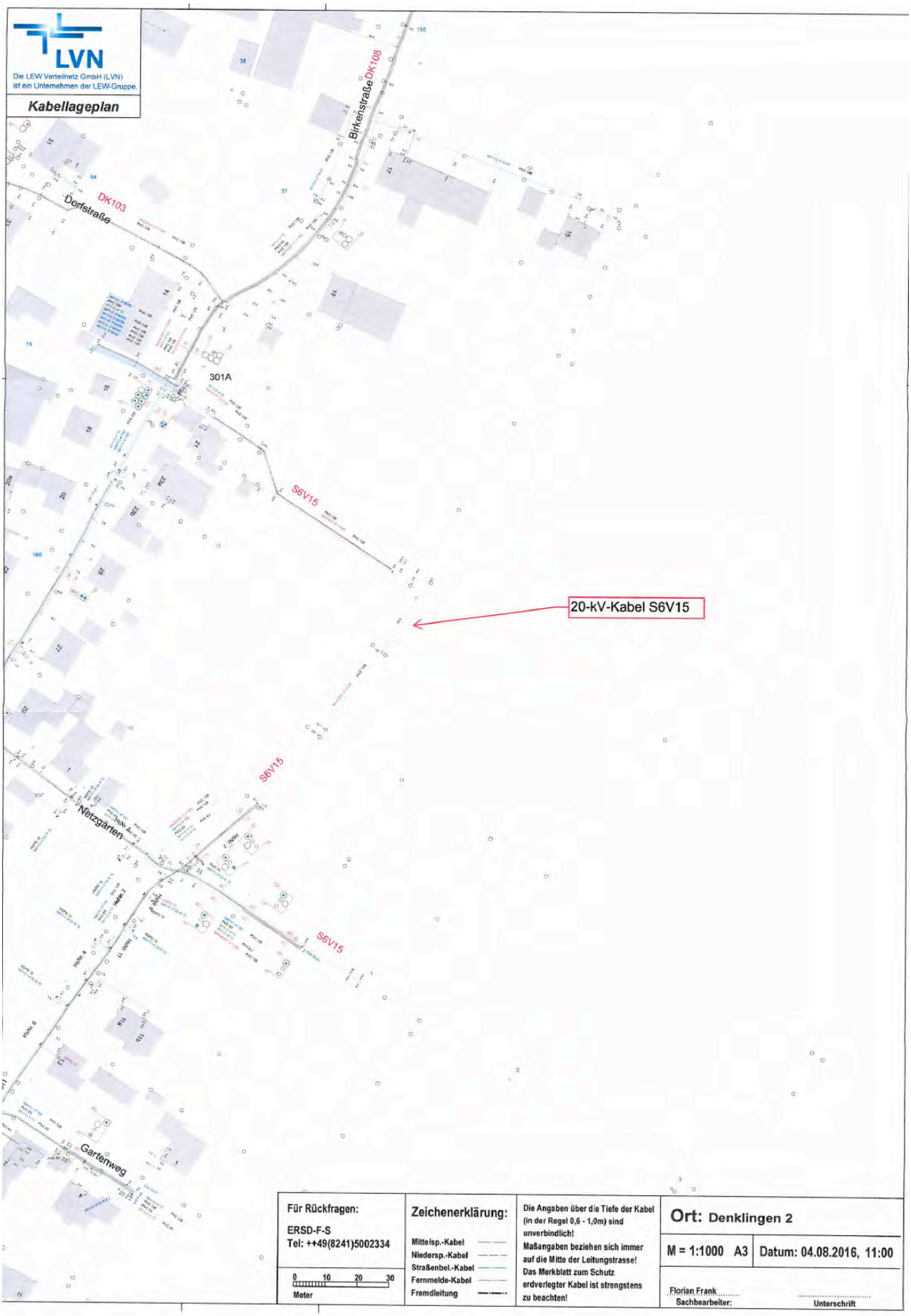
8.4 Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Abfallbehörde, Landsberg am Lech, Stellungnahme vom 02.08.2016

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf die Wirkungsbereiche Boden – Mensch und Boden – Grundwasser im Geltungsbereich der o.g. Bebauungsplan einwirken können. Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Fall ist die untere Abfall-/Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i.V.m. Art. 12 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen, wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 KrWG und Art. 30 BayAbfG i.V.m. § 10 Abs. 2 Nrn. 5 – 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach 10 Abs. 1 S. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

8.5 Lechwerke AG, Augsburg, Stellungnahme vom 05.08.2016

Die LEW AG teilt mit, dass Ihrerseits keine Einwände bestehen. Vorsorglich wird jedoch auf bestehenden 20-kV-Kabelleitungen im Bereich der Baumaßnahme hingewiesen. Im beiliegenden Kabellageplan sind die Kabelleitungen zeichnerisch dargestellt. Eine detailliertere Kabelauskunft kann auch online unter https://geoportal.lvn.de/apak/ abgerufen werden.




LVN
Die LEW Verteilnetz GmbH (LVN)
ist ein Unternehmen der LEW-Gruppe.
Kabellageplan
Birkenstraße
DK108
Dorfstraße
DK103
301A
S6V15
20-kV-Kabel S6V15
S6V15
Netzgärten
S6V15
Gartenweg
Für Rückfragen:
ERSD-F-S
Tel: ++49(8241)5002334
0 10 20 30
Meter
Zeichenerklärung:
Mittelsp.-Kabel
Niedersp.-Kabel
Straßenbel.-Kabel
Fernmelde-Kabel
Fremdleitung
Die Angaben über die Tiefe der Kabel (in der Regel 0,6 - 1,0m) sind unverbindlich!
Maßangaben beziehen sich immer auf die Mitte der Leitungstrasse!
Das Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel ist strengstens zu beachten!
Ort: Denklingen 2
M = 1:1000 A3
Datum: 04.08.2016, 11:00
Florian Frank
Sachbearbeiter:
Unterschrift

8.6 Regierung von Oberbayern, Höhere Planungsbehörde, München, Schreiben vom 19.08.2016

„Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Vorhaben:

Südöstlich des Denklinger Ortskerns soll ein Bürger- und Vereinszentrum mit Spiel- und Sportflächen ermöglicht werden.

Der Geltungsbereich umfasst eine ca. 12,9 ha große Fläche, die überwiegend als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ vorgesehen ist. Die baulichen Anlagen des Bürger- und Vereinszentrums sollen innerhalb eines entsprechenden Sondergebietes (ca. 2,1 ha) im Norden des Geltungsbereichs, südlich des Buchwegs entstehen.

Bewertung:

Wie bereits in unserer Stellungnahme zur entsprechenden 25. Flächennutzungsplanänderung vom 13.07.2016 festgestellt, steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen. Den Belangen zur Siedlungsstruktur wird entsprochen, insbesondere da das Planungsgebiet an den bestehenden Siedlungszusammenhang anschließt (vgl. LEP 3.3 (Z)). Die Nähe zum Ortskern begünstigt die wechselseitigen Erreichbarkeiten und ermöglicht eine gute Anbindung für den Langsamverkehr.

Gem. LEP 6.2.1 (Z) sind erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen. Insofern ist zu prüfen, inwiefern eine entsprechende Versorgung in die Planung einbezogen werden kann.

Schutzgebiete und Gebiete mit Festlegungen von regionalplanerischer Relevanz werden nicht berührt.

Gesamtergebnis:

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.“

Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) zum Bebauungsplan „Bürger- und Vereinszentrum“ Denklingen

wird ergänzt!

1. Planungsmöglichkeiten

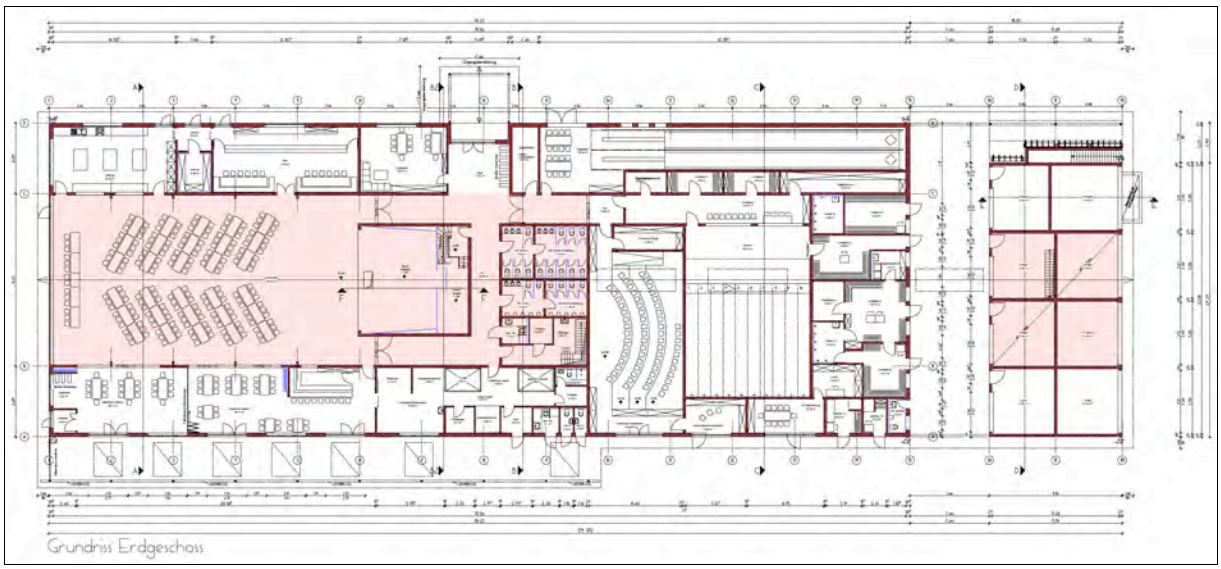
2. Umweltbelange

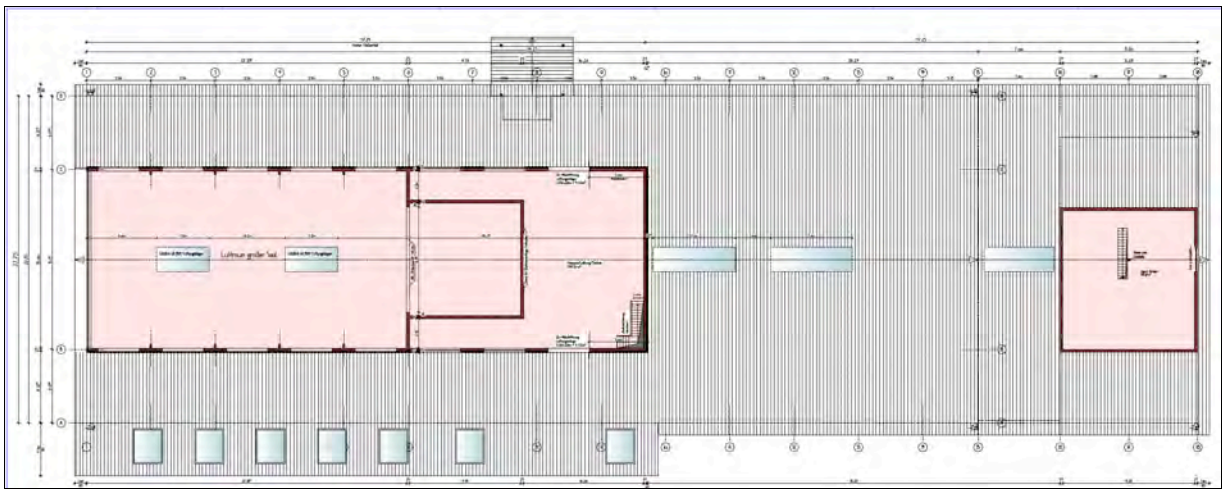
3. Beteiligung der Öffentlichkeit / Beteiligung der Behörden

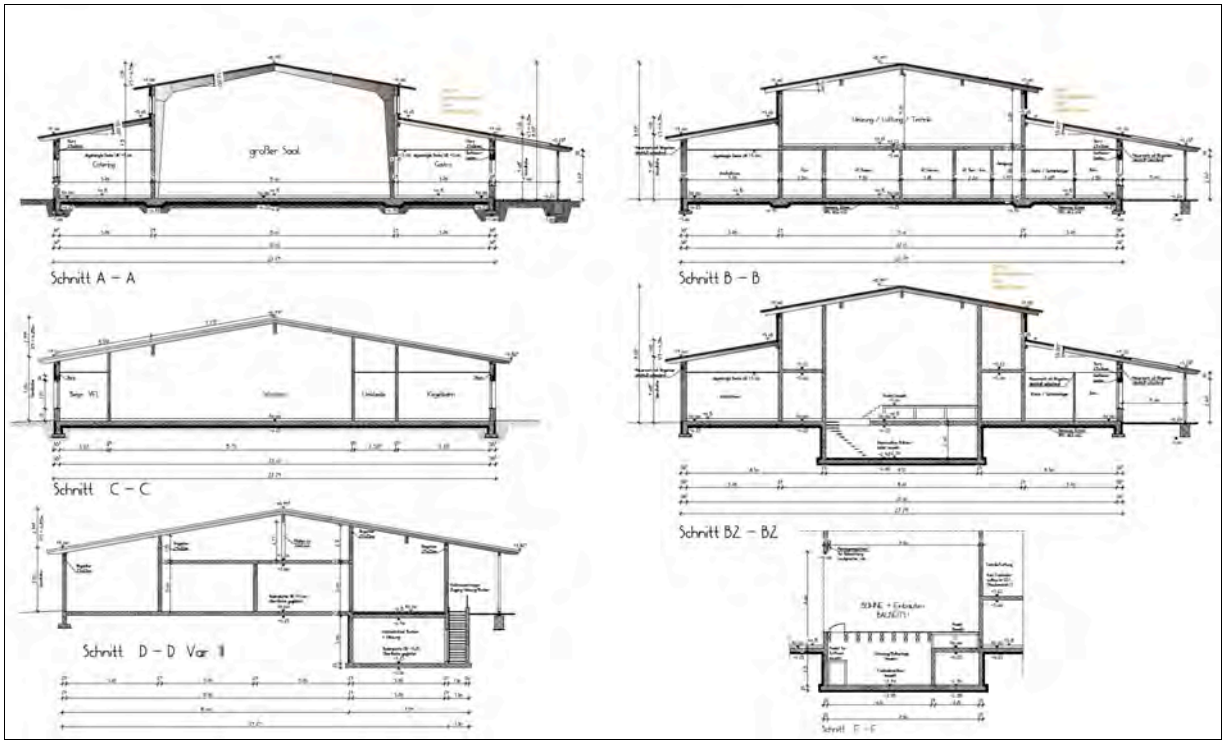
Anlage 1: Wettbewerbsbeitrag 2. Preis mit Sport- und Vereinsräumen, Freiflächen

Quelle: Köhler Architekten • die grille Landschaftsarchitekten

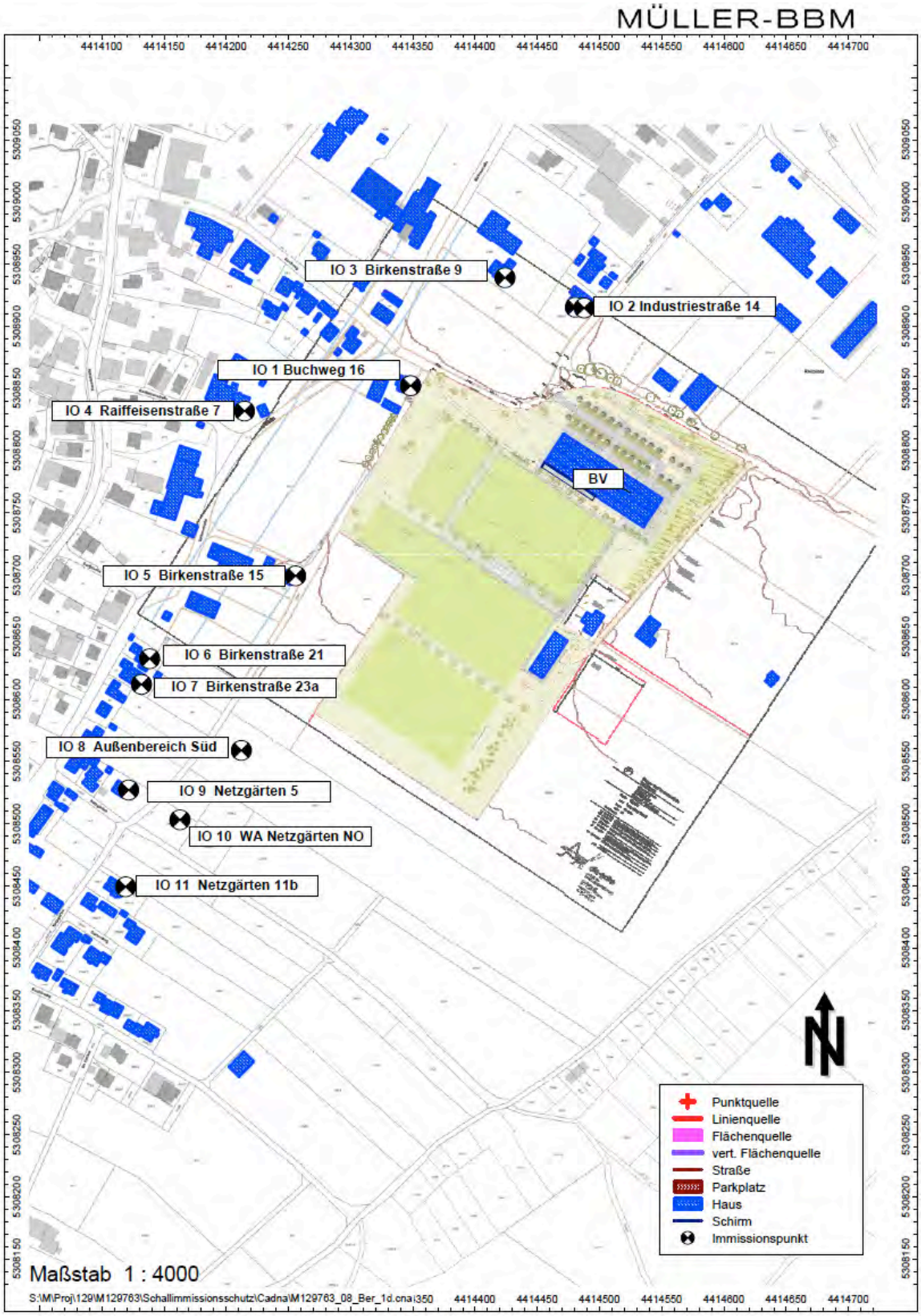
Anlage 2: v. 19.12.2018 vom GR Denklingen beschlossene Entwurfsplanung, Arch. Riedle, Hohenfurch







Anlage 3: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Büros Müller-BBM, Planegg, 27. März 2019, Bericht Nr. M 129763/08 (Anpassung des Berichtes Nr. M 129763/01 vom 8. November 2016) (Anlage 2 zur Begründung)



Bürger- und Vereinszentrum Denklingen
Übersichtslageplan mit maßgeblichen Immissionsorten
M129763/08 bma
27. März 2019

Anhang A, Seite 2

Anlage 4: Wesentlicher Inhalt der DIN 18 980 („Beschreibung“)

Inhaltliche Beschreibung der DIN 18920

*In DIN 18920 geht es um **"Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen"**.*

*Man wendet diese Norm an bei der **Planung und Durchführung von Baumaßnahmen im Siedlungsbereich**, um Bäume und Vegetationsflächen dabei weitgehend zu erhalten. Dies ist so wichtig, weil "der ökologische, klimatische, ästhetische, schützende oder sonstige Wert von Pflanzen/Pflanzungen durch Ersatz im Regelfall nicht oder erst nach Jahren erreicht wird".*

***Ursachen von Schäden** bei o.a. Maßnahmen sind u.a. Bodenverdichtung, -versiegelung, Erosion, mechanische Beschädigung von Pflanzen, Bäumen, das Freistellen von Bäumen, die Absenkung des Grundwassers, Vernässung und Feuer.*

Schutzmaßnahmen

Für baumpflegerische Maßnahmen ist die ZTV-Baumpflege zu Rate zu ziehen. Sie ist zu beziehen über die Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. - FLL, Colmantstraße 32, 53115 Bonn.

*Um **vor Feuer** zu **schützen**, müssen Feuerstellen mindestens 5m von der Kronentraufe (Äußere Begrenzung der Kronenschirmfläche, also der Bodenfläche, welche durch die Krone überdeckt wird) von Bäumen und Sträuchern entfernt sein. Offenes Feuer (Windrichtung beachten!) muß mindesten 20m entfernt sein.*

Vegetationsflächen müssen bei Baumaßnahmen in 1,50m Abstand mit einem 2m hohen Zaun geschützt werden. Bei Bäumen ist das ebenso, wobei säulenförmige Bäume einen Abstand des Zauns von 5m benötigen. Wenn diese Abstände nicht einzuhalten sind, dann sollen sie doch so groß wie möglich gehalten werden. Falls auch dies nicht möglich ist, müssen Bäume durch eine mindestens 2m hohe Ummantelung aus Brettern, die zum Baum hin gepolstert ist, geschützt werden.

*Wenn Bäume durch Eingriffe in ihrer Umgebung des Schutzes anderer Bäume beraubt werden(sog. **Freistellung**), sind diese, wenn es die Baumart erfordert, an den Hauptästen und am Stamm gegen Rindenbrand zu schützen.*

*Wurzeln dürfen nicht durch **Auftragen von Boden** beeinträchtigt werden. Wenn dies im Einzelfall unbedingt erforderlich ist, muss für ausreichende Belüftung der Wurzeln gesorgt werden. Deswegen darf zum Auftragen nur grobkörniges, durchlässiges Material verwendet werden. Vorher muss der Wurzelbereich von organischen Stoffen schonend befreit werden. Der Wurzelbereich darf beim Auftragen nicht befahren werden.*

*"Im Wurzelbereich darf **Boden** nicht **abgetragen** werden." Gräben, Mulden oder Baugruben sind nicht im Wurzelbereich anzulegen. Falls dies unbedingt erforderlich ist, darf es nur in Handarbeit oder mit Absaugtechnik ausgeführt werden. In jedem Fall müssen solche Erdbewegungen mindestens das Vierfache des Baumumfangs in 1m Höhe vom Stammfuß entfernt sein. (Beispiel: Baumdurchmesser in 1m Höhe: 20 cm => 63cm Umfang => 2,52m Abstand)*

Wurzeln sind durch Schnitt zu zertrennen, und bei einem Durchmesser bis zu 2cm sind die Schnittflächen zu Glätten; bei dickeren Wurzeln sind die Schnittstellen mit wachstumsfördernden Stoffen zu behandeln. Freigelegte Wurzeln sind gegen Frost und Austrocknen zu schützen. Durch Art und Weise der Verfüllung ist für dauerhafte Durchlüftung und die Regenerierung beschädigter Wurzeln zu sorgen. Wenn Wurzeln in erheblichem Maße gekappt wurden ist ggf.\ die Krone des Baumes entsprechend auszulichten.

Bei unsicherem Boden und/oder tiefen Bodenöffnungen ist mit Spundungen zu arbeiten. Wenn Bodenöffnungen mit Wurzelverlust anstehen, ist möglichst eine Vegetationsperiode vorher ein Wurzelvorhang anzulegen. Dieser sollte einen Abstand von der Kronentraufe von mindestens dem Vierfachen des Stammumfanges in 1m Höhe haben, und den ganzen Wurzelbereich umfassen. Jedoch sollte er höch-

stens so tief angelegt werden, wie die Bodenöffnung erforderlich ist. Der Wurzelvorhang ist ständig feucht zu halten.

***Fundamente im Wurzelbereich** sind zu vermeiden. Falls unbedingt erforderlich, sind statt Streifenfundamenten Punktfundamente anzulegen. Geeignete Orte für solche Punktfundamente sind durch Suchschachtungen zu ermitteln.*

Wurzelbereiche sollten nicht ständiger Belastung ausgesetzt sein. Falls dies unvermeidlich ist, sollte die zu belastende Fläche mimimiert werden. Diese Fläche sollte mit einem druckverteilenden Vlies abgedeckt und mit einem Auftrag von mindesten 20cm dränschichtgeeigentem Material geschützt werden. Als Oberstes ist eine feste Schicht aus Bohlen o.ä. aufzubringen. Die Belastung von Wurzelbereichen ist auf eine möglichst kurze Zeitspanne zu beschränken. Nach Ende des Bedarfs ist die Abdeckung zu entfernen und der Boden in Handarbeit flach aufzulockern.

Bei länger als drei Wochen andauernder Grundwasserabsenkung sind Bäume während der Vegetationsperiode genügend zu gießen, ggf. ist eine Tiefenbewässerung anzulegen.

Es sollten keine Beläge in Wurzelbereichen aufgebracht werden. Falls dies unvermeidbar ist, sollten die Beläge möglichst schonend aufgebracht werden; dabei ist der Boden wenig zu verdichten. Versiegelnde Beläge dürfen nur bis zu 30 %, offene Beläge nur bis zu 50 % des Wurzelbereichs des ausgewachsenen Baumes abdecken.

Anlage 5: Überschlägige Stellplatzberechnungen „Bürger- und Vereinsheim“

Großer Saal	1 Stpl. Je 5 Sitzplätze; (405 qm): 200 Sitzplätze)	40 St
Probenraum Musikverein:	1 Stpl. Je 10 Sitzplätze; 166 qm Nutzfläche	16 St
Bar	1 Stpl. Je 5 Sitzplätze; 40 Plätze	8 St
Hauptraum (Gastro)	1 Stpl. Je 10 qm Gastfläche; 95 qm	10 St
Nebenraum (Gastro)	1 Stpl. Je 10 qm Gastfläche; 56 qm	6 St
Terrassenbetrieb	1 St Je 10 qm Gastfläche; ca. 200 qm	20 St
Zwischensumme		100 Stellplätze

Landjugend	1 Stpl. Je 5 Sitzplätze; 20 Plätze	4 St
Kegelbahn	4 Stpl. Je Bahn; 2 Bahnen	8 St
Unterricht + Besprechung	1 St. je 40 qm; gesamt ca. 80 qm	2 St
Zwischensumme		14 Stellplätze

Bereich Sportplätze:

Sportplatz (Hauptspielfeld):	1 Stpl. Je 300 qm Sportfläche + 1 Stpl je 10-15 Besucherplätze (200-300)	
105 m x 68 m=	7.140 qm; 300 Zuschauer	24 St + 20 St = 44 St
(Sportplatz (Nebenspielfeld):	1 Stpl. Je 300 qm Sportfläche (ohne Besucherplätze)	*24 St)*
Zwischensumme		44 - 68 Stellplätze

Gesamtsumme Stellplätze Pkw (1 Sportplatz)	**158 Stellplätze**
Gesamtsumme Stellplätze Pkw (2 Sportplätze)	**182 Stellplätze**
Summe geplanter Fahrradabstellplätze	**24 Stück**

- Lt. Planung sind 187 Stellplätze vorhanden. Damit können auch für die max. Nutzungsannahme
  - 1 Sportplatz (Hauptspielfeld) mit 300 Zuschauern;
  - 1 Nebenspielfeld ohne Zuschauer
  - großer Saal belegt mit Veranstaltung
  - Haupt- und Nebenraum (Gastro) voll besetzt
  - Terrassenbetrieb (Biergarten)
  - Landjugend
  - 2 Kegelbahnen belegt
  - Unterricht und Besprechung belegt

Die erforderlichen Stellplätze können nachgewiesen werden. Synergieeffekte und aufgrund des Umstandes, dass nie eine gleichzeitige Belegung aller Sportflächen bzw. des Bürger- und Vereinsheims stattfindet, erscheint der geplante Anzahl grundsätzlich vollumfänglich ausreichend.

Regelmäßig ist jedoch von einem wesentlich geringeren Stellplatzbedarf auszugehen, z.B. max. 50 %, also etwa 100 Stellplätzen.

Der Nachweis der eingeplanten 24 Fahrradabstellplätze erscheint an der untersten Grenze, kann aber im vorgesehenen Bereich noch erweitert werden.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die Sport- und Vereinsflächen ganz überwiegend dem örtlichen Bedarf von Denklingen dienen, und dass Besucher entweder zu Fuß oder mit dem Fahrrad kommen.

Unabhängig von der ermittelten Stellplatzanzahl sollen für besondere Ereignisse und auch für den Fall der jährlichen Festplatznutzung außer den dargestellten Stellplatzflächen weitere Stellplatzmöglichkeiten geschaffen werden, wie auch schon bisher, auf angrenzenden landwirtschaftlichen Wiesenflächen.

Stellplatzberechnung „Bürger- und Vereinsheim“, die grille Landschaftsarchitekten, Penzberg

Denklingen
Bürger- und Vereinszentrum **066_Tab_03**
Stellplatzbedarf nach BaybauO 21.01.2019

die-grille

Nutzung		**Regel BayBauO**		**Menge**		**Stellplätze**
Saal	4.1 / 4.2	1 je 5 / 10		180	St.	**36**
Gaststätte	6.1	1 je 10 m2 Gastfl.		200	m2	**20**
Kegeln	5.12	4 je Bahn		2	St.	**8**
Schützen	frei angesetzt	1 je Bahn				**10**
Landjugend	8.6	1 je 15 Besucher		15	St.	**1**
Musikprobenraum	frei angesetzt	0,5 je Platz		45	St.	**23**
Sportflächen ohne Besucherplätze	5.1	1 je 300m2		13000	m2	**43**
Sportflächen mit Besucherplätzen	5.2	1 je 300m2		15000	m2	**50**
		1 je 15 Sitzpl.		200	Pl.	**13**
Gleichzeitigkeit alle Nutzungen	**(unrealistisch !)**					**204**
Gleichzeitigkeit: Saal + Musikprobe + Fußballspiel						109
Gleichzeitigkeit: Gaststätte + 2x Fußballtraining + Schützen						73
Sonderfall:						
Festzelt (wie Gaststätte)	6.1	1 je 10 m2 Gastfl.		2000	m2	**200**

Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze
(Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV)
Vom 30. November 1993
(GVBl. S. 910)
BayRS 2132-1-4-B

Anlage 6: Vorgeschlagene Maßnahmen zu den Eingrünungsflächen „Bürger- und Vereinsheim“
(Text: LA Goslich, Diessen)

„Der Ausgangszustand der Randeingrünungsflächen ist Intensivgrünland.

Vorgeschlagene Maßnahmen zur Aufwertung:

Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Grünlandflächen mit dem mittel- bis langfristigen Ziel „magere Flachland-Mähwiese (Salbei-Glatthaferwiese)“.

Auf einer Fläche von mindestens 35 % der jeweiligen Fläche sollte die Grasnarbe streifenweise entfernt werden (Mahd, Bearbeitung mit Kreiselgrubber oder Bodenfräse). Im Anschluss daran sollte eine Neuansaat mit geeignetem Saatgut durchgeführt werden.

Flächen ohne Bewuchs z. B. geschädigt durch Baubetrieb sollten vollflächig wieder angesät werden.

Für die Einsaat sollte jeweils autochthones Saatgut im Sinne von Regiosaatgut verwendet werden. Die Ansaat erfolgt mit Saatgut der Herkunftsregion 8 AV. In der Ansaatmischung sollten nur Arten, Unterarten oder Varietäten enthalten sein, die unter der Internetadresse *www.regionalisierte-pflanzenproduktion.de/artenfilter.htm* für die jeweilige Herkunftsregion als geeignet gekennzeichnet sind. Die Erfüllung der o.g. Eigenschaften kann durch ein Zertifikat garantiert werden und sie sollte nachweisbar sein (Vorlage des Zertifikats, Lieferschein, Rechnung).

Im konkreten Fall soll mit autochthonem Wildpflanzen-Saatgut der betroffenen Herkunftsregion angesät werden: magere Ausprägung einer Flachland-Mähwiese (Salbei-Glatthaferwiese) für trockene bis frische Standorte, z.B. Artenmischung 02 "Fettwiese Herkunftsregion 8 AV" von Rieger-Hofmann, Blaufelden oder vergleichbare Qualität.

Hinweis:
Es sollte keine andere als die geforderte Ware verwendet werden, z.B. ersatzweise andere Herkünfte, Arten, Unterarten oder Varietäten. Unabhängig von evt. Lieferbedingungen der Firma sollten Änderungen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und nach schriftlicher Billigung erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass die bei Verstößen notwendig werdenden Reparaturmaßnahmen (z.B. Ersatz nicht-autochthonen Materials durch autochthones) dem zu Kompensationsmaßnahmen Verpflichteten vollständig angelastet werden.

In der Folgezeit sollten die Flächen 2 x jährlich gemäht werden mit Beseitigung des Mähgutes (Ende Juni und ab September) ohne Düngung.

Zusätzlich sollten die Grundstücke in die benachbarte Landschaft eingebunden werden durch das Einbringen der im Bebauungsplan dargestellten Gehölze. Für die Auswahl der Gehölze sind unter Punkt 4 der Hinweise Vorschläge gemacht.

Die in der Planzeichnung und der Satzung festgesetzten zu pflanzenden Großbäume haben eine Mindestgröße von St.-Umf. 16 - 18 cm, kleinkronige Bäume und Obstbäume von St.-Umf. 14 - 16 cm und Sträucher von 100 - 150 cm (versetzte Sträucher).

Bei den Pflanzungen sollten ausschließlich Gehölze mit Herkunftsnachweis verwendet werden (autochthone, bzw. gebietseigene Gehölze). Entsprechend der Lage des Landkreises Landsberg am Lech ist das Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“ nach dem Leitfaden des Bundesumweltministeriums zur Verwendung gebietseigener Gehölze 2012 gewählt werden. Als Nachweis für die Verwendung der autochthonen Gehölzqualität können ein Lieferschein der Bezugsfirma sowie der Herkunftsnachweis (Zertifikat gemäß Mindeststandards der Zertifizierung gebietseigener Gehölze in Bayern) eingefordert werden.

Anlage 7: Baugrundgutachten Fa. Kling Consult, Krumbach, Projekt-Nr. 9976 02 vom 20.02.2015