

**Bebauungsplan „HINTERBERG“
Begründung**

Stand: 10.07.2019

Gemeinde Denklingen, den

.....
Braunegger, Erster Bürgermeister

Städtebau:

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

Grünordnung:

Büro Dr. Blasy - Dr. Øverland
Beratende Ingenieure GmbH&Co. KG
Landschaftsarchitekt Dipl.Ing. D. Patalong,
Moosstraße 3 82279 Eching am Ammersee
Tel. 08143/997-100 • Fax.08143/997-150
E-Mail: info@blasy-overland.de

im Auftrag der Gemeinde Denklingen

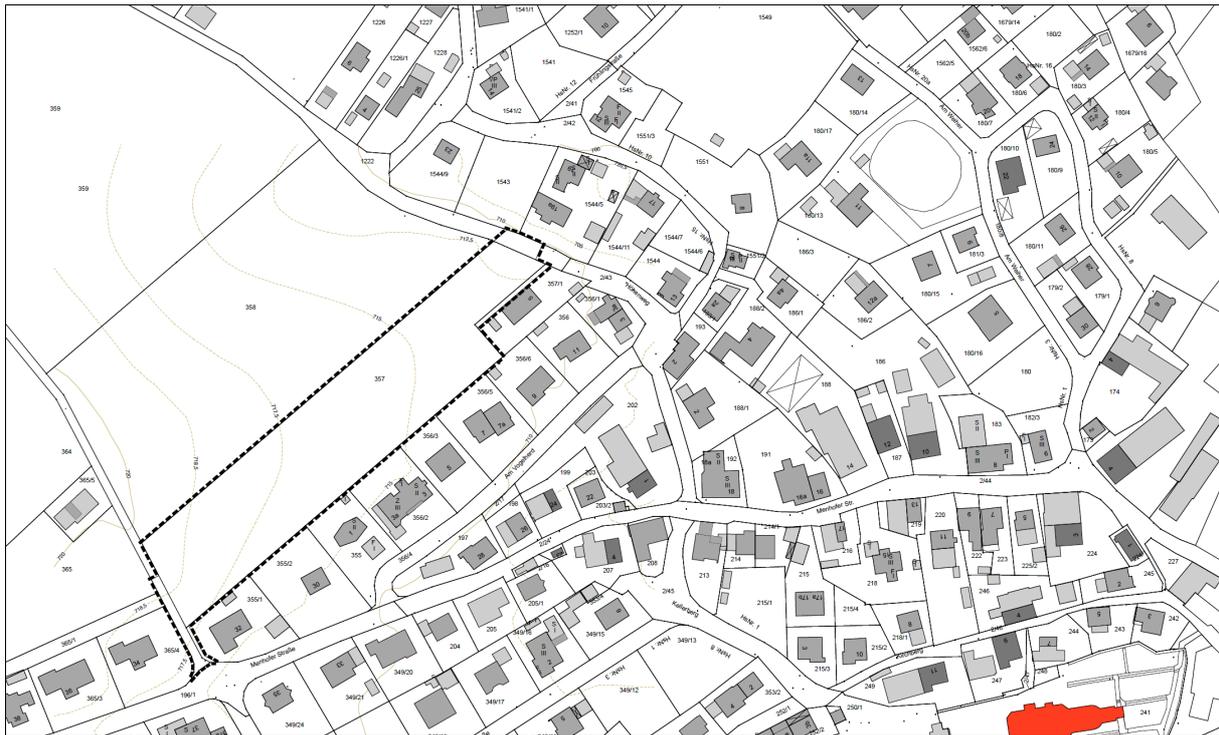
Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Planungsvorgaben	3
1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
1.2 Verfahren und Erforderlichkeit des Bebauungsplans	3
1.3 Lage im Raum und Standortwahl	4
1.4 Vorgaben des Flächennutzungsplans	6
1.5 Angrenzende Bebauungspläne	7
1.6 Vorgaben der Regional- und Landesplanung	7
2. Lage und Beschaffenheit der neuen Bauflächen	9
2.1 Lage und Abgrenzung des Planbereiches	9
2.2 Flächenumfang und Erschließung	10
2.3 Städtebauliche Konzeption und Gebietskategorie	11
2.4 Bauweise und sonstige Nutzung der Grundstücke	12
2.5 Stellplatzbedarf	12
3. Grünordnung und Artenschutz	12
3.1 Artenschutz	12
3.2 Grünordnung	13
4. Sonstiges	13
4.1 Ver- und Entsorgung	13
4.2 Immissionen	14
4.3 Altlasten	14
4.4 Kultur- und Sachgüter	14
4.5 Telekommunikation	15
4.6 Oberflächenentwässerung	15
5. Flächenbilanz	17
6. Ermittlung des Erschließungsaufwandes nach §§ 127, 128 BauGB	17
7. Hinweise aus dem Bauleitplanverfahren	18

1. Planungsvorgaben

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am westlichen Siedlungsrand der Gemeinde Denklingen im Außenbereich. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 9.548 m² und beinhaltet die Straßen Höhenweg und Menhofer Straße/Feldweg.

Anlass der Neuaufstellung des Bebauungsplans ist ein dringender Wohnbedarf für die heimische Bevölkerung. Mit dem Bebauungsplan erfolgt auch eine städtebaulich sinnvolle Ortsabrundung nach Südwesten, die allerdings hier möglichst beendet werden sollte.



Umgriff des aufzustellenden Bebauungsplans „Hinterberg“

1.2 Verfahren und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Nach der kürzlichen Novelle des BauGB vom Mai 2017 ist nunmehr die Aufstellung eines üblichen Bebauungsplans, jedoch auf der neuen Rechtsgrundlage des § 13 b BauGB i.V. mit dem beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB vorgesehen. Mit dem Vorliegen eines qualifizierten Bebauungsplans kann ggf. auch bei Übereinstimmung der Bauanträge mit dem Bebauungsplan das Genehmigungsverfahren angewandt werden.

„§ 13 b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.“

Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 b i.V. mit 13 a BauGB

Überschlägige Ermittlung der zulässigen Grundfläche:

14 Bauparzellen mit GR 110 – 130 m²

Summe GR max. 1.820 m²

Überschlägig zulässige Grundfläche aufgrund Festsetzungen

1.820 m²

Zulässige Grundflächen 1.820 m² = <<< 10.000 m² (§ 13b Satz 1 BauGB)

Aufgrund der vergleichbaren zulässigen Grundflächenzahl von 0,18 – 0,25 (Wohngebiete; < 0,35 des Leitfadens, daher „niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad“), der großzügigen Grundstücksgrößen, der neu zu pflanzenden Gehölze und der neu zu schaffenden und gesicherten Randeingrünungsflächen bei sparsamem Umgang mit Grund und Boden liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Durch den Abstand der Baufenster und der getroffenen Regelungen des Pflanzgebotes ist die Umsetzung der Randeingrünungsflächen und der Straßenbegleitgrünflächen gesichert.

Der neu aufzustellende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 2 i.V. mit § 13 b BauGB aufgestellt (Bebauungsplan mit Außenbereichsflächen im Anschluss an § 34 / § 30 BauGB-Gebiet). Gem. § 13 a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist hier kein Umweltbericht notwendig. Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Auf der Rechtsgrundlage des § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 13 Abs. 3 BauGB wird daher von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

1.3 Lage im Raum und Standortwahl

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.

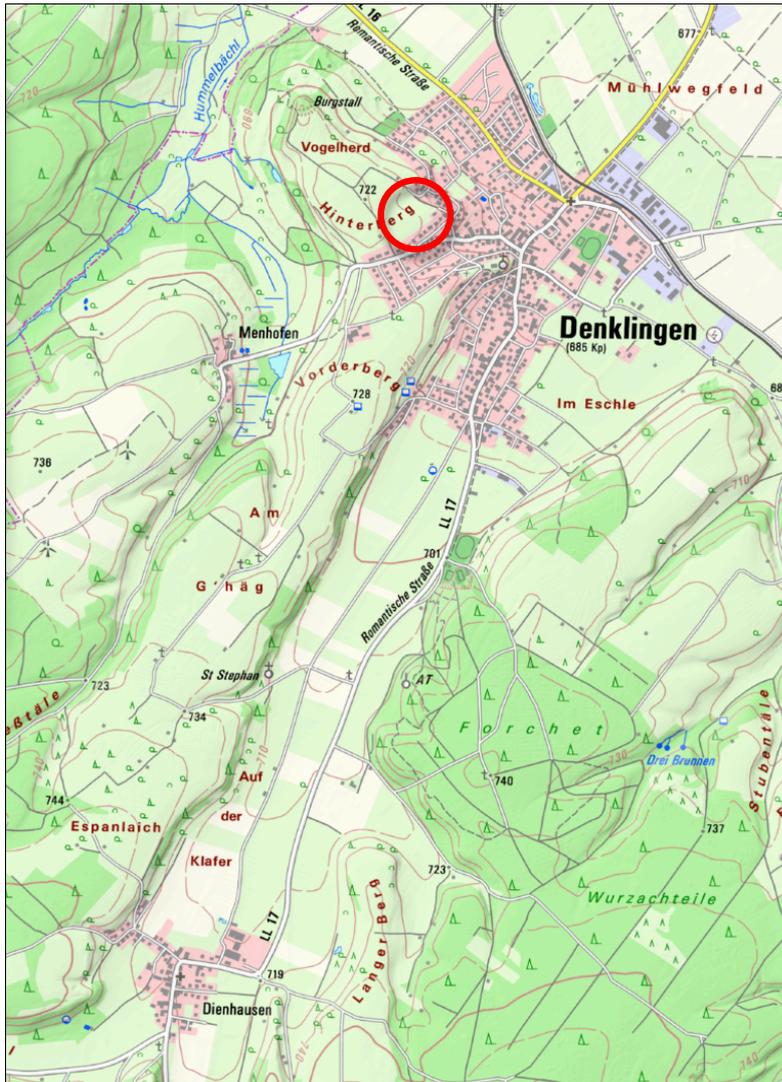
Standortwahl / Infrastruktur

Der Standort am westlichen Siedlungsrand ist durch die angrenzende Straße Höhenweg und Menhofer Straße noch gut zu erschließen mit einer schmalen, ländlichen Anliegerstraße zwischen diesen beiden Bestandsstraßen. Allerdings ist die bestehende Erschließungsstraße als öffentlicher Raum sparsam dimensioniert. Als Erschließungskonzept auch für Notfahrzeuge, Feuerwehr und insbesondere Müllfahrzeuge wird eine Schleifenerschließung ohne

Wendehammer eingeplant. Darüber hinaus sind die bestehenden Straßen für die Fahrzeuge der Landwirtschaft ausreichend breit notwendig. Auch als Spazierweg in die Landschaft des direkt angrenzenden Hochplateaus mit schöner Landschaft und besten Aussichten sind die Wege beliebt.

Topographisch liegt das Plangebiet am Südwest geneigten Hang des Hinterbergs. Das Gelände fällt vom westlichen Feldweg zum Höhenweg im Osten um rd. 8 m ab und liegt auf einer Höhe von ca. 718 – ca. 710 m üNN.

Die Entfernung zum Ortskern fußläufig und zu den ÖPNV-Haltestellen ist kurz und beträgt weniger als 350 – 500 m / < 5 min.



Übersichtskarte

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird noch eine tachymetrische Vermessung des Geländes durchgeführt einschließlich Vorplanung der neuen Erschließungsstraße mit den zwei Anbindungen. Die Ergebnisse werden dann noch in den Bebauungsplanentwurf integriert die Höheneinstellung der Wohngebäude wird abschließend festgesetzt.

Überplanung landwirtschaftlicher Flächen

Dass im vorliegenden Falle bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant werden, wird gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 Halbsatz 1 BauGB wie folgt begründet:

Der Vorrang der Innenentwicklung wird von der Gemeinde Denklingen dadurch berücksichtigt, dass nach gemeindlicher Ermittlung Potentiale der Innenentwicklung nicht vorhanden bzw. verfügbar sind. Bekannt ist, dass das Baulandpotential in Denklingen leider eng begrenzt ist. Bei den im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinterberg“ liegenden Flächen handelt es sich ortsplanerisch um eine schlüssige „Ortsabrundung“ im Anschluss an die bereits bebauten Bereiche von Denklingen.

Die Grundstücke befinden sich noch im Privatbesitz, wobei aber die Gemeinde das kommunale Baulandmodell anwendet durch Optionsvertrag. Die entstehenden 14 neuen Baugrundstücke sollen ausschließlich den Ortsansässigen zugute kommen. Gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 4 Halbsatz 1 BauGB ist hierfür die Umwandlung der bisher landwirtschaftlich genutzten Wiesenflächen städtebaulich vertretbar, da im Ortsinnern keine Bauflächen oder Konversionsflächen zur Verfügung stehen. Im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich und ortsplanerisch schlüssig.

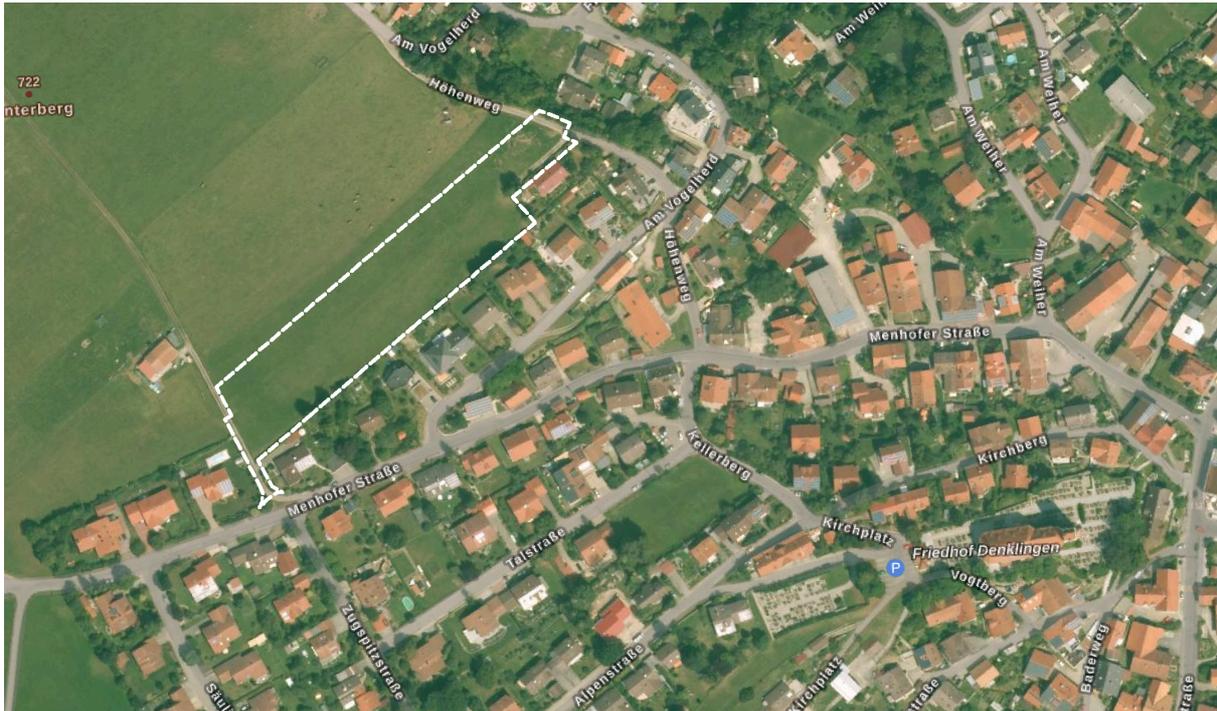
1.4 Vorgaben des Flächennutzungsplans

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. Dieser Plan wurde bisher 28-mal geändert.

Die betreffende Fläche „Hinterberg“ ist noch als Fläche für die Landwirtschaft (= Außenbereich gem. § 35 BauGB) dargestellt. Bei Anwendung des § 13 b BauGB ist dies aber planungsrechtlich unproblematisch. Der FNP ist später im Wege der Berichtigung anzupassen.



Ausschnitt rechtswirksamer FNP 11.09.1980



Aktuelles Luftbild mit Umgriff B-Plan (weiß)

1.5 Angrenzende Bebauungspläne

Im Osten des geplanten Baugebietes grenzt zwischen den Straßen Menhofer Straße – Höhenweg – Am Vogelherd – und Feldweg ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan an. Dieser Bereich liegt deutlich tiefer wie das zu überplanende Gelände, da vom Vogelherd das Gelände zum Hinterberg bis auf 722 m üNN ansteigt.

1.6 Vorgaben der Regional- und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013, aktualisierte Fassung von 2018) und im Regionalplan (RP) der Region München (14) dargelegt.

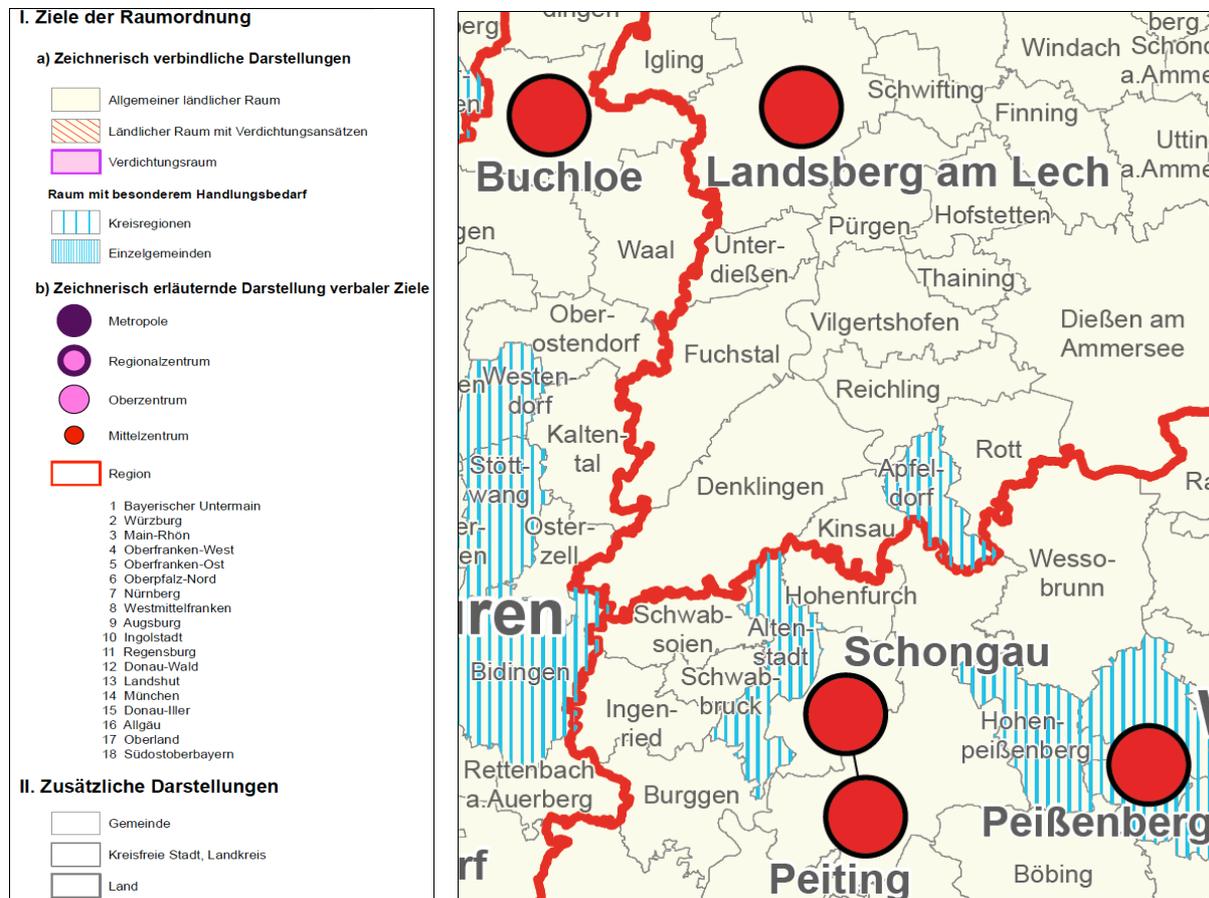
Denklingen gehört gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern zum allgemeinen ländlichen Raum. Es liegt zwischen dem Mittelzentren Landsberg und Schongau.

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.



Auszug Strukturkarte LEP, Fortschreibungs-Fassung von 2018; Quelle: LEP Bayern

Natur und Landschaft, Umweltziele

- Eingriffe in schutzwürdige Vegetationsbestände und Beeinträchtigungen der natürlichen Standortbedingungen in den Talbereichen sollen vermieden und flussbegleitende Gehölzbestände erhalten bleiben bzw. neu geschaffen werden.
- In den Siedlungsgebieten der Stadt sollen für die Erholung bedeutsame Grünflächen und naturnahe Landschaftselemente erhalten und durch ergänzende Flächen zu einem System von Grünzügen mit Verbindung zur freien Landschaft weiterentwickelt werden.
- Dazu sollen auch - wo dies zutrifft - überdeckte Gewässer und versiegelte Flächen, soweit diese besondere ökologische Bedeutung erlangen können, möglichst renaturiert werden.
- Bei der Bauleitplanung soll auf die Sicherung und Bereitstellung von Flächen für Erholungszwecke im erforderlichen Umfang hingewirkt werden (.... usw.)

Allgemeine planungsrelevante Ziele und Grundsätze:

- **Klimaschutz**

Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase [1.3.1; G].

- **Flächensparen**

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden [3.1, G]

- **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen [3.2, Z].

- **Energieversorgung**

Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden [6.1, G].
Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen [6.2, G].

- **Soziales**

Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten [8.1, Z].

1.7 Straßenverkehr, ÖPNV und Radwege

Das Plangebiet ist durch die Straße angrenzenden Straßen noch gut zu erschließen, die aber erweitert werden müssen. Durch die vorhandenen Tempo-30 Zonen kann der Radverkehr auf den gering belasteten Wohnstraßen im Dorf gut abgewickelt werden.

2. Lage und Beschaffenheit der neuen Bauflächen

2.1 Lage und Abgrenzung des Planbereiches

Die Flächen werden auch wegen Lage auf dem Höhenrücken des Hinterbergs landwirtschaftlich als Wiesenflächen genutzt.

Der Planungsraum ist nach der **naturräumlichen Gliederung** Deutschlands (OBLINGER (in HIEMEYER, 1978) der Haupteinheit Iller-Lech-Schotterplatten zuzuordnen, dem Aufschüttungsgebiet des altdiluvialen Lechgletschers. Die vorherrschende Nutzungsform ist der Wald. Die Schotterplatten werden von zahlreichen Tälern und Tälchen zerschnitten, die zum Lechtal entwässern. Sobald die Täler breiter werden, werden sie landwirtschaftlich genutzt.

Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz oder dem Bundesnaturschutzgesetz sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht ausgewiesen.

Das Gelände steigt sanft zum Hinterberg an mit einem Gesamthöhenunterschied Höhenweg auf 710 m und Hinterberg bei 722 m.

Schutzgebiete, Biotope oder größere schützenswerte Gehölze sind auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht vorhanden. Oberflächengewässer sind in direktem Umfeld nicht vorhanden, der Grundwasserflurabstand ist natürlicherweise hoch. Die Versickerungsfähigkeit ist gut.

2.2 Flächenumfang und Erschließung

Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst eine Größe von 9.548 m², das Bauland beträgt 7.332 m², Straßenflächen neu bei 1757 m², Bestandsstraßenfläche von 356 m² sind einbezogen in den Geltungsbereich, die Verkehrsgrünflächen betragen 103 m². Die integrierte Muldenversickerung ist im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet.

Das Plangebiet ist über die Straßen Höhenweg und Menhofer Straße mit einer neuen ländlichen Wohnstraße verkehrsberuhigt durch Straßenversätze erschlossen.

Die Anbindung an die Menhofer Straße muss ggf. im Kreuzungsbereich etwas ausgebaut werden. Im weiteren Verlauf könnte der ca. 4 m breite Feldweg als öffentliche Straße noch etwas erweitert werden, wenn eine einvernehmliche Grenzregelung mit Flächenausgleich Zustimmung beim dortigen Eigentümer findet. Andernfalls wäre in einem kurzen Bereich die Straße nur einbahnig befahrbar möglichst mit Vorrang von der Menhofer Straße her. Aufgrund der wenigen hinzu kommenden Wohneinheiten ist städtebaulich gut vertretbar.

Direkt am Beginn des neuen Baugebietes wird in jedem Fall der Straßenraum von 4 m auf 5,50 m erweitert, so dass hier immer ein Begegnungsfall Pkw/Lkw berücksichtigt ist. Im zentralen Bereich der neuen Erschließungsstraße wird eine sparsame Wohnstraßenlösung als Mischfläche vorgeschlagen: die asphaltierte Fahrbahn mit 3,75 m, beidseits Grünstreifen mit 0,50 m (Sicherheitsabstand) und 2,25 m (Muldenversickerung). Begegnungsverkehr kann dann auf den drei kleinen Platzsituationen stattfinden, die - wenn gewünscht - mit ebenem Pflaster gestaltet werden könnten. Auf diese Weise erhält die Straße die Qualität eines Lebensraumes wieder zurück, die wir heute in unseren Siedlungen so oft vermissen!

Für dreiachsige Müllfahrzeuge werden die Schleppkurven am Beginn und Ende der neuen Erschließungsstraße berücksichtigt.

Aufgrund der schönen Lage am Rande des Hochplateaus, das nordwestlich bis zum Höhenberg anschließt, ist ggf. mit wild abfließendem Wasser von außerhalb zu rechnen. Daher sollte in dem festgesetzten Ortsrandeingrünungstreifen eine leichte Mulde von den Eigentümern eingeplant werden, damit unliebsame Überschwemmungen vermieden werden. Dieser Punkt sollte Eingang in die Grundstückskaufverträge finden!

Des Weiteren ist es erforderlich, durch Festsetzung der offenen Bauweise für wild abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregen eine offene Bebauung in der nordwestlichen Hauszeile sicherzustellen, bei der überschüssiges Wasser im Extremfall auch weiter nach Osten auf die neue Erschließungsstraße hindurchfließen und dann von dieser quasi als Vorfluter abgefangen werden kann.

die Grundflächen in Abstimmung zu den benachbarten Gebäuden auf etwa 130 m² bei erdgeschossiger Bauweise bei bis zu 4,50 m Wandhöhe festgesetzt, und bei 110 m² Grundfläche auf eine Wandhöhe von max. 6,00 m begrenzt, gemessen jeweils erst ab Oberkante Fertigfußboden.

Darüber hinaus wird zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und unter Berücksichtigung des anschließenden Baubestandes für alle Gebäude das Satteldach festgelegt zur besseren gestalterischen Einfügung. In der Bebauungsplansatzung wurde je nach I- oder II-Bauweise eine Dachneigung von nur 18-22° festgesetzt. Kniestöcke bei zweigeschossiger Bebauung und damit ein Dachausbau sind damit weitgehend ausgeschlossen, ebenfalls Daueraufbauten und Zwerchgiebel, und die Gesamtfirsthöhe wird damit deutlich reduziert.

Hinsichtlich Dachfarbe und Gebäudefarbe werden keine Einschränkungen vorgenommen. Hier wird insbesondere auf die gestalterische Verantwortung des Hochbauarchitekten und der Bauherrn hingewiesen.

Die maßgebliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild soll durch die festgelegten Eingrünungsflächen auf der Nordwestseite, an den Rändern nach Osten und Westen und die einzelnen heimischen Laubbäume entlang der neuen Erschließungsstraße erfolgen.

2.4 Bauweise und sonstige Nutzung der Grundstücke

Die an wenigen städtebaulich markanten Stellen und Blickpunkten durch Baulinien und ansonsten durch Baugrenzen festgesetzte offene Bauweise entspricht dem vorhandenen Gebietscharakter. Bei allen Wohngebäuden sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude bei Einzelhäusern zulässig. Damit wären auch Mehrgenerationenhäuser möglich. Allerdings sind durch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen mit 400 m² eine Teilung und das Entstehen von Doppelhäusern nicht zulässig.

2.5 Stellplatzbedarf

Die Zahl der erforderlichen Stellplätze ist in den Festsetzungen durch die Verbindlichkeit der kürzlich erlassenen gemeindlichen Stellplatzsatzung festgelegt.

3. Grünordnung und Artenschutz

3.1 Artenschutz

Das Plangebiet wurde am 13.05.2019 von dem Biologen Herrn Karlstetter (Dr. Blasy – Dr. Øverland) begangen und bezüglich dem Vorkommen geschützter Arten und potenzieller Tierhabitats geprüft.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Hinterberg“ auf einer intensiv genutzten Grünlandfläche führt zu keiner Inanspruchnahme von Flächen und Strukturen mit einer besonderen Bedeutung als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante besonders bzw. streng geschützte Pflanzen- und Tierarten, für welche die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu prüfen sind. Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 im Rahmen

des Bebauungsplans ist für alle hier potenziell vorkommenden bzw. nachgewiesenen relevanten Arten/ Artengruppen mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.

3.2 Grünordnung

Der Bebauungsplanumgriff liegt am Rand des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets „Waldkomplexe, Hangwälder und Täler am westlichen Lechrain“, in dem den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt. Das geplante Baugebiet bildet eine randliche Abrundung eines bestehenden Baugebiets, welches an einem leichten, Südwest geneigten Abhang vom Hinterberg liegt. Der Hinterberg wird aus mindelzeitlichen Schmelzwasserschottern gebildet und gehört zur ökologischen Raumeinheit Hügelland des Altmoränengebiets im westlichen Ortsteil von Denklingen. Die Kuppe des Hinterbergs mit landschaftlicher Wirkung sollte von Bebauung frei bleiben.

In Randlage und als Ortsabrundung der bestehenden Bebauung in die Landschaft ist die Eingrünung des neuen Wohngebiets gegenüber der umgebenden Landschaft von hoher Bedeutung. Daher wird im Westen des Wohnbaugebiets eine angemessen große private Eingrünungsfläche mit Zweckbestimmung „Orts- und Landschaftsbild“ vorgesehen.

Der bestehende Feldweg im Westen wird als Anliegerstraße teilweise verbreitert ausgebaut und mit begleitenden Bäumen aufgewertet und somit in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden. Die neue Anliegerstraße im Wohngebiet wird mit beidseitigen, begleitenden Baumreihen und einer einseitigen Grünfläche für die Muldenversickerung begrünt und gestalterisch aufgewertet.

Auf den einzelnen Baugrundstücken ist in den verbleibenden, größeren, unbebauten Grundstücksteilflächen eine stärkere Durchgrünung und ortstypische Bepflanzung gut möglich.

Wild abfließendes Hangwasser aus Westen soll in Geländemulden am Westrand der Grundstücke auf den privaten Ortsrandeingrünungsflächen abgeleitet werden.

4. Sonstiges

4.1 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung kann durch Anschluss bzw. Verlängerung an die zentrale Wasserversorgung erfolgen, ggf. auch mit Ringschluss über den westlichen derzeitigen Feldweg.

Die Abwasserentsorgung ist über das öffentliche Kanalnetz sicherzustellen. Der öffentliche Kanal in der Straße Höhenweg ist ausreichend aufnahmefähig ist, muss aber im Bereich der neuen Erschließungsstraße erweitert werden.

Die Stromversorgung wird durch Anschluss an das Versorgungsnetz der LEW vorgenommen. Der Schutzbereich der Kabelleitungen beträgt 1 m beiderseits der Kabeltrasse. Die Stromversorgung ist über das bestehende Versorgungsnetz oder bei Bedarf durch entsprechende Netzerweiterungsmaßnahmen gesichert. Die geplanten Neubauten werden wir nach entsprechender Erweiterung an das Versorgungsnetz mit Erdkabel anschließen.

Zur Schaffung von Schaltmöglichkeiten im künftigen Niederspannungs-Kabelnetz wird der Einbau von Kabelverteilerschränken notwendig. Damit eine Beeinträchtigung der öffentlichen Verkehrsflächen unterbleibt, sollen die Schränke unter Berücksichtigung von Sichtdreiecken so montiert werden, dass die jeweilige Schrankvorderseite mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmt und die LEW-Anlagen ggf. auch in betroffene Privatgrundstücke hineinragen. Die Festsetzung der genauen Standorte ergibt sich erst im Rahmen der Netzprojektierung.

Die Beseitigung des privaten Hausmülls geschieht durch die öffentliche Abfallentsorgung.

4.2 Immissionen

Landwirtschaftliche Immissionen

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten weist darauf hin, dass Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aus landw. Tätigkeit auch außerhalb des Zeitrahmens von 6 – 22 Uhr und am Wochenende hinzunehmen sind.

4.3 Altlasten

Der Gemeinde Denklingen sind in dem betreffenden Planbereich keine Flächen mit Altlastenverdacht bekannt. Im Flächennutzungsplan sind auch keine derartigen Flächen eingetragen. Die zur Bebauung vorgesehene Fläche war im Übrigen früher nicht gewerblich oder baulich genutzt. Der Gemeinde Denklingen liegen daher auch keine Erkenntnisse vor, dass sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ein entsprechender Altlastenverdacht ableiten lässt.

4.4 Kultur- und Sachgüter

Unter dem Begriff Kulturgut werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützten oder schützenswerten Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern auch alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) erfasst, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind. Im Plangebiet selbst ist kein derartiges Kulturgut. Der Raum Denklingen ist im Übrigen ein sehr altes Siedlungsgebiet. Bezüglich Bodendenkmäler wird daher auf Folgendes hingewiesen:

„Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische 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.

4.5 Telekommunikation

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind. Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

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

4.6 Oberflächenentwässerung

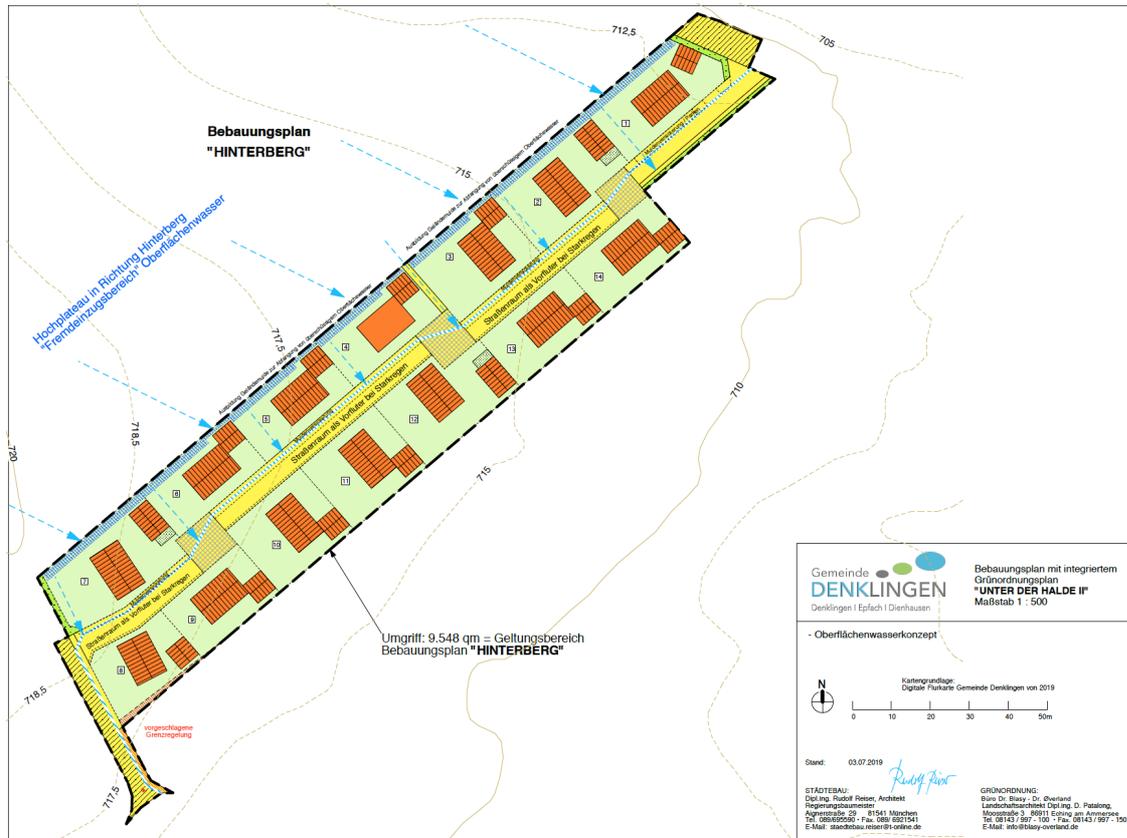
Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, müssen Garagenflächen, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (z.B. aus Schotterrasen, Pflasterasen, Rasengittersteine etc.) oder in durchlässigem Verbundpflaster ausgeführt werden. Die Niederschlagswasserableitung der öffentlichen Straßenflächen erfolgt über Absetzschächte und in eine Rigolenversickerung in den Untergrund. Das Niederschlagswasser aus den privaten Bereichen muss in den Untergrund versickert werden. Das gesammelte Niederschlagswasser ist einer Wiederverwertung und Nutzung zuzuführen. Die notwendigen Maßnahmen sind in den Festsetzungen durch Text aufgeführt. Im Vorfeld der Erschließungsplanung wird ein Baugrundgutachten mit Sickertests durchgeführt.

Schemazeichnung zur Oberflächenentwässerung:

Am neuen Ortsrand sollen zur Abfangung überschüssigen Oberflächenwassers aus dem außenliegenden Fremdeinzugsgebiet Richtung Hinterberg Geländemulden ausgebildet werden zur Verdunstung und Versickerung; sicherheitshalber soll dabei auch ein Anschluss über die neuen Bauparzellen in Richtung neue Erschließungsstraße berücksichtigt werden. Hierzu wird auch die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Das Oberflächenwasser im neuen Straßenraum soll durch die Ausbildung von Muldenversickerung am Rande unschädlich beseitigt werden. Gleichzeitig soll der Straßenraum dabei

auch als „Vorfluter“ so ausgebildet werden, dass im Falle von Starkregen das überschüssige Wasser möglichst unschädlich beseitigt werden kann (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 d BauGB).

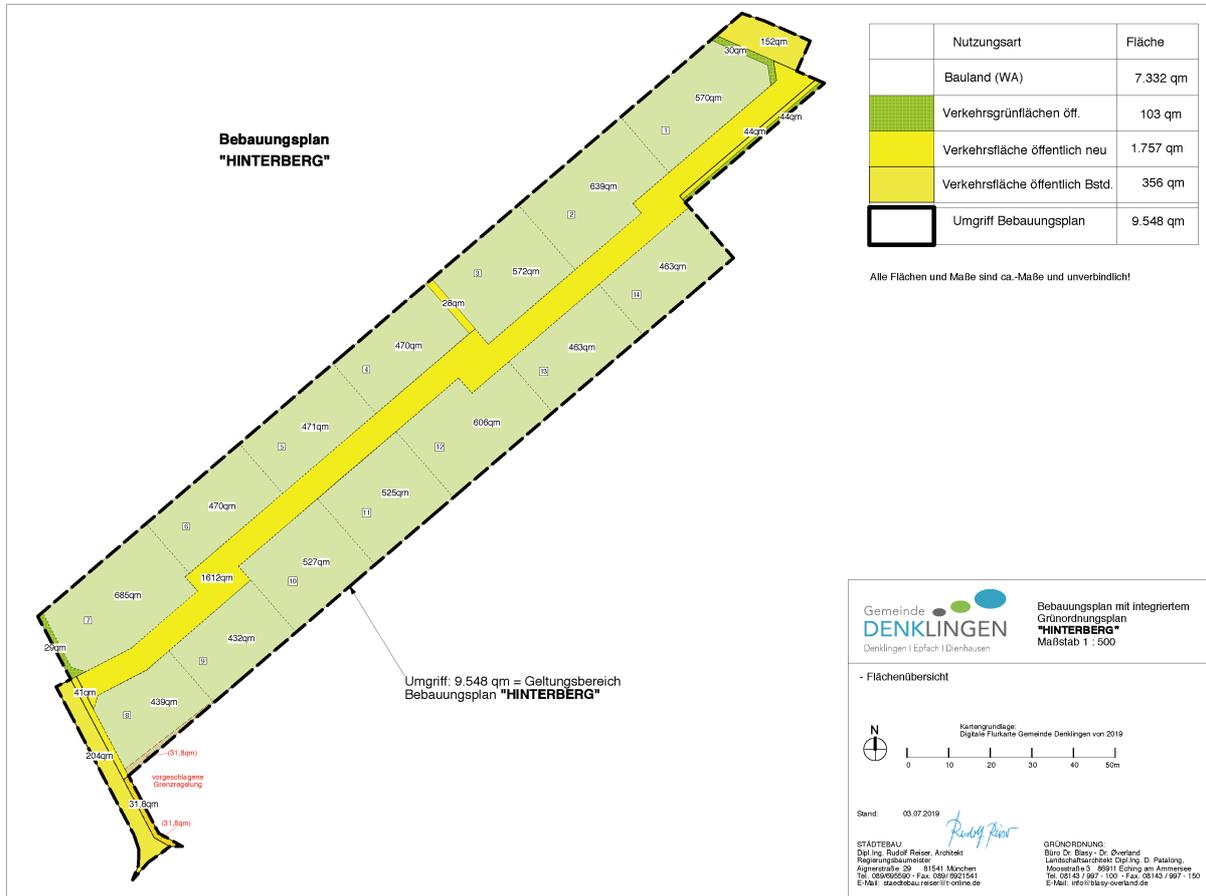


Wasserwirtschaftliche Auflagen (Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten)

- Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Einer linienförmigen (Rigole) oder punktförmigen (Sickerschacht) Versickerung kann grundsätzlich nicht zugestimmt werden.
- Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Fahr- und Park/Stellflächen ist unter Beachtung des DWA-Merkblattes M 153 möglichst über belebte Bodenzonen (z. B. Muldenversickerung) breitflächig zu versickern. Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen.
- Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENKW, TREN OG) dazu, wird hingewiesen.
- Sollten jedoch im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.
- Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.
- Hausdränagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.

5. Flächenbilanz (Flächen überschlägig und unverbindlich!)

Umgriff	9.548 m ²
davon Neuausweisung Bauland	7.332 m ² (= 14 Plätze; ø 524 m ² /Parzelle)
Straßenfläche öffentlich neu	1.757 m ²
Straßenfläche öffentlich Bestand	356 m ²
Verkehrsgrünflächen	103 m ²

**6. Überschlägige Ermittlung des Erschließungsaufwandes nach §§ 127 und 128 BauGB****6.1 Überschlägige Ermittlung des Erschließungsaufwandes nach §§ 127 und 128 BauGB (Juli 2019)**

Verkehrsflächen, Straßen, Bepflanzung (ohne Grunderwerb!)

ca. 2.113 m² a 110.- € (einschl. Straßenentwässerung) 232.430.- €

Beleuchtung

6 Leuchten a 1.500.- € 9.000.- €

Summe**241.430.- €****6.2 Kosten Grünordnung* (ohne Grunderwerb)**

Anlegen der öffentlichen Grünflächen (ohne Grunderwerb!)

Geländeplanum, Ansaat, Pflege (ohne Grunderwerb!)		
ca. 103 m ²	pauschal	1.000.- €
Groß- und kleinkronige Bäume und Obstbäume pflanzen		
ca. 10 Stück a 400.- €		4.000.- €
Gesamtkosten Grünordnung		5.000.- €

6.3 Sonstige Erschließungskosten (nach KAG)

Wasserversorgung 285 lfd. m a 160.- €	45.600.- €
Abwasserkanal Baugebiet 235 lfd. m a 300.- €	70.500.- €
14 Hausanschlüsse (14 x 2.000.- €)	28.000.- €
Summe	144.100.- €

Summe 6.1., 6.2 und 6.3. überschlägig	<u>390.530.- €</u>
+ 10 % Baunebenkosten	39.053.- €
Summe netto	429.583.- €
+ 19% Mehrwertsteuer	81.661.- €
Summe brutto	511.203.- €
Summe gerundet	<u>510.000.- €</u>

(510.000 € : 14 Parzellen = 36.430.- € pro Parzelle)

6.4 Kontrollrechnung überschlägig (berücksichtigt Ziffern 6.1 - 6.4)

Erfahrungswert Erschließungskosten:	40.- €/m ² - 50.- €/ m ² Bruttobauland
9.548 m ² x 40.- €/m ² - 50.- €/m ²	<u>381.920.- € – 447.400.- €</u>

Die voraussichtlichen sonstigen Kosten werden nach den gemeindlichen Satzungen umgelegt.

7. Hinweise aus dem Bauleitplanverfahren

.....

.....

.....