

**Bebauungsplan „Unter der Halde II“
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



Landschaft:

Büro Dr. Blasy - Dr. Øverland

Beratende Ingenieure GmbH&Co. KG

Landschaftsarchitekt Dipl.Ing. D. Patalong,

Moosstraße 3 82279 Eching am Ammersee

E-Mail: Tel. 08143/997-100 • Fax.08143/997-150

E-Mail: info@blasy-overland.de

im Auftrag der Gemeinde Denklingen

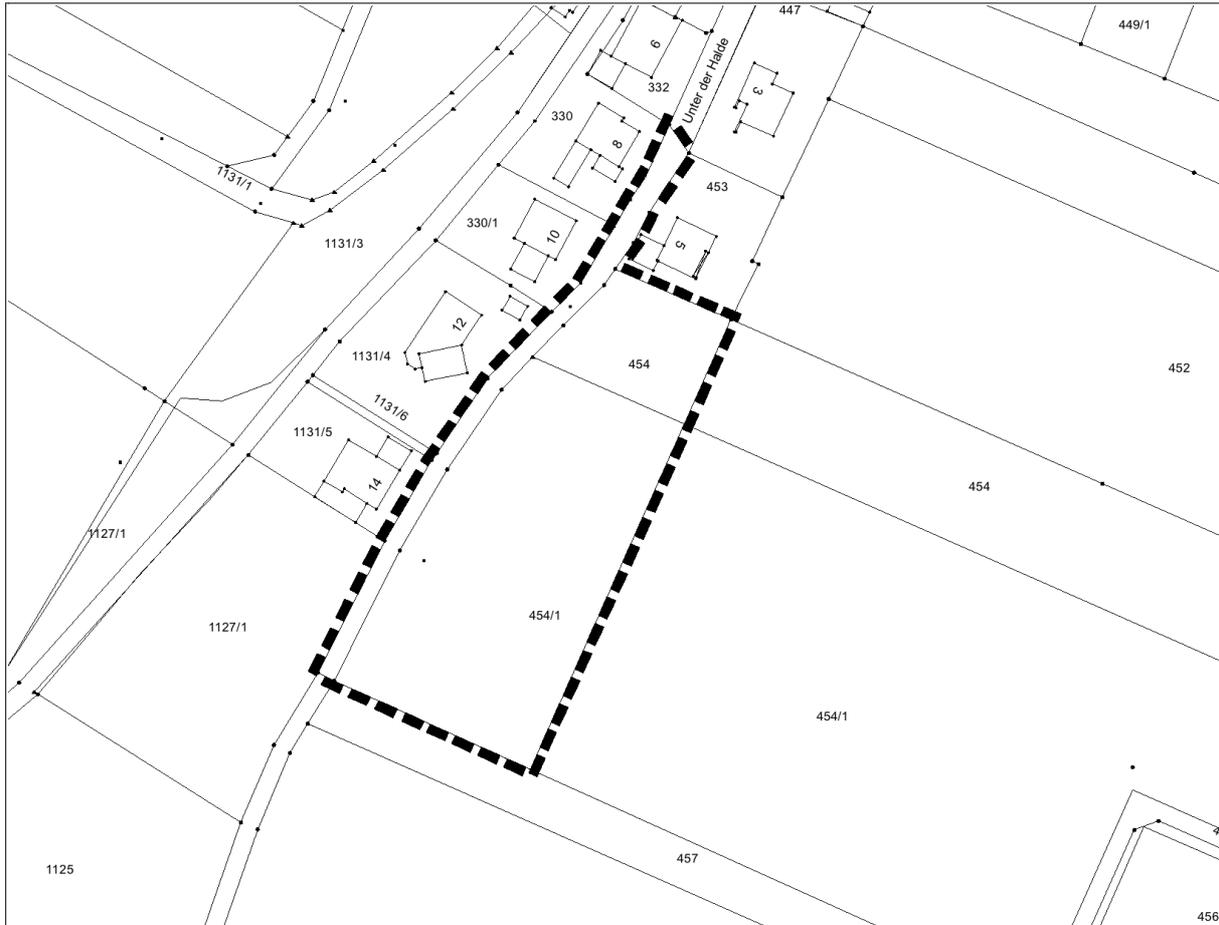
Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Planungsvorgaben	3
1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
1.2 Verfahren und Erforderlichkeit des Bebauungsplans	3
1.3 Lage im Raum und Standortwahl	4
1.4 Vorgaben des Flächennutzungsplans	6
1.5 Angrenzende Bebauungspläne	7
1.6 Vorgaben der Regional- und Landesplanung	8
2. Lage und Beschaffenheit der neuen Bauflächen	10
2.1 Lage und Abgrenzung des Planbereiches	10
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	13
3.1 Artenschutz	13
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. Flächenübersicht	15
6. Sonstiges	16
6.1 Flächenbilanz	16
7. Ermittlung des Erschließungsaufwandes nach §§ 127, 128 BauGB	17
8. Hinweise aus dem Bauleitplanverfahren	17

1. Planungsvorgaben

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am südwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Denklingen im Außenbereich. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 5.135 m² und beinhaltet die Straße Unter der Halde.

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 „Unter der Halde II“

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)

6 Bauparzellen mit GR 110 – 130 m²;

Summe GR max. 780 m²

Überschlägig zulässige Grundfläche aufgrund Festsetzungen

780 m²

Zulässige Grundflächen 780 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, und eines sparsamen Umgangs 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).

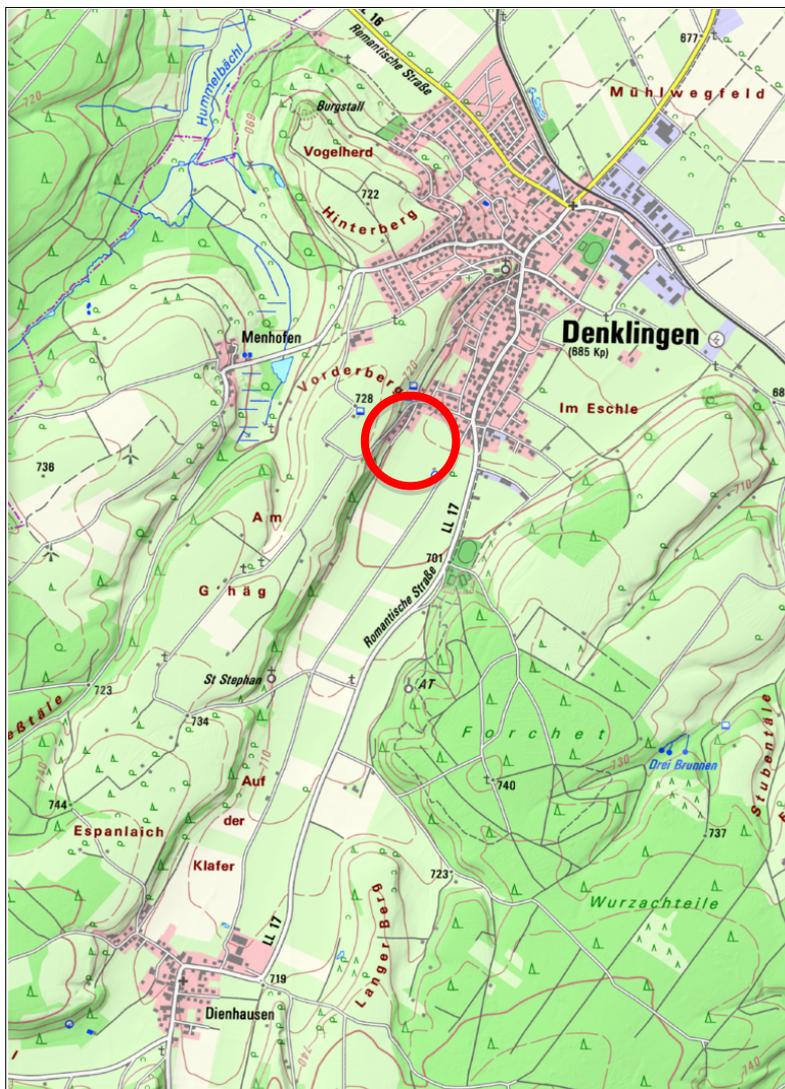
Die Entfernung nach Schongau beträgt ca. 14 km, diejenige nach Landsberg als Kreisstadt ca. 17 km, Augsburg 53 km, München 79 km.

Standortwahl / Infrastruktur

Der Standort am südlichen Siedlungsrand ist durch die angrenzende Straße Unter der Halde bereits an das gemeindliche Verkehrsnetz angebunden. Allerdings ist die bestehende Erschließungsstraße recht knapp als öffentlicher Raum dimensioniert. Der notwendige Wendehammer ist zwar im B-Plan Unter der Halde festgesetzt, aber leider bisher nicht realisiert. Dies ist für Notfahrzeuge, Feuerwehr und insbesondere Müllfahrzeuge auf Dauer nicht hinnehmbar. Darüber hinaus ist die bestehende Straße für die Fahrzeuge der Landwirtschaft notwendig. Auch als Spazierweg in die Landschaft des direkt angrenzenden Dienhausener Tals beidseits der im Talgrund verlaufenden des Bachweges ist der Weg beliebt.

Die Topographie ist weitgehend eben, fällt von der Straße Unter der Halde leicht zum Talgrund ab und liegt auf einer ca. Höhe von 700 m üNN.

Die Entfernung zum Ortskern fußläufig und zu den ÖPNV-Haltestellen ist kurz und beträgt weniger als 1000 m /< 10 min.



Übersichtskarte

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wird noch eine tachymetrische Vermessung des Geländes durchgeführt einschließlich Vorplanung der Straßenerweiterung mit Wendehammer; dies wird dann noch in den Bebauungsplanentwurf integriert, und 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 „Unter der Halde“ liegenden Flächen handelt es sich ortsplanerisch um eine schlüssige „Ortsabrundung“ im Anschluss an die bereits bebauten Bereiche südlich und östlich der Straße Unter der Halde im Süden von Denklingen.

Die Grundstücke befinden sich noch im Privatbesitz verschiedener Eigentümer, wobei aber die Gemeinde das kommunale Baulandmodell anwendet durch Optionsverträge. Die entstehenden 6 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 „Unter der Halde II“ ist als Fläche für die Landwirtschaft (= Außenbereich gem. § 35 BauGB) dargestellt.



Ausschnitt rechtswirksamer FNP 11.09.1980



Aktuelles Luftbild mit Umgriff B-Plan (blau: Wasserschutzgebiet – Weitere Schutzzone)

1.5 Angrenzende Bebauungspläne

Im Norden und Westen besteht der rechtverbindliche Bebauungsplan „Unter der Halde“.



Ausschnitt Bebauungsplan „Unter der Halde“

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.

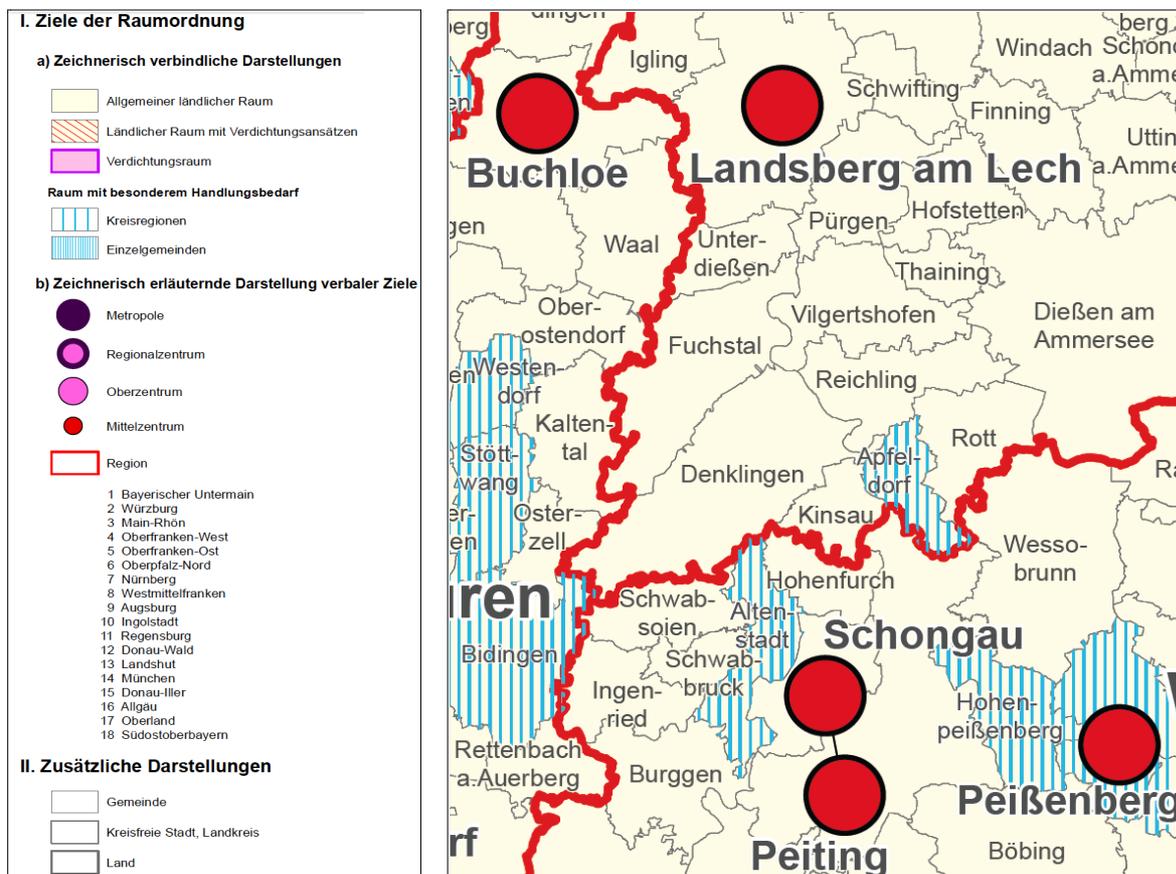
Denklingen gehört gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern zum allgemeinen ländlichen Raum. Es liegt zwischen dem Mittelzentren Landsberg und Schongau.

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 unter der Halde erschlossen, die erweitert werden muss. 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

Das Planungsgebiet liegt im Außenbereich. Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich als Wiesenflächen wegen der Lage im Dienhauser Tal genutzt. Der Standort grenzt direkt an bereits bebaute Flächen an und ist straßenmäßig weitgehend bereits erschlossen.

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. Dienhausen liegt in einem dieser Täler, dem Dienhauser Tal. Es handelt sich um ein Trockental ohne oberirdisches Fließgewässer.

Geologisches Ausgangsmaterial ist Niederterrassenschotter. Es handelt sich um sandige Kiese. Die Bodenbildung führte zu einer mittel- bis flachgründigen, steinigen und stark wasserundurchlässigen und daher trockenheitsempfindlichen Parabraunerde.

Das Gebiet liegt im Dienhauser Tal, einem grundwasserreichen Trockental ohne oberirdisches Fließgewässer. Natürliche oder künstliche Still- oder Fließgewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Über Grundwasserstände liegen keine Erkenntnisse vor. Es wird davon ausgegangen, dass das Grundwasser tiefer als 5 m unter Gelände ansteht.

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

Das Plangebiet liegt am Rande eines bestehenden Wasserschutzgebietes in der weiteren Schutzzone. Mittelfristig ist die Aufgabe dieses Gebietes geplant.

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

Das Gelände ist augenscheinlich eben und liegt bei 700 m ü.NN, steigt leicht zur Straße unter der Halde im Westen an, und fällt nach Norden leicht ab.

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 5.135 m², das Bauland beträgt ca. 3.885 m², Straßenflächen einschließlich Erweiterungsflächen (von 4 m auf 5 m) 1.080 m², die Verkehrsgrünflächen einschließlich integrierter Muldenversickerung betragen etwa 170 m².

Das Plangebiet ist durch die Straße unter der Halde erschlossen, die erweitert werden muss. Die derzeitige Breite des öffentlichen Straßenraums einschließlich Begleitgrün beträgt ca. 4 m. Hier ist eine Erweiterung auf 5 m eingeplant, so dass auch ein Begegnungsverkehr statt-

finden kann (Schneeablagerung, Oberflächenwasser, Begegnungsfälle). Ein Wendehammer ausreichend für dreiachsige Müllfahrzeuge wird als südlicher Abschluss festgesetzt.

Aufgrund der schönen Lage am Rande des Dienhausener Tales, des westlich direkt steil ansteigenden Hanges mit ggf. wild abfließendem Wasser wird noch eine zusätzliche Verkehrsgrünfläche von ca. 2 m mit Muldenversickerung eingeplant. Des weiteren wird es zweckmäßig sein, für wild abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregen eine offene Bauweise sicherzustellen, bei der überschüssiges Wasser im Extremfall auch weiter nach Osten in den Talgrund durch die neue Bebauung hindurch abfließen kann.

2.3 Städtebauliche Konzeption und Gebietskategorie

Das Bauland wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt, die Ausnahmen des Abs. 3 werden ausgeschlossen, und die Flächen wie von § 13 b BauGB gefordert für das Wohnen zu sichern.

Die sechs neuen Wohnhäuser stehen am südlichen Ortsrand und werden deutlich sichtbar den neuen Ortsrand aus dem Dienhauser Tal prägen.

Geplant werden ein- bis zweigeschossigen Gebäude, die einen maßstäblichen Übergang zum Talraum schaffen, anschließend zur wirksamen mind. 5 m breiten Eingrünung ohne bauliche Anlagen außer Einfriedungen. Aus energetischen Gründen werden alle Wohngebäude nach Südwesten orientiert (Solaranlagen auf den Dächern, Energiegewinnung durch Befensterung nach Süden). Alle Gebäude haben auch freien Ausblick in das Dienhausener Tal.

Um wegen der Exponiertheit am Talrand des Dienhausener Tales gering zu halten, werden im Bebauungsplan 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 22-27 ° bzw. 18-22° festgesetzt.

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 und die Baumreihe entlang der Straße Unter der Halde erfolgen.



städtebauliches Planungskonzept

- o.M. -

2.4 Bauweise und sonstige Nutzung der Grundstücke

Die allein schon durch Baulinien und 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 500 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 „Unter der Halde II“ 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 im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Waldkomplexe, Hangwälder und Täler am westlichen Lechrain“, in dem den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt. Das geplante Baugebiet stellt eine Erweiterung eines bestehenden Baugebiets dar, welches sich an einer Hangkante in Nord-Süd-Richtung entlangzieht. Die ergänzende, neue Bebauung ist im unteren Bereich der Hangkante vorgesehen. Der angrenzende Steilhang wird nicht bebaut und in seiner landschaftlichen Wirkung sowie als potenzieller Magerrasen-Verbundkorridor erhalten.

Als schmaler Fortsatz der bestehenden Bebauung in die Landschaft ist die Eingrünung des neuen Wohngebiets gegenüber der umgebenden Landschaft von hoher Bedeutung. Daher wird im Süden, Osten und Norden des Wohnbaugebiets eine angemessen große private Eingrünungsfläche mit Zweckbestimmung „Orts- und Landschaftsbild“ vorgesehen.

Der bestehende Feldweg wird als Anliegerstraße verbreitert und mit einer begleitenden Baumreihe aufgewertet und somit in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden.

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

Hangwasser aus Westen sowie Straßenwasser wird in einer straßenbegleitenden Mulde aufgenommen. Für stärkere Wasserabflüsse nach Starkregenereignissen soll zwischen den einzelnen Bebauungen in den Gärten eine offene Abflussrinne in östlicher Richtung hin zu der tieferliegenden Grünlandfläche (ähnlich wie die bisherige Oberflächenwasser-Entwässerungsrichtung) aufrechterhalten werden.

4. Sonstiges

4.1 Ver- und Entsorgung

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

Die Abwasserentsorgung ist über das öffentliche Kanalnetz sicherzustellen. Der öffentliche Kanal in der Straße Unter der Halde ist ausreichend aufnahmefähig ist, muss aber ggf. nach Süden etwas 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 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, Pflasterrasen, 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.

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.

7. Überschlägige Ermittlung des Erschließungsaufwandes nach §§ 127 und 128 BauGB

Die voraussichtlichen Kosten für die Straßenerweiterung, Muldenversickerung und die sonstigen Kosten werden nach den gemeindlichen Satzungen umgelegt.

8. Hinweise aus dem Bauleitplanverfahren

.....