Gemeinde DENKLINGEN

Denklingen I Epfach I Dienhausen

Begründung zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes

Entwurf

Stand: 06.09.2019

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
Tel. 08143/997-100 • Fax.08143/997-150
E-Mail: info@blasy-overland.de

im Auftrag der Gemeinde Denklingen

Inhaltsverzeichnis Seite

1. Anlass und Ziel der Änderung 3

2. Vorbemerkung und Verfahren, planungsrechtliche Voraussetzungen 3
2.1 Flächennutzungsplan 3
2.2 Vorgaben der Regional- und Landesplanung 4

3. Lage und Beschaffenheit der neu dargestellten Flächen 6

4. Städtebau und Landschaft 7
4.1 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches 7
4.2 Erschließung 8
4.3 Belange der DB AG 8
4.4 Grünordnung 9
4.5 Altlastenverdachtsflächen 9
4.6 Ver- und Entsorgung 9
4.7 Immissionen 9
4.8 Kultur- und Sachgüter 10

5. Sonstiges 11
5.1 Eingriffs- Ausgleichsbilanz 11
5.2 Flächenübersicht 11

6. Hinweise aus dem Bauleitplanverfahren 13

Zusammenfassende Erklärung (§ 6 a Abs. 1 BauGB) 14

Entwurf

1. Anlass und Ziel der Änderung

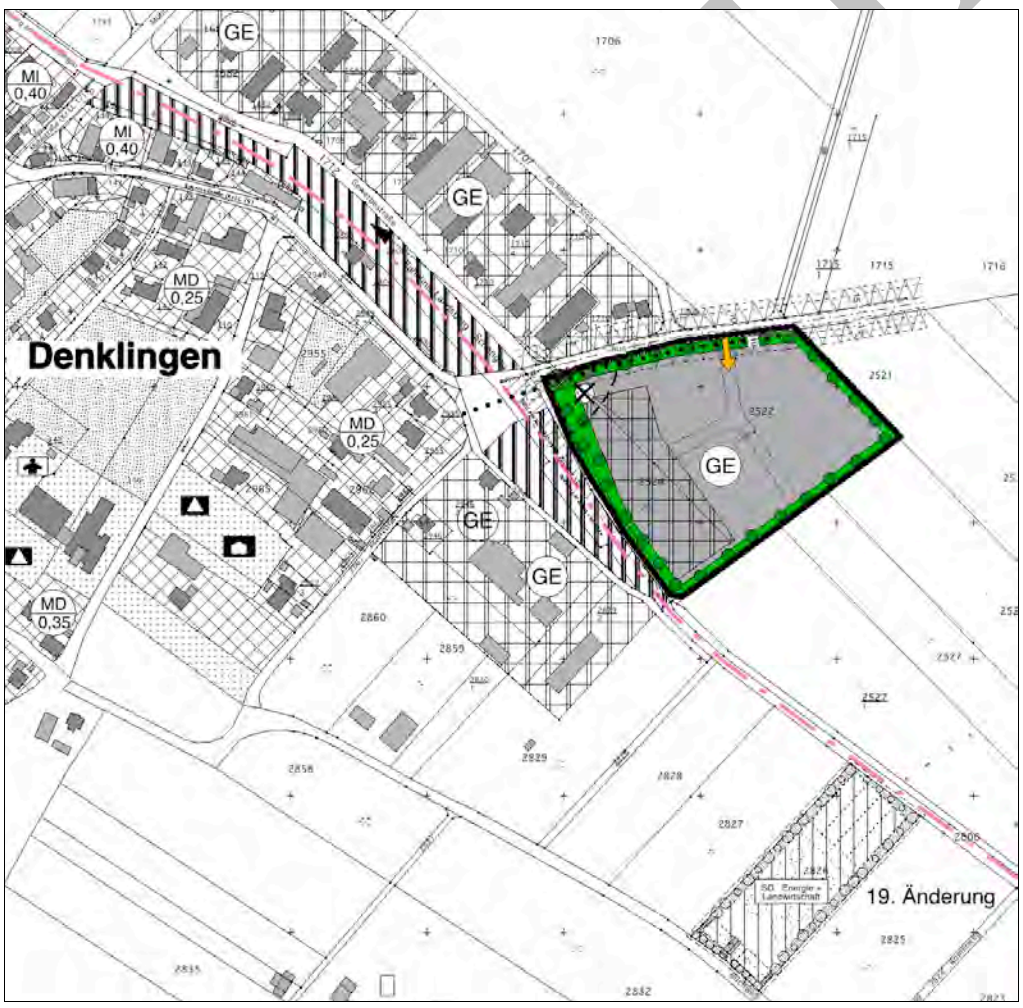
In der Gemeinde Denklingen besteht eine anhaltende Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken. Durch Grunderwerb der Gemeinde ist es nun möglich, eine Gewerbegebietserweiterung nach Süden in unmittelbarem Anschluss an das Bestandsgebiet zu entwickeln und auch tatsächlich umzusetzen. Der Geltungsbereich umfasst 36.605 m^2 = 3,6605 ha.

2. Vorbemerkung und Verfahren, planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Flächennutzungsplan

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 Bauleitplanung wird zweistufig im Regelverfahren aufgestellt. Parallel zur 29. FNP-Änderung wird für denselben Umgriff ein eigenständiger Bebauungsplan für die Gewerbegebietserweiterung aufgestellt.



Ausschnitt rechtswirksamer FNP (Stand: 26. Änderung)

Aktuelles Luftbild mit Umgriff der 29. FNP-Änderung; Quelle: Bayern Atlas

2.2 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.

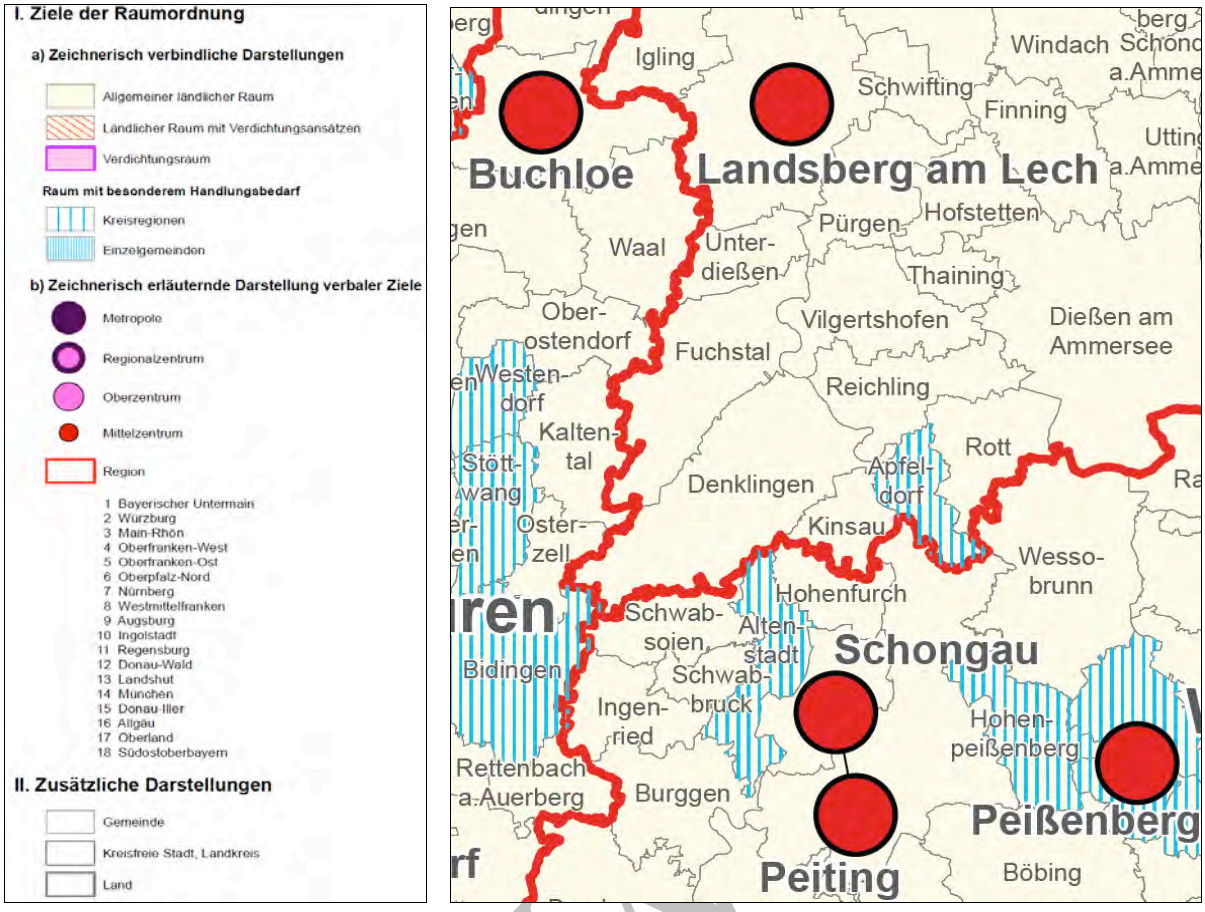
Für die Region München (14) besteht ein verbindlicher Regionalplan. Danach liegt Denklingen an keiner überregionalen Entwicklungsachse und ist landesplanerisch auch nicht als zentraler Ort eingestuft.

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.

Entwurf



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].

3. Lage und Beschaffenheit der neu dargestellten Flächen

Lage im Raum

Die Gemeinde Denklingen liegt naturräumlich im Bereich der Lech-Wertach-Ebenen 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.

Bauflächen

Die neue Baufläche in Denklingen liegt südlich der Kreisstraße LL 16 und östlich der Bahnlinie Landsberg – Schongau.

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt.

Entwurf

4. Städtebau und Landschaft

4.1 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches

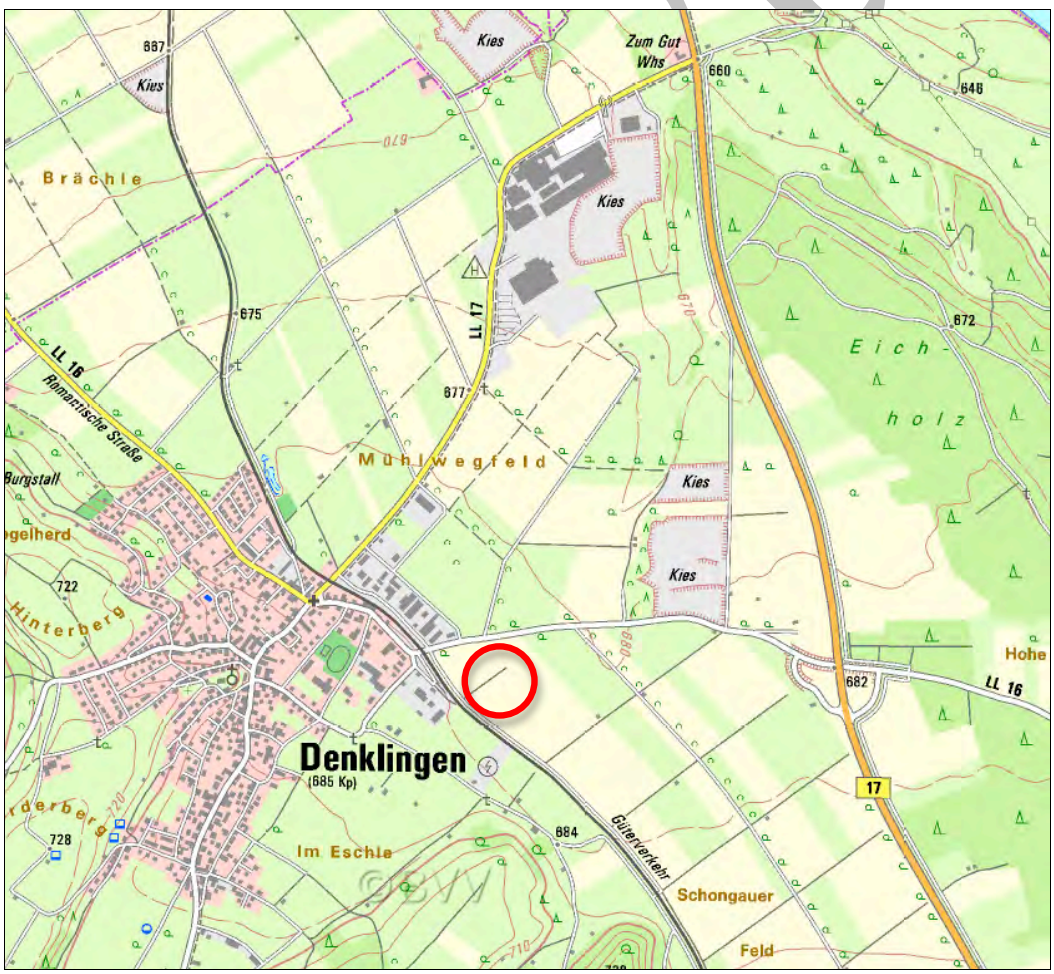
Das Planungsgebiet ist derzeit unbebaut; die nördlich angrenzenden Gewerblichen Bauflächen sind schon erschlossen und auch teilweise bereits bebaut. Nördlich der Kreisstraße LL 16 schließt das Gewerbegebiet „Wernher-von-Braun-Straße“ zwischen der Gewerbestraße und der Straße Am Malfinger Steig an, das ebenfalls bereits bebaut ist.

Das Planungsgebiet liegt derzeit im Außenbereich und schließt direkt an das bestehende Gewerbegebiet im Norden an. Westlich der Bahnlinie schließen Gewerbe- und Mischgebiet an. Städtebaulich ist die Gewerbegebietserweitung aufgrund der räumlichen Trennung zweckmäßig und zukunftsfähig. Schützenwerte Wohnnutzungen liegen nicht im Umfeld.

Das Gelände ist augenscheinlich eben und liegt bei ca. 683 - 685 m üNN. Es bestehen keine Grünstrukturen.

Der Änderungsbereich ist als Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt.

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



Übersichtslageplan; Quelle: Bayern Atlas

Alternativstandorte für die Baulandausweisung:

Gleichwertige oder bessere Alternativstandorte am Hauptort in Denklingen sind derzeit nicht vorhanden. Zwischen dem ortsfernen Gewerbe- und Industriegebiet Hirschvogel und dem ortsnahen Gewerbebiet östlich der Bahnlinie soll letztlich ein landschaftswirksames Trenngrün verbleiben, östlich der Straße Am Malfinger Steig wäre zwar günstig eine weitere Bauzeile erschließbar, jedoch steht die Fläche dort derzeit nicht zur Verfügung.

Weitere großflächige Gewerbestandorte westlich der Bahnlinie sind aus ortsplanerischer Sicht nicht sinnvoll, da dort dem ortskernnahen Wohnen und Sport- und Grünflächen, ggf. auch Gemeinbedarf der Vorzug gegeben wird.

Soweit Bauland nicht verfügbar ist, muss es nach dem LEP 2013, Ziff. 3.2 "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" (Z), nicht angerechnet werden (LEP, S. 41, (B), letzter Absatz zu Ziff. 3.2).

4.2 Erschließung

Erschlossen bzw. günstig erschließbar ist das Gelände durch die bestehende Kreisstraße LL 16 im Norden über eine bereits teilweise ausgebaute Gewerbestraße, an die direkt angebunden werden kann.

Bei zukünftigen gewerblichem Flächenbedarf wäre ganz langfristig auch eine östliche Verlängerung ab Wendehammer und eine Schleife zurück zur Kreisstraße verkehrstechnisch zweckmäßig.

Darüber hinaus kann ggf. auch - wie im Norden des bestehenden Gewerbegebietes – die bahnparallele Straße erweitert werden, so dass entweder eine Ringerschließung oder aber ein Wendehammererschließung zweckmäßig wäre. Die Detailerschließung wird im nachfolgenden Bebauungsplan geplant.

4.3 Belange der Bahn AG

Die gewerblichen Bauflächen grenzen im Westen an Bahnflächen. Bei der Neuaufstellung des nördlich angrenzenden Bebauungsplan wurde neben einer Ortsrandbeingrünungsfläche auch das einzuhaltendene Sichtdreieck 200 m x 50 m als Abstandspuffer festgesetzt. .

Die mit der 29. Änderung beabsichtigte Erweiterung dieser Baufläche bietet sich an, die bestehende Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken zu befriedigen. Hierfür spricht auch, dass diese Flächen an bereits bestehende Gewerbegebiete im Nordwesten und Südwesten sowie ein im Westen gelegenes Mischgebiet anschließen.

Gleichwertige oder bessere Alternativstandorte am Hauptort Denklingen sind derzeit nicht ersichtlich. Zwischen dem ortsfernen Gewerbe- und Industriegebiet Hirschvogel und dem ortsnahen Gewerbegebiet östlich der Bahnlinie soll ein landschaftswirksames Trenngrün verbleiben; die östlich der Straße Am Maifinger Steig möglichen Flächen stehen derzeit nicht zur Verfügung.

Entwurf

4.4 Grünordnung

In der 29. FNP-Änderung werden Flächen für die Randeingrünung des Gewerbegebiets dargestellt, die auch der Versickerung von Niederschlagswasser dienen. Besonders wichtig ist dabei die Ortsrandeingrünung nach Südwesten zur Bahnlinie und nach Süden zur offenen Landschaft. Zwischen dem alten und neuen Gewerbegebiet im Norden wird ein Trenngrünstreifen als Grünzäsur entwickelt. Auf privaten Grünflächen entlang der Erschließungsstraße ist eine Baumallee und am Nordostrand zur offenen Landschaft eine Baumreihe als Eingrünung vorgesehen.

Die privaten Grünflächen sollen weiterhin der Niederschlagswasserentwässerung über Muldenversickerung dienen.

4.5 Altlastenverdachtsflächen

Im Planbereich sind Altlastenverdachtsflächen nicht bekannt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind derartige Flächen nicht dargestellt.

4.6 Ver- und Entsorgung

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

Die Abwasserentsorgung ist über das öffentliche Kanalnetz sicherzustellen (z.B. private Druckleitung); der öffentliche Kanal in der Weihertalstraße ist ausreichend aufnahmefähig.

Die Stromversorgung wird durch Anschluss an das Versorgungsnetz der LEW vorgenommen.

Die Beseitigung des privaten Hausmülls geschieht durch die öffentliche Abfallentsorgung.

4.7 Immissionen

Das Gebot der räumlichen Trennung gem. § 50 BImSchG, nach dem bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen und in Betriebsbereichen entstehende Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet sowie auf sonstigen schutzbedürftigen Gebiete soweit wie möglich vermieden werden, wird bei der vorliegenden Planung ausreichend berücksichtigt. Das Gewerbegebiet liegt im Außenbereich abseits von schützenswerten Nutzungen, insbesondere Wohnnutzungen.

Nach § 1 Abs. 5 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 Industriegebiet diese Anforderungen für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 herangezogen werden.

Entwurf

Für das geplante Gewerbegebiet muss daher im weiteren Verfahren – hier nachfolgende Bebauungsplanung – zur Lärmkontingentierung eine schalltechnische Untersuchung erstellt werden. Für das nördlich angrenzende Gewerbegebiet liegt eine derartige Untersuchung aber bereits vor.

4.7 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 der 29. FNP-Änderung direkt an der Südseite des Geltungsbereich ein derartiges Kulturgut vorhanden (wohl historische via claudia).

Quelle: Bayern Denkmal Atlas

D-7-8130-002: Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Kempten-Epfach). nachqualifiziert

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.

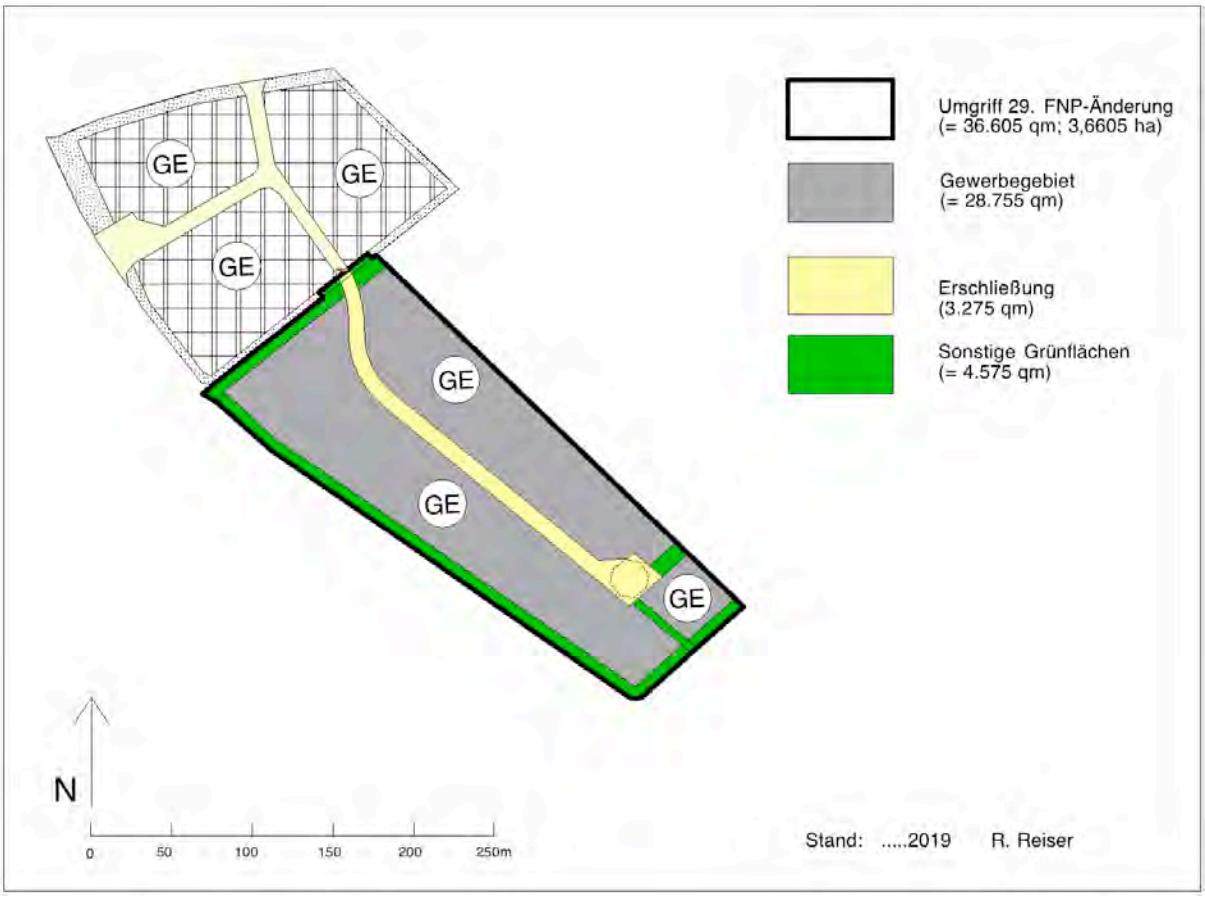
5. Sonstiges

5.1 Eingriffs- Ausgleichsbilanz

Im Zusammenhang mit der Anwendung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch wird auf die Ausführungen des Umweltberichtes in Ziffer 8.0 verwiesen.

5.2 Flächenbilanz

Umgriff	36.605 m², 3,6605 ha
davon Neuausweisung gewerbliche Baufläche:	28.755 m²
davon Neuausweisung Erschließung, Lage veränderbar!:	3.275 m²
davon sonstige Grünfläche:	4.575 m²



Der nördliche, westliche und südliche Bereich der 29. FNP-Darstellung dient der Randeingrünung bzw. als Trenngrün der gewerblichen Bauflächen. Besonderes Augenmerk kommt der westlichen und südlichen Randeingrünung zu: im Westen wird gegenüber dem Bürger- und Vereinsheim ein „innerer Ortsrand“ gebildet, im Süden sollte die gewerbliche Bauentwicklung abgeschossen werden.

Nach Osten hin wird ggf. nur ein Ortsrand auf Zeit gebildet, falls das Gewerbegebiet um die östliche Fl.Nr. später erweitert wird.

Entwurf

6. Hinweise aus dem Bauleitplanverfahren

.....

.....

Entwurf

Zusammenfassende Erklärung (§ 6 a Abs. 1 BauGB) zur 29. Flächenutzungsplanänderung Gewerbegebiet südlich der Epfacher Straße „Egart“, Gmkg. Denklingen

1. Planungsmöglichkeiten

.....

2. Umweltbelange

.....

3. Beteiligung der Öffentlichkeit / Beteiligung der Behörden

.....

Entwurf