

# Beschlussvorlage

01/2019/1515

Federführung: Bauverwaltung	Datum: 25.11.2019
Bearbeiter: Birgit Jost	AZ: 6102-41237

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	25.11.2019	öffentlich

## **Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Bebauungsplan „Hinterberg,“; Behandlung der im Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen/ Beschlussvorschläge;**

### **Sachverhalt:**

Der Gemeinderat Denklingen hat am 16.05.2019 den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplans „Hinterberg“ gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB fand im Rahmen der Auslegung der Planunterlagen (Entwurf in der Fassung vom 10.07.2019, gebilligt in der Sitzung vom 10.07.2019) im Rathaus Denklingen vom 15.07.2019 bis 20.09.2019 statt. Die Öffentlichkeit hatte dabei die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Mit E-Mail vom 15.07.2019 wurden die Träger öffentlicher Belange aufgefordert, zum Entwurf in der Fassung vom 10.07.2019 bis zum 20.09.2019 gemäß § 4 (1) BauGB Stellung zu nehmen. Die Frist wurde bis zum 27.09.2019 verlängert.

Folgende 49 Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

- Amt für ländliche Entwicklung, München
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fürstenfeldbruck
- Bayerischer Bauernverband, Kaufbeuren
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q, München
- Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung München
- Bischöfliche Finanzkammer, Augsburg
- Bund Naturschutz, Kreisgruppe Landsberg am Lech
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Geschäftsbereich Verwaltungsaufgaben, Nürnberg
- DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München
- Deutsche Post, Immobilienservice GmbH, München
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, Kempten
- Gemeinde Altenstadt
- Gemeinde Apfeldorf
- Gemeinde Bidingen
- Gemeinde Fuchstal
- Gemeinde Hohenfurch

- Gemeinde Kinsau
- Gemeinde Osterzell
- Gemeinde Reichling
- Gemeinde Schwabsoien
- Gemeinde Vilgertshofen
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, München
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, München
- Katholisches Pfarramt Denklingen
- Katholisches Pfarramt Epfach
- Kreishandwerkerschaft, Landsberg am Lech
- Kreisheimatpflegerin, Dr. Heide Weißhaar-Kiem, Landsberg am Lech
- Kreisjugendring Landsberg am Lech
- Landesbund für Vogelschutz Bayern e.V., Schondorf am Ammersee
- Landratsamt Landsberg am Lech, Abt. Gesundheit und Prävention, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Kreisjugendamt, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Sg. „Kreiseigener Tiefbau“, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Abfallbehörde, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Bauaufsichtsbehörde, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Naturschutzbehörde, Landsberg am Lech
- E.ON Wasserkraft GmbH, Werksleitung Lech, Landsberg am Lech
- Lechwerke AG, Augsburg
- Markt Kaltental
- Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
- Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, München
- Regierung von Oberbayern, Höhere Planungsbehörde, München
- Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 10, München
- Regionaler Planungsverband München
- Staatliches Bauamt Weilheim i.OB
- Vermessungsamt Landsberg am Lech
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim i.OB
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn
- Zweckverband zur Abwasserbeseitigung der Fuchstalgemeinden, Denklingen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürger sind mehrere Stellungnahmen der umliegenden Nachbarn eingegangen.

Von folgenden 21 Behörden, bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im Verfahren § 4 Abs. 1 BauGB Stellungnahmen abgegeben:

- Amt für ländliche Entwicklung, München
- Bischöfliche Finanzkammer, Augsburg
- Gemeinde Altenstadt
- Gemeinde Bidingen
- Gemeinde Hohenfurch
- Gemeinde Osterzell
- Gemeinde Schwabsoien
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, München
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, München
- Kreisheimatpflegerin, Dr. Heide Weißhaar-Kiem, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Bodenschutz-/Abfallbehörde, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde, Landsberg am Lech
- Lechwerke AG, Augsburg
- Markt Kaltental
- Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, München

- Regierung von Oberbayern, Höhere Planungsbehörde, München
- Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 10, München
- Regionaler Planungsverband München
- Staatliches Bauamt Weilheim i.OB
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim i.OB
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn

Folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange haben zwar eine Stellungnahme abgegeben, jedoch weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht, die beschlussmäßig zu behandeln wären:

- Amt für ländliche Entwicklung, München
- Bischöfliche Finanzkammer, Augsburg
- Gemeinde Altenstadt
- Gemeinde Bidingen
- Gemeinde Hohenfurch
- Gemeinde Osterzell
- Gemeinde Schwabsoien
- Markt Kaltental
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, München
- Kreisheimatpflegerin, Dr. Heide Weißhaar-Kiem, Landsberg am Lech
- Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, München
- Regionaler Planungsverband München
- Staatliches Bauamt Weilheim i.OB
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn

Beschlussmäßig zu behandelnde Anregungen bzw. Einwendungen liegen von folgenden Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange vor:

- Handwerkskammer für München und Oberbayern, München
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Bodenschutz-/Abfallbehörde, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde, Landsberg am Lech
- Lechwerke AG, Augsburg
- Regierung von Oberbayern, Höhere Planungsbehörde, München
- Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 10, München
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim i.OB
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Bauaufsichtsbehörde, Landsberg am Lech  
(Gemeinsame Besprechung am 07.10.2019 im Landratsamt Landsberg, Zi. 206, H. Neupert, Fr. Kirchbichler, H. Rudolf, H. Bgm. Braunegger, H. GLB Hartmann, Fr. Jost, H. Reiser)

Zur Information: Keine Äußerung ist eingegangen von folgenden 28 Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fürstenfeldbruck
- Bayerischer Bauernverband, Kaufbeuren
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q, München
- Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung München
- Bund Naturschutz, Kreisgruppe Landsberg am Lech
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Geschäftsbereich Verwaltungsaufgaben, Nürnberg
- DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München
- Deutsche Post, Immobilienservice GmbH, München
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, Kempten
- Gemeinde Apfeldorf
- Gemeinde Fuchstal

- Gemeinde Kinsau
- Gemeinde Reichling
- Gemeinde Vilgertshofen
- Katholisches Pfarramt Denklingen
- Katholisches Pfarramt Epfach
- Kreishandwerkerschaft, Landsberg am Lech
- Kreisjugendring Landsberg am Lech
- Landesbund für Vogelschutz Bayern e.V., Schondorf am Ammersee
- Landratsamt Landsberg am Lech, Abt. Gesundheit und Prävention, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Kreisjugendamt, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Sg. „Kreiseigener Tiefbau“, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Bauaufsichtsbehörde, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Naturschutzbehörde, Landsberg am Lech
- E.ON Wasserkraft GmbH, Werksleitung Lech, Landsberg am Lech
- Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
- Vermessungsamt Landsberg am Lech
- Zweckverband zur Abwasserbeseitigung der Fuchstalgemeinden, Denklingen

### **Vorschlag zum Beschluss:**

### **Würdigung der Stellungnahmen:**

Im Folgenden werden die wesentlichen Aussagen der eingegangenen Stellungnahmen gewürdigt und Beschlussvorschläge formuliert.

Die Stellungnahmen werden dem Gemeinderat als Anhang zur Verfügung gestellt.

### **A Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung**

- Bürger A, E-Mail v. 14.08.2019

Wortlaut der Stellungnahme:

Ich wohne seit 2017 mit meiner Familie in Denklingen. Den amtlichen Mitteilungsblättern der letzten Monate haben wir entnommen, dass die Gemeinde Denklingen die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für das Gebiet "Hinterberg" beschlossen hat. Da unser Grundstück an seiner Südseite direkt an den bisher unbefestigten Höhenweg angrenzt, haben wir einige Fragen zu im Rahmen der Baugebietsausweisung geplanten Verkehrserschließung dieses Weges an die Gemeinde:

a. Welche Art der Erschließung ist für den Höhenweg insgesamt geplant (Teerdecke, Kanalarbeiten, Freigabe für welche Art der Befahrung/zul. Gesamtgewicht, Oberflächenwasserableitung)? Unser Haus wurde vom Vorbesitzer in den relativ steilen Hang am Südwestende des Grundstückes gebaut. Dieser Hang ist wohl der Überrest einer Kiesgrube, die sich in den 1930er Jahren hier befunden haben soll. Der Hang wurde unseres Wissens nie befestigt.

b. Steht bereits fest, wie die Verkehrsführung in das und von dem neuen Baugebiet geregelt sein wird? In dem im August-Mitteilungsblatt veröffentlichten vorläufigen Plan (und ja auch in der aktuellen Ist-Situation vor Ort) ist die südwestliche Anbindung an die Menhofer Straße zu schmal, um in beide Richtungen befahren werden zu können. Ist der Ankauf der in diesem

Plan gestrichelt eingezeichneten Grundstücksstreifen der Anrainer (365/4 und 355/1) Voraussetzung für eine Verkehrserschließung von Südwesten? Ist es geplant, den Zufahrtsverkehr bzw. eine Befahrungsrichtung über den Höhenweg zu lenken? Ist dazu ein Ankauf des Privatweges vor dem Grundstück 357/1 angedacht bzw. bereits geschehen?

c. Falls ein umfangreicherer Ausbau des Höhenweges erfolgen soll: wird vorab ein geologisches Gutachten erstellt werden bzw. welche Hangsicherungsmaßnahmen sind geplant? Aus Gesprächen mit den Nachbarn wissen wir, dass es im Bereich der Hangkante wohl immer wieder zu Setzungsvorgängen komme. Zudem wurde die ehem. Kiesgrube wohl eine Weile als Deponie für Hausmüll benutzt, weswegen das gesamte Gebiet zwischen Vogelherd und dem Höhenweg altlastenverdächtig ist; Dies teilte uns das Landratsamt Landsberg vor Kurzem bezüglich der geplanten Errichtung eines Carports auf unserem Grundstück mit.

Ich hoffe, Sie verstehen, dass uns diese Fragen sehr beschäftigen und wir um eine zeitnahe und präzise Stellungnahme seitens der Gemeinde bitten. Abschließend möchten wir betonen, dass wir der Erschließung von neuen Baugebieten - auch in unserer Nachbarschaft- prinzipiell durchaus positiv gegenüberstehen.

### **Beschluss:**

Mit der Ausweisung des neuen kleinen Baugebietes „Hinterberg“ macht die Gemeinde Denklingen von ihrer verfassungsmäßig zugestandenen Planungshoheit zum Wohle ihrer Bürger Gebrauch. Auch die bereits bestehenden angrenzenden Bauflächen haben in der Vergangenheit davon profitiert. Insofern wird hier nur einem Gleichbehandlungsgrundsatz aller Bürger nachgekommen.

Zu a) und c) Die technisch sachgerechte Erschließung wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes geplant. Dies gilt auch der erforderlichen Oberflächenentwässerung und der Anlage erforderlicher Kanäle, und den technisch erforderlichen Anschluss an den Höhenweg. Soweit nachbarschützende Belange wie die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten sind, werden diese Anforderungen auch erfüllt. Nach Mitteilung der Unteren Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landratsamtes Landsberg am Lech ist keine Fläche mit Altlastenverdacht im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans bekannt.

Zu b) Die Verkehrsführung ist nach dem derzeitigen Stand als durchgehende schmale Schleifenstraße geplant, um die zusätzlichen Verkehrsbelastungen gerecht zu verteilen und für besondere Situationen oder Notfälle auch eine alternative Zufahrt zum Wohngebiet zu schaffen. Aussagen zur Verkehrsführung werden in einer späteren verkehrsrechtlichen Anordnung getroffen werden (Fahrrichtung, verkehrsberuhter Bereich z.B., Einbahnregelung etc.). Ob und inwieweit die im Bereich der Fl.Nrn. 365/4 und 355/1 im Bebauungsplanentwurf angedachten Detailplanungen umgesetzt werden können, ist Gegenstand des durchzuführenden Bebauungsplanverfahrens. Dies gilt auch für den Bereich Fl.Nr. 357/1.

### **Bürger B, Schr. v. 31.08.2019 und Vorsprache v. 27.08.2019**

A) Vorsprache der Eigentümer des Flurstücks 357/1 der Gmkg. Denklingen:

- Bei den Planungen ist auf ihre beiliegend blau eingezeichnete Sickergrube Rücksicht zu nehmen.
- Die teilweise Aufnahme ihres Flurstücks 357/1 der Gemarkung Denklingen soll zurückgenommen werden. Sie sind auch bereit, die dortige Dienstbarkeit zu löschen. Es sollte jedoch gewährleistet sein, dass die Straße weiterhin entlang ihres Grundstücks verläuft.

B) Wortlaut der Stellungnahme vom 28.08.2019:

Wir beziehen uns auf Ihre Bekanntmachung zum neuen Baugebiet „Hinterberg“.

Sie weisen an der höchst gelegenen Stelle der Kerngemeinde Denklingen in abschüssiger Lage dieses neue Baugebiet aus.

Dieses liegt nicht zur Ortsabrundung an der südwestlichen (?) Seite der Gemeinde. Wieso im Ortsinnern keine Bauplätze zur Verfügung stehen sollten ist nicht nachvollziehbar.

Weiter verstehen wir nicht, dass es unproblematisch ist dieses Gebiet trotz ununterbrochener intensiver Nutzung durch die Landwirtschaft (Austreiben von Milchkühen über Jahrzehnte) als Baugebiet auszuweisen und den Flächennutzungsplan mit Verweis auf §35 BauGB zu berichtigen. Jüngst wies das Landwirtschaftsministerium explizit darauf hin, dass es unbedingt vermieden werden soll derartige Flächen als Baugebiet auszuweisen.

Die Auswahl des Geländes an einem „leicht südwestlich geneigten Abhang(!)“ wird folgende Probleme schaffen:

- Baugebiet ist von beiden Seiten nur einspurig über steile Anfahrtsstraßen erreichbar. Es gibt keine Gehwege und nur eine unzureichende Anzahl von Parkplätzen. Die Entsorgung durch Müllaster und das Befahren durch die Feuerwehr ist nur eingeschränkt möglich.
- Durch Verdichtung der Flächen (hier mehr als doppelt so hoch wie in den angrenzenden Straßen) durch Häuser, Garagen, Straße und Zufahrten ist die Oberflächenentwässerung kritisch.

Sie schreiben in der Beschreibung: „...ist ggf. mit wild abfließenden Wasser von außerhalb zu rechnen“, „...überschüssiges Wasser im Extremfall auch weiter nach Osten auf die neue Erschließungsstraße hindurchfließen und dann von dieser als Vorfluter(!) abgefangen werden kann“. Wie wird das konkret ohne Nachteile für die am Abhang bereits gebauten Häuser des Höhenwegs gelöst?

Wir behalten uns vor, bei eintretenden Problemen mit der Oberflächenentwässerung (Flutung unseres Hauses bzw. Geländes) die Gemeinde in die Verantwortung zu nehmen.

Wir verwehren uns dagegen, dass der Weg durchs Baugebiet im Osten als Vorfluter ausgebildet wird.

Bitte überdenken Sie Ihre Planung, die unseres Erachtens viele kritische Auswirkungen und nicht beherrschbare Risiken für die Anwohner des Hinterbergs bringen würde.

## **Beschluss:**

### **Zu A) Vorsprache**

#### **Beschlussvorschlag A)**

Im Bereich der Fl.Nr.357/1 und 357 besteht lt. Notarvertrag Dr. Hartmann jeweils ein unwiderrufliches Geh- und Fahrtrecht von jeweils 2 m, also insgesamt 4 m Breite, ohne das die Fl.Nr. 357/1 nicht erschlossen bzw. die Garagen nicht anfahrbar wären. Im gegenständlichen Bebauungsplanentwurf sind diese 2 m bei Fl.Nr. 357/1 aufgenommen, wobei lediglich ein 1 m breiter Streifen als öffentliche Straßenfläche festgesetzt ist. Sofern die Sickergrube noch benötigt wird, ist diese so auszubilden, dass das eingeräumte Geh- und Fahrtrecht nicht beeinträchtigt wird.

#### **Ergänzung zu A)**

Um etwas mehr Abstand der Fahrbahn von der Fl.Nr. 357/1 und dem Wohngebäude zu

schaffen, werden die Längsparkplätze auf die gegenüberliegende Straßenseite verlegt.

### **Beschlussvorschlag B)** (alternativ zu A!)

Auf die Inanspruchnahme des 2 m Streifens von Fl.Nr. 357/1 wird verzichtet, die Fahrbahn wird um 1 m noch abgerückt auf die bestehende Grundstücksgrenze, der Straßenraum wird dann noch um 0,75 m verbreitert, so dass die Längsparkplätze beibehalten werden können.

Ergänzung zu B)

Die Längsparkplätze entfallen, der Straßenraum wird angepasst.

### **Beschluss:**

Zu B) Stellungnahme

In der Begründung werden die Lagebezeichnungen des neuen Baugebietes noch angepasst. Mit der Ausweisung des neuen kleinen Baugebietes „Hinterberg“ macht die Gemeinde Denklingen von ihrer verfassungsmäßig zugestandenen Planungshoheit zum Wohle ihrer Bürger Gebrauch. Auch die bereits bestehenden angrenzenden Bauflächen haben in der Vergangenheit davon profitiert. Insofern wird hier nur einem Gleichbehandlungsgrundsatz aller Bürger nachgekommen. Die technisch sachgerechte Erschließung wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes geplant. Dies gilt auch der erforderlichen Oberflächenentwässerung und der Anlage erforderlicher Kanäle. Soweit nachbarschützende Belange wie die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten sind, werden diese Anforderungen auch erfüllt.

### **- Bürger C, Schr. v. 19.09.2019**

Wortlaut der Stellungnahme vom 19.09.2019:

wir haben uns Gedanken zu dem neu geplanten Baugebiet „Hinterberg“ gemacht, hier sind unserer Meinung nach einige Dinge nicht ausreichend bedacht und überprüft worden:

#### **1. Zufahrtsstraßen**

Beide Zufahrtsstraßen (Höhenweg und „Feldweg“) scheinen uns sehr schmal zu sein. Wir haben Bedenken das hier nicht ausreichend Platz ist, für Rettungsfahrzeuge wie Feuerwehr (insbesondere Fahrzeuge mit Drehleiter), sowie die Müllabfuhr und Schneeräumer.

Auch die Autos der Privatpersonen werden immer größer. Was bei den schmalen Straßenverhältnissen zu Problemen führen kann, wie aneinander vorbei zu kommen oder zu wenden.

Uns scheint es unmöglich hier auch noch einen Fußweg mit einzuplanen, damit die zukünftigen Bewohner des Baugebietes, insbesondere die Kinder, zu Fuß oder mit dem Fahrrad sicher ins Dorf bzw. zur Schule und Kindergarten kommen.

Sie weisen in ihrer Begründung auf bestehende Tempo 30 Zonen hin, die erweitert werden müssen. Uns ist nicht bekannt, dass es in dem besagten Gebiet bereits Tempo 30 Zonen gibt. Daher würden wir sie bitten, hierzu nochmals Stellung zu nehmen, wo sich diese Zonen befinden bzw. wo genau sie entstehen sollen.

#### **2. Winterliche Verhältnisse**

Besonders im Winter ist es jetzt bereits sehr gefährlich sicher ins Dorf, zur Schule oder in den Kindergarten zu kommen, egal ob zu Fuß, mit dem Rad oder dem Auto, da die Menhofer Straße im Winter nur einspurig befahrbar ist.

Dies liegt daran das der Schneeräumer nicht mehr weiß, wohin mit dem Schnee. Dies wird durch die neuen, engen Zufahrtsstraßen, unserer Meinung nach, eher schwieriger als einfacher.

Bei Tauwetter und anschließendem Frost bilden sich jetzt schon an der oberen Zufahrt und der Einmündung der Straße Am Vogelherd große Eisplatten, auf der Menhofer Straße.

Dies wird mit dem Wasser von dem neuen Baugebiet nicht besser, sondern unserer Meinung nach eher gefährlicher, da dann der Verkehr aus dem neuen Baugebiet direkt über diese Eisplatten läuft. Dies ist riskant für Fußgänger insbesondere die Kinder und natürlich auch für den Autoverkehr.

### **3. Hang am Höhenweg**

Der Höhenweg verläuft direkt am Abhang. Hier ist es für die Familien / Häuser die unterhalb liegen, wichtig das dieser Abhang gesichert und auch das Regenwasser bedacht wird, das vom gesamten Baugebiet in diese Richtung fließen wird. Da eine Versickerung wie bisher auf der Wiese nicht mehr möglich sein wird.

### **4. Regenwasser von hinten**

Auch unser Grundstück liegt etwas tiefer als das Baugebiet. Daher haben wir Bedenken, das wir hier vermehrt bei viel Regen oder Tauwetter einen Wassereinbruch haben werden, wenn nicht eine sehr gute Wasserableitung eingeplant wird.

### **5. Leben auf dem Berg**

Wir leben schon lange hier am Berg und wissen was das heißt. Der Weg ins Dorf führt immer über den Berg was manchmal sehr beschwerlich ist. Auch zieht es hier bei Stürmen oder im Winter besonders stark.

### **6. ökologischer Gedanke**

Auf Grund der unter 5. Leben auf dem Berg beschriebenen Situation, werden die Bewohner des neuen Baugebietes genauso, wie die hier bereits lange wohnenden Anwohner, viel mit dem Auto fahren, wegen der Beschwerlichkeit den Berg zu laufen oder mit dem Fahrrad zu meistern. Und das in der heutigen Zeit, wo jedermann für den Klimaschutz ist.

### **7. Lebensraum**

Nicht zuletzt ist uns das ländliche, naturnahe Leben in einem Ort wie Denklingen wichtig. Durch die Nähe zum Wald besuchen uns regelmäßig Wildtiere wie Füchse, Hasen usw. Über uns kreisen die geschützten Milane und Bussarde und nisten Störche.

Ortsansässige Bauern weiden die Wiesen hinter uns noch mit Kühen ab und oberhalb mit Schafen. Dies ist es doch, was ein Leben auf dem Land ausmacht. Daher finden wir sollte dies auch geschützt werden.

Bei einem Baugebiet im Ort oder an anderen Ortsrändern stellen sich diese Fragen nicht, da hier keine Wälder in der Nähe liegen und auch keine Tierweidung stattfindet.

### **8. Ortsabrundung**

In ihrer Begründung schreiben sie, dass damit eine städtebaulich sinnvolle Ortsabrundung nach Südwesten erfolgt. Dies sehen wir nicht so. Unserer Meinung nach, ist durch die Bebauung der Straße Am Vogelherd bereits eine schöne und sinnvolle Ortsabrundung

gegeben. Die hier nur unnötiger Weise verschoben werden soll.

Auch die Planung von kleinen Grundstücken und dichter Häuserbebauung passt, unserer Meinung, nach nicht in das ländliche Bild von Denklingen, sondern erinnert eher an ein Neubaugebiet für eine Stadt.

## **9. Baugebiet für Ortsansässige**

Wir sind auch dafür, dass für unsere jungen, ortsansässigen Familien Möglichkeiten zum Wohnbau geschaffen werden. Allerdings hoffen wir, dass die Definition „Ortsansässige“ nochmals überarbeitet wird. Da nach unserer Auffassung dies sehr weit gefasst ist.

Wir haben Bedenken, dass hier ein Baugebiet entsteht, indem wieder nur wenige wirklich „Ortsansässige“ zum Zug kommen und die meisten Bauplätze an Auswärtige vergeben wird. So dass diejenigen, die erst in ein paar Jahren Bauen können oder wollen, wieder ein Problem haben werden, einen Bauplatz zu bekommen.

Wir bitten die Gemeinde Denklingen in Zusammenarbeit mit den anderen zuständigen Stellen, unsere Bedenken ausführlich zu prüfen und in ihre Entscheidung einfließen zu lassen, ob an dieser Stelle wirklich ein neues Baugebiet entstehen soll.

### **Beschluss:**

Zu 1. Zufahrtsstraßen und 2. Winterliche Verhältnisse

In der Begründung werden die Aussagen zu „Tempo 30“ noch richtiggestellt. Aufgrund der Straßenführung erscheint eine weitergehende Verkehrsregelung, die später getroffen werden kann, auch nicht erforderlich.

Mit der Ausweisung des neuen kleinen Baugebietes „Hinterberg“ macht die Gemeinde Denklingen von ihrer verfassungsmäßig zugestandenen Planungshoheit zum Wohle ihrer Bürger Gebrauch. Auch die bereits bestehenden angrenzenden Bauflächen haben in der Vergangenheit davon profitiert. Insofern wird hier nur einem Gleichbehandlungsgrundsatz aller Bürger nachgekommen.

Die technisch sachgerechte Erschließung wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes geplant. Dies gilt auch der erforderlichen Oberflächenentwässerung und der Anlage erforderlicher Kanäle. Soweit nachbarschützende Belange wie die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten sind, werden diese Anforderungen auch erfüllt. Dies gilt auch für den Winterdienst, wobei die neue Erschließungsstraße von Osten her nur geringe Steigungen aufweisen wird aufgrund der Hochfläche.

Zu 3. Hang am Höhenweg und 4. Regenwasser von hinten

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eingriffe in den Hang sind aufgrund des neuen Baugebietes voraussichtlich auch nicht erforderlich. Eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung wird zusammen mit der neuen Erschließungsstraße eingeplant. Durch geeignete Ausbaudetails soll eben wie in der Begründung bereits ausgeführt, im Bereich der Straße anfallendes Oberflächenwasser abgeführt und keineswegs auf Fl.Nr. 357/1 ablaufen können.

Zu 5. Leben auf dem Berg und 6. Ökologischer Gedanke und 7. Lebensraum

Der Hinweis zu den Lebensbedingungen auf dem Berg wird zur Kenntnis genommen. Durch die neue Bauzeile wird auch für die Bestandsbebauung eine gewisse Abschirmung erreicht.

Zu 8. Ortsabrundung und 9. Baugebiet für Ortsansässige

Mit der Ausweisung des neuen kleinen Baugebietes „Hinterberg“ macht die Gemeinde Denklingen von ihrer verfassungsmäßig zugestandenen Planungshoheit zum Wohle ihrer Bürger Gebrauch. Auch die bereits bestehenden angrenzenden Bauflächen haben in der Vergangenheit davon profitiert. Insofern wird hier nur einem Gleichbehandlungsgrundsatz aller Bürger nachgekommen.

Im Rahmen der Kaufverträge und nach einer transparenten Punkteliste wird die Gemeinde Denklingen bestrebt sein, die neuen Bauplätze an Ortsansässige zu vergeben. Dabei muss auch der Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch kleinere Grundstücke berücksichtigt werden. Allerdings sieht die Gemeinde davon ab wie z.B. von der Höheren Landesplanungsbehörde gefordert, noch weitere flächensparendere Bauformen am Ortsrand zu planen, auch mit Rücksicht auf die vorhandene Einzelhausbebauung.

**- Bürger D und Bürger E - E-Mail v. 23.07.2019 und vom 16.09.2019, Geheft Seite 1 - 22**

#### **A) Wortlaut der Stellungnahme:**

Die Bauplanung Hinterberg haben wir durch Zufall im Internet der Gemeinde Denklingen zur Kenntnis nehmen müssen.

Nach Sichtung der Dokumente waren wir mehr als überrascht, welche Veränderungen uns als unmittelbare Nachbarn und damit Betroffene bevorstehen.

Eine Grenzregelung ist angedacht und der Jahrzehnte alte schmale Feldweg soll als Durchgangsstraße umfunktioniert werden.

Nachdem dies nach der Besprechung mit mehreren Nachbarn keine vernünftige Straßenführung ist, möchten wir dagegen Einspruch erheben (siehe auch Pro/Contra Aufstellung)!

In der Planung unberücksichtigt ist, dass der Höhenunterschied vom Feldweg zur Menhofer Str. ca. 2,5 m beträgt und somit Stützmauern eingeplant werden müssen, welche die Fahrbahn zusätzlich verengen.

Das beiliegende Bild und eine Skizze mit Handeintragungen veranschaulicht nochmals diese Situation. Durch die Stützmauern würden sich die Erschließungskosten nochmals exorbitant erhöhen.

Zur neutralen kompetenten Beurteilung der Gegebenheiten haben wir eine Pro und Contra Darstellung zur Asphaltierung des Feldweges aufgestellt, die ihnen beiliegt.

Was in der Begründung der Bauplanung nicht aufgeführt wird ist zudem, dass wir (FI-Nr. 355/1 und 365/4) keine erneuten Erschließungskosten zu tragen haben, da wir bereits vor mehr als 30 Jahren komplett erschlossen wurden.

Dafür spricht auch Art. 5a des Bayerischen Kommunalabgabengesetz nachdem Erschließungsbeiträge seit dem 1.04.2014 grundsätzlich nur noch innerhalb einer Höchstfrist von 20 Jahren nach dem Eintritt der Vorteilslage (d.h. Erschließung betriebsbereit, technisch fertiggestellt) erhoben werden.

Wir lehnen damit die Zahlung von erneuten Erschließungskosten durch ggf. den Umbau des Feldweges zur Straße ab!

Auch hätte eine Grenzregelung mit uns vorab besprochen werden können und wird es nachträglich mit uns nicht geben!

Als Alternative schlagen wir einen Wendepplatz am westlichen Ende des Neubaugebietes vor.

Dieser wurde in der beiliegenden Entwurfsskizze nach Muster vom Baugebiet Untere Halde eingezeichnet. Die Erschließungskosten könnten dadurch zum Vorteil der Anlieger erheblich reduziert werden.

Gern hätten wir uns ein Vorabgespräch mit der Gemeinde gewünscht, welches wir aber jetzt noch nachholen können.

Zu einem Termin ab KW 31 sind wir bereit.

Wir bitten um eine schriftliche Bestätigung unseres Einspruchs zum Baugebiet (und werden noch eine unterschriebene Version persönlich abgeben).

## **B) Wortlaut der Stellungnahme vom 21.07.2019:**

### **Pro und Contra Feldweg asphaltiert – Baugebiet Hinterberg 21.07.2019**

#### **Pro:** (Feldweg asphaltiert)

- 1 Bauplatz mehr zum Verkauf
- Siedlung von 2 Seiten anfahrbar

#### **Contra:** (Feldweg nicht asphaltiert)

- Keine Grenzregelung mit den Grundstückseigentümern möglich!
- Zusätzlich ca. 50 m Mehrkosten für Straße Feldweg mit Beleuchtung
- 2,5 m Höhenunterschied Feldweg zur Menhofer Str. – dadurch aufwendige beidseitige neue Stützmauer notwendig (Skizze Anlage)
- Erhebliche Sanierungskosten für einfallende bestehende Mauer bei Straßenbau für Fl.-Nr. 355/1 und weitere Kosten für Zauninstandsetzung Fl.-Nr. 365/4
- Straßenbreite auf ca. 26 m mit Stützmauer < 3,60 m breit und daher nur einspurig befahrbar
- Deutliches Gefälle (11% bis 17 %) zur Menhofer Str. hin; Rutschgefahr im Winter/Unfallgefahr da Fahrzeuge ungewollt in die Querstraße/Kreuzung hineinrutschen (Skizze Anlage). Schnee sammelt sich bei Westwind (der durchaus häufig in der exponierten Höhenlage auftritt) überproportional in kürzester Zeit in der vertieften Straße zur Menhofer Str. hin und müsste durch die Gemeinde situativ häufiger geräumt werden. Grundstückseigner Fl.-Nr. 365/1 kennt diese Gegebenheiten zu gut, da seine Einfahrt ebenfalls diesen Phänomenen unterliegt.
- Schneeräumung im einspurigen Straßenbereich kritisch; wohin mit dem Schnee? In Nachbars Grundstück (Hecke/Zaun) oder zum Straßenende ist keine vernünftige Lösung; auch muss der verbleibende Feldweg für die Landwirtschaft befahrbar bleiben.
- Aufwendige Lösung mit höheren Erschließungskosten

#### **Sonstiges:**

**Die Feldweg- Anlieger lehnen eine Übernahme von Erschließungskosten ab!**

#### **Alternativer Vorschlag:**

Wendeplatz am Ende des Neubaugebietes nach Muster des geplanten neuen Baugebiets „Untere Halde“ vorsehen (Skizze Anlage). Ca. 50 Meter Straße mit Beleuchtung, Sanierungskosten und Stützmauer wird eingespart. Ebenso könnte der westlichste eingeplante „Platz“ im Neubaugebiet entfallen (kostengünstiger).

Der Höhenweg könnte bei Bedarf auch noch weiter bis zur Anschlussstraße „Am Vogelherd“ asphaltiert werden um den Verkehr besser zu verteilen.

## **C) Bitte dann auch als schriftliche Stellungnahme:**

Welcher Anlieger hat von der jetzigen Planung die größten Nachteile, d.h. ist einseitig benachteiligt? Was und wo ist denn genau der derzeit gültige Bebauungsplan, möglichst in

elektronischer Form?

Der Feldweg ist jetzt nicht mehr leuchtend gelb, was bedeutet das genau?

Wir haben schon abgelehnt Grund abzutreten oder über eine Ausgleichsfläche zu tauschen, warum ist im Gemeindeblatt **öffentlich** bekanntgegeben, dass wir das tun? Wir fordern eine Richtigstellung im nächsten Gemeindeblatt.

Warum ist jetzt ein Ausbau der Kreuzung erforderlich, wenn sich doch außer, dass wir keinen Grund abtreten nicht geändert hat?

Was bedeutet der rote Kreis für die Kreuzung. Wir fordern die Gemeinde auf den aus allen weiteren Planungen zu entfernen. Er endet fast direkt an der Hauswand Menhofer Str. 32

Im Gemeindeblatt März 2019 Seite 17 steht ein Bericht über Schneehöhen. Der Gemeinde ist also das Problem mit den Schneehöhen bestens bekannt. Warum ist diese Problematik nicht im Bebauungsplan gelöst. Die Gemeinde muss vermutlich in der Schneefallzeit LKW und Radlader bereitstellen um das Baugebiet befahrbar zu halten. Eine 4,75 Meter breite Straße mit 1,5 Meter Abstand zum Haus Nr. 8 und anderen Häusern reicht dazu nicht.

Das Haus 8 wird vorne eine Giebelhöhe von 8,25 Meter ab Oberkante Kellerdecke haben. Da das Gelände ansteigt ist noch ein Meter mehr zu erwarten. Hinten hat das Gebäude 1,5 Meter Abstand zu Straße.

Vorne ist ein 3 Meter Abstand zur Grundstücksgrenze geplant. Das heißt hinter der Menhofer Str. 32 wird sich ein fast 10 Meter hoher Schattenwerfer und Schandfleck erheben. Ich fordere die Gemeinde zu einer schriftlichen Stellungnahme bis zum 31. August 2019 auf, wie diese Art der Bebauung durch Baugesetze abgedeckt ist.

Im Neubaugebiet ist keinerlei Spielmöglichkeit für Kinder vorgesehen obwohl es hoffentlich viele Kinder geben wird. „Der, Berg“ bei uns geht von großen Grundstücken aus auf denen die Kinder spielen können. Die Grundstücke sind winzig. Bitte in den Bebauungsplan die Spielmöglichkeit für Kinder einplanen. Da sollen Menschen wohnen und keine Zahlklaven für Grundstücksspekulanten.

#### **D) Angebot:**

- Für einen Wendehammer braucht man 21 Meter Durchmesser oder ein Rechteck mit 442 qm. Das entspricht genau der Fläche der Bauplatzes 8.
- Die Gemeinde hat es 2005 einem Bürger gestattet die Gemeindestrasse bis auf 1,5M zu kaufen. Begründung war durch das nächste Baugebiet ist die landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr gegeben.

Die landwirtschaftliche Nutzung des Feldwegs ist nur noch durch eine Schafzucht gegeben. Aus Gesundheitsgründen wird die Schafzucht leider wohl bald beendet werden

Wortlaut E-Mail v. 16.09.2019:

wir haben ja das Dokument schon per Einschreiben an die Gemeinde geschickt. Damit es auch elektronisch für Beamer oder zum elektronischen Verteilen zur Verfügung steht hier nochmals als PDF, macht das Leben einfacher.

Jetzt wird wohl auch noch eine Bodenuntersuchung stattfinden. Dazu haben wir noch eine Information:

Sowohl bei beim Bau des Hauses in der Menhofer Straße 32 als auch auf dem Grundstück

Menhofer Straße 30 beschränkt ein riesiger Fels die Möglichkeiten der Bebaubarkeit. Bei der Menhofer Straße 32 war dadurch kein Keller unter dem nur nach vorne offenen Erdgeschoß möglich. Sollte weiter geplant werden bitte bei der Bodenuntersuchung für *jedes* Gebäude untersuchen lassen ob der Platz, auf dem das Gebäude stehen soll, nicht durch einen Felsen eingeschränkt ist. Ein Keller muss ja überall möglich sein. Die Aussage in der Begründung, dass alles Kies ist könnte nicht korrekt sein.

## **E) Geheft wird dem Gemeindrat vorab als pdf zur Verfügung gestellt!**

### **Beschluss:**

**Zu A) und D)** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und fließen in das weitere Bebauungsplanverfahren und die laufende technische Erschließungsplanung ein.

Mit der Ausweisung des neuen kleinen Baugebietes „Hinterberg“ macht die Gemeinde Denklingen von ihrer verfassungsmäßig zugestandenen Planungshoheit zum Wohle ihrer Bürger Gebrauch. Auch die bereits bestehenden angrenzenden Bauflächen haben in der Vergangenheit davon profitiert. Insofern wird hier nur einem Gleichbehandlungsgrundsatz aller Bürger nachgekommen.

Die technisch sachgerechte Erschließung wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes geplant. Hier wird auch eine detaillierte Bestandsvermessung erfolgen, um gerade die schwierige Zufahrtssituation bei dem bisherigen Feldweg, der aber bereits der Zufahrt der Fl.Nr. 355/ 1 dient, zu berücksichtigen. Sicherlich sind an eine ausgebaute Straße dann höhere Anforderungen zu stellen als an eine Einzelzufahrt. Der Feldweg dient auch derzeit schon für die landwirtschaftlichen Fahrzeuge, was auch zukünftig möglich sein soll, wobei jedoch auch andere Zufahrtsmöglichkeiten für große landwirtschaftliche Fahrzeuge bestehen.

Bei der anstehenden tiefbautechnischen Planung werden auch die Erfordernisse der Straßenneigungen und die erforderliche Oberflächenentwässerung und der Anlage erforderlicher Kanäle berücksichtigt. Sicherlich wird diese Planung im Detail mit den angrenzenden Anwesen zur Berücksichtigung deren Belange abgestimmt werden. Die Straßerverbreiterung des Feldweges wäre dabei von Vorteil, stellt aber voraussichtlich keine Bedingung dar, ohne die das Wohngebiet nicht zweifach anfahrbar wäre. So könnte z.B. auch eine Schleifenerschließung in Form einer Einbahn bei 4 m Bestandsbreite erfolgen oder aber eine einspurige Straße mit der erforderlichen straßenverkehrsrechtlichen Anordnung zur Rücksichtnahme. Die beste Lösung steht dabei am Ende des Planungsprozesses, nicht am Anfang. Auch das Grundstück Fl.Nr. 355/1 würde letztlich von einer guten Erschließung profitieren, auch beim Winterdienst. Hierzu wird die Gemeinde im Zuge fortschreitender technischer Erschließungsplanung und vor Fortgang des Bebauungsplans mit den Anliegern Gespräche mit dem Ziel einer abgestimmten Lösung führen.

**Zu B) und C)** Die Erschließungskosten werden nach den geltenden Satzungen umgelegt. Nach dem derzeitigen Stand ist kein Wendehammer vorgesehen, einmal um den geringen entstehenden Verkehr gerecht zu verteilen und auch eine alternative Zufahrt zum Gebiet im Falle von Störungen oder Notsituationen zu schaffen. Gerade für den Winterdienst auf dem Berg ist die Durchgängigkeit der Straßen von Vorteil, ebenso für die Müllabfuhr und Notfahrzeuge und Feuerwehr. Ein flächenaufwendiger Wendehammer ist in jedem Fall

undörflicher und aufwendiger als eine schmale ortsübliche Straße als Schleife.

Im Zuge der tiefbautechnischen Planung wird auch eine Baugrunduntersuchung erstellt, so dass dann Klarheit über den Untergrund und die Versickerungsfähigkeit bestehen wird. Diese Unterlagen werden bei der anschließenden öffentlichen Auslegung ebenfalls mit ausliegen.

Die max. Firsthöhe wird von derzeit 10,00 m auf 8,50 m noch reduziert, um die Höhenentwicklung der zweigeschossigen Gebäude zu begrenzen.

#### **Zu 4) Geheft**

Die Hinweise und Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass das beim Geheft verwendete Logo unstatthaft ist, da dadurch der Eindruck entstehen könnte, es handelt sich dabei um ein gemeindliches Dokument oder eine Stellungnahme im Auftrag der Gemeinde Denklingen.

Mit der Ausweisung des neuen kleinen Baugebietes „Hinterberg“ macht die Gemeinde Denklingen von ihrer verfassungsmäßig zugestandenen Planungshoheit zum Wohle ihrer Bürger Gebrauch. Auch die bereits bestehenden angrenzenden Bauflächen haben in der Vergangenheit davon profitiert. Insofern wird hier nur einem Gleichbehandlungsgrundsatz aller Bürger nachgekommen.

Im Rahmen der Kaufverträge und nach einer transparenten Punkteliste wird die Gemeinde Denklingen bestrebt sein, die neuen Bauplätze an Ortsansässige zu vergeben. Dabei muss auch der Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch kleinere Grundstücke berücksichtigt werden. Allerdings sieht die Gemeinde davon ab wie z.B. von der Höheren Landesplanungsbehörde gefordert, noch weitere flächensparendere Bauformen am Ortsrand zu planen, auch mit Rücksicht auf die vorhandene Einzelhausbebauung.

#### **B Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**

Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange, die zwar eine Stellungnahme abgegeben haben, jedoch weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht haben (siehe o.a. Auflistung):

##### **Beschluss:**

Die Stellungnahmen der oben aufgeführten Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange werden zur Kenntnis genommen.

Auswirkungen auf die Planung sind nicht ersichtlich.

#### **C Beschussmäßig zu behandelnde Anregungen bzw. Einwendungen**

##### **Handwerkskammer für München und Oberbayern, München, Schr. v. 11.09.2019**

##### **Wortlaut der Stellungnahme:**

Am südwestlichen Rand Denklingens soll im Rahmen des o.g. Verfahrens über eine Art ortsabrundende Bebauung nordwestlich der Straße Am Vogelherd neuer Wohnraum auf 14

Parzellen im Verfahren nach § 13b realisiert werden; auch der Feldweg im Westen soll teilweise im Zuge dessen eine Verbreiterung auf 5,5 m erfahren.

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren der Gemeinde Denklingen und hat keine Anmerkungen zum Planentwurf.

#### **Beschluss:**

Die Hinweise werden begrüßt. Für die Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen wird eine tiefbautechnische Planung beauftragt, in der die technische Machbarkeit und die erforderlichen Straßenbreiten eingehend geprüft werden. Bestandsvermessung und Straßenplanung fließen dann noch in den Bebauungsplanentwurf ein.

#### **Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Bodenschutz- /Abfallbehörde, Landsberg am Lech, Schr. v. 22.08.2019**

#### **Wortlaut der Stellungnahme:**

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 in den Geltungsbereichen des o. g. Bebauungsplanes einwirken können. Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Bodenauffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese gemäß § 9 Abs. 5 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-/Bodenschutz-behörde abzustimmen.

#### **Beschluss:**

Die Hinweise, dass 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, wird noch in die Begründung aufgenommen.

Die übrigen Hinweise fließen noch in Ziff. E. Hinweise der Bebauungsplansatzung ein.

#### **Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde, Landsberg am Lech, Schr. v. 26.07.2019**

#### **Wortlaut der Stellungnahme:**

Seitens des Immissionsschutzes sind keine Umstände bekannt, die im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad einer Umweltprüfung relevant wären.

Im Übrigen werden aus der Sicht des Immissionsschutzes auf Grund der örtlichen Gegebenheiten keine Einwendungen und Anregungen vorgebracht.

Im Zusammenhang mit der Errichtung von geräuschintensiven Luftwärmepumpen dringend empfohlen, folgende *Festsetzung* zum Immissionsschutz in den Bebauungsplan mit aufzunehmen:

*„Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlte Schalleistung 50 dB(A) nicht überschreitet. Luftwärmepumpen, die diesen Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Es wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“ vom Februar 2011 verwiesen.*

[http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente\\_geraeusche\\_teil3\\_luftwaermepumpen.pdf](http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeusche_teil3_luftwaermepumpen.pdf)“

### **Beschluss:**

Der Hinweis, dass aus Sicht des Immissionsschutzes auf Grund der örtlichen Gegebenheiten keine Einwendungen und Anregungen vorgebracht werden, wird begrüßt. Als Vorsorgemaßnahme mit der Errichtung von Luftwärmepumpen wird in den Festsetzungen des Bebauungsplans noch folgender Text aufgenommen:

*„Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlte Schalleistung 50 dB(A) nicht überschreitet. Luftwärmepumpen, die diesen Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Es wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“ vom Februar 2011 verwiesen.*

[http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente\\_geraeusche\\_teil3\\_luftwaermepumpen.pdf](http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeusche_teil3_luftwaermepumpen.pdf)“

## **Lechwerke AG, Augsburg, Schr. v. 20.08.2019**

### **Wortlaut der Stellungnahme:**

Gegen das Bauleitverfahren bestehen unsererseits keine Einwände, wenn der Bestand unserer Anlagen gesichert ist und die nachstehenden Punkte berücksichtigt werden.

#### Bestehende 20-/1-kV-Kabelleitung

Am Rand des ausgewiesenen Geltungsbereiches verläuft unsere 20-kV-Kabelleitung DK 104 und 1-kV Kabelleitungen unserer Gesellschaft. Die Lage der Kabelleitungen kann den beiliegenden Planunterlagen M = 1:500 entnommen werden. Der Schutzbereich der Kabelleitungen beträgt 1m beiderseits der Trasse.

Vor Aufnahme von Grabarbeiten sind die aktuellen Kabellagepläne bei unserer

Betriebsstelle Buchloe Bahnhofstraße 13  
86807 Buchloe  
Tel.: 08241/5002-286

zu beschaffen. Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden. Das beiliegende Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel bitten wir zu beachten.

#### Stromversorgung

Die elektrische Versorgung ist nach Erweiterung unseres Versorgungsnetzes gesichert. Für Neubauten sind Kabelanschlüsse vorgesehen.

#### Allgemeines

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist rechtzeitig ein Spartengespräch anzuberaumen, an dem alle Versorgungsträger teilnehmen, um die jeweiligen Leitungstrassen festzulegen.

Mit den Kabelverlegungsarbeiten, die im Zusammenhang mit dem Straßenausbau erfolgen, kann erst nach Erfüllung nachstehender Voraussetzungen begonnen werden:

- Wasser- und Kanalleitungen sind eingebracht,
- das Planum der Erschließungsstraße ist erstellt,
- die örtliche Auspflockung der Straßenbegrenzung mit Angabe der zugehörigen Höhenkoten muss verbindlich gewährleistet sein.

Für den Fall, dass eine nachträgliche Umlegung der Kabelleitungen wegen falscher Angaben oder einer Änderungsplanung erforderlich wird, sind die Aufwendungen vom Verursacher zu tragen.

Unter der Voraussetzung, dass die angeführten Punkte berücksichtigt werden, erteilen wir Ihnen nach dem jetzigen Stand unserer Planungen und der derzeit überschaubaren weiteren Entwicklung des Ausbaues unseres Leitungsnetzes zur vorliegenden Bauleitplanung unsere Zustimmung.

#### **Beschluss:**

Die Hinweise und Informationen werden zur Kenntnis genommen und fließen insgesamt noch in die Begründung ein.

Die 20-kV-Kabelleitung DK 104 wird noch in der Planzeichnung nachgetragen in die Legende aufgenommen. Das übersandte Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel wird noch als Anlage in der Begründung ergänzt.

Bei der tiefbautechnischen Planung werden die LEW im Rahmen von Spartengesprächen frühzeitig an der Ausbauplanung beteiligt.

#### **Regierung von Oberbayern, Höhere Planungsbehörde, München, Schr. v. 30.07.2019**

#### **Wortlaut der Stellungnahme:**

#### Vorhaben

Die Gemeinde Denklingen plant mit o.g. Bebauungsplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Wohnbebauung zu schaffen. Das Plangebiet umfasst ca. 0,9 ha und befindet sich am westlichen Ortsrand von Denklingen. Im wirksamen

Flächennutzungsplan ist das Gebiet bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

### Bewertung

Der Bedarf einer Neuausweisung wird in den Planunterlagen pauschal mit dem dringenden Wohnbedarf der heimischen Bevölkerung begründet. Um den Belangen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen, ergibt sich aus LEP 3.1 (G), LEP 3.2 (Z) und § 1 Abs. 3 BauGB (Planungserfordernis) die Anforderung für die Bauleitplanung, dass der Flächenbedarf unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung konkret und nachvollziehbar darzulegen ist. Die noch vorhandenen Reserveflächen innerhalb bestehender und ausgewiesener Siedlungsgebiete sowie Baulücken und Nachverdichtungspotentiale sind dabei zu ermitteln und dem Flächenbedarf für die beabsichtigte Flächenausweisung gegenüberzustellen (vgl. §1a Abs. 2 BauGB).

Gemäß LEP 3.2 (Z) sind diese Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Die laut Rauminformationssystem Bayern (RIS) vorhandenen Potentialflächen bzw. Baulücken, stehen laut Begründung zum Vorhaben einer Entwicklung nicht zur Verfügung. Um dafür Sorge zu tragen, dass neu ausgewiesene Siedlungsflächen der zeitnahen Deckung des konkreten Wohnbedarfs dienen können sowie um Grundstücksspekulationen und die Entstehung weiterer Baulücken zu vermeiden, empfehlen wir der Gemeinde den Erlass von Baugeboten eingehend zu prüfen.

Um den Erfordernissen zum Flächensparen nach Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLPIG, LEP 3.1 (G), RP 14 B II 1.2 (G) zu entsprechen, sollten unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten auch flächensparende Siedlungsformen Erwägung gezogen und die Beschränkung auf Einzelhausbebauung überdacht werden.

Das Plangebiet tangiert das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr.: 01.1 „Waldkomplexe, Hangwälder und Täler am westlichen Lechrain“. Gemäß RP 14 B I 1.2.1 (G) soll in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts gesichert oder wiederhergestellt werden, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden. Die Planung steht den Sicherungs- und Pflegemaßnahmen des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes zwar nicht grundsätzlich entgegen, die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde hat jedoch besonderes Gewicht.

Der wirksame Flächennutzungsplan ist entsprechend der Planung anzupassen bzw. zu berichtigen.

### Ergebnis

Bei Beachtung bzw. Berücksichtigung der o.g. Punkte steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen. Der o.g. ausführlichere Bedarfsnachweis ist im weiteren Verfahren zu ergänzen. Die Belange des Flächensparens sind in die gemeindliche Abwägung einzustellen.

### **Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bei dem gegenständlichen Bebauungsplan handelt es sich lediglich um 14 Baurechte mit bis zu 2 Wohneinheiten je Wohngebäude. Die zulässige zweite Wohneinheit stellt bereits einen Beitrag zum Flächensparen dar, ebenso wie die geringe durchschnittliche Bauparzellengröße von 7.332 m<sup>2</sup> Nettobauland: 14 Parzellen = 524 m<sup>2</sup>.

Die Bebauung stellt durch ihre Zweibündigkeit eine wirtschaftliche Erschließung und Ortsabrundung dar, die nahtlos an die Bestandsbebauung anschließt und Lücken etc.

vermeidet. Die dörflich angemessene Schleifenerschließung vermeidet die Anlage eines großflächigen Wendehammers, was gerade für den Brand- und Katastrophenschutz eine Rolle spielt, und ist ebenfalls günstig für die Müllabfuhr und den übrigen Verkehr.

Weiteren verdichteten Siedlungsmodellen und Geschoßbauten „auf dem Berg“ sind an der topographisch erhöhten Stelle nach Auffassung der Gemeinde auch mit Rücksicht auf die ansässige Bevölkerung nur schwer vorstellbar und daher auch nicht beabsichtigt.

Die 14 Baurechte lösen jedoch nicht die Wohnungsprobleme und den Wohnungsbedarf der Gemeinde Denklingen zwar auch nicht längere Zeit, jedoch kann durch Anwendung des gemeindlichen Baulandmodells die zielgerichtete Bebauung der Flächen gesichert werden.

Baugebote für die Flächen werden im Rahmen der Grundstücksverträge jedoch beachtet.

Im Übrigen wird festgestellt, dass die Anwendung des § 13 b BauGB von keiner Behörde und von keinem Bürger moniert wurde; das Vorhaben mit der Ausweisung von 6 Baurechten ausschließlich für den Wohnungsbau ist daher erforderlich und dient einem dringenden Wohnungsbedarf.

### **Erfordernisse und Bewertung des Baulandbedarfes aus gemeindlicher Sicht:**

Die Gemeinde Denklingen hat hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden auf Grundlage der Initiative der Bayerischen Staatsminister des Innern und für Umwelt im Jahr 2010 im Rahmen eines Flächenmanagements die bebaubaren Flächen im Gemeindegebiet (Stand Ende 2014) erfasst und ausgewertet.

Im gesamten Gemeindegebiet waren zum 31.12.2014 insgesamt ca. 15 mögliche Bauflächen (Baulücken) vorhanden.

Zum damaligen Zeitpunkt verfügte die Gemeinde noch über keine gemeindliche Bauparzellen im gesamten Gemeindegebiet.

Von den restlichen 15 vorhandenen privaten Baugrundstücken (Ortsteil Denklingen 12, Ortsteil Epfach 3 und im Ortsteil Dienhausen 0 Baugrundstücke), die sich auf insgesamt 14 Grundeigentümer aufteilten, waren nach durchgeführter Befragung lediglich **keine (!)** Baugrundstücke verfügbar.

Aufgrund des dringenden Wohnungsbedarfs hat die Gemeinde Denklingen zwischenzeitlich das Baugebiet „An der Obstwiese“ (Rechtskraft des Bebauungsplanes am 09.11.2016) mit insgesamt 49 Bauparzellen ausgewiesen.

Von diesen 49 Bauparzellen befanden sich 49 Bauparzellen in gemeindlicher Hand.

Alle diese 49 Bauparzellen wurden in kürzester Zeit an junge Bewerber veräußert. Aufgrund eines notariell festgelegten Baugebotes wurde das Baugebiet fast vollständig bebaut.

Zum jetzigen Zeitpunkt verfügt die Gemeinde wiederum im gesamten Gemeindegebiet über kein gemeindliches Baugrundstück mehr.

Von den im Jahre 2014 ermittelten, vorhandenen 15 Baulücken wurden zwischenzeitlich keine weiteren Grundstücke bebaut.

Aufgrund des derzeitigen Mangels an Baugrundstücken bzw. des in der Region 14 sehr begrenzt zur Verfügung stehenden Wohnraumes ist jedoch davon auszugehen, dass sich die Verkaufsbereitschaft der Grundeigentümer nicht bessert.

Zudem ist auch davon auszugehen, dass diese Grundstücke aufgrund der explosionsartigen

Verteuerung der Grundstücke für die einheimische, vor allem junge bauwillige Bevölkerung nur zu unerschwinglichen Kaufpreisen erworben werden könnten.

Der Bedarf für die Ausweisung von Bauflächen im Hauptort Denklingen ist somit gegeben. Durch das vorliegend geplante Baugebiet „Hinterberg“ soll in Denklingen insbesondere für die einheimische Bevölkerung gedeckt werden. Das geplante Baugebiet umfasst auch wegen der exponierten Situation nur Einzelhäuser mit 14 Bauparzellen. Für die gemeindlichen 14 Baugrundstücke liegen bereits für 20 Bauparzellen Reservierungen vor.

Die Ausweisung des Baugebietes wurde von der Gemeinde in die Wege geleitet, um die nachweisbare umfangreiche Nachfrage seitens der einheimischen jungen Bevölkerung nach verfügbarem Bauland zu decken und vor allem um eine Abwanderung dieser Bevölkerungsschicht zu verhindern bzw. einer solchen entgegen zu wirken. Die Ausweisung des Baugebietes soll auch zum wichtigen Erhalt der in der Gemeinde vorhandenen Einrichtungen (Kindergarten, Schule usw.) beitragen.

Die im LEP 3.2 (Z) angesprochene Nutzung vorhandener Potentiale der Innenentwicklung sind in der Gemeinde Denklingen, u. a. auch aufgrund der gegebenen ländlichen Verhältnisse nicht in einem überplanbaren Umfang möglich (fehlende Überplanungsbereitschaft der Grund- und Hauseigentümer).

Die Gemeinde hat auch wegen fehlender Verkaufsbereitschaft leider keine Möglichkeiten, ggf. leer stehende Bausubstanz zu nutzen bzw. in ihre Planungen einzubeziehen.

Bei Planung der letztjährigen Baugebiete war die Gemeinde aufgrund des eigenen Grunderwerbs Zugriff auf die Baugrundstücken nach ihrem Baulandmodell. Bei Baulücken und privaten Baulandflächen z.B. im Zuge von kleineren Abrundungen kommt es regelmäßig zu einer gewissen auf dem Land durchaus üblichen generationsbezogenen Vorhaltung von leeren Baugrundstücken. Dies war und ist städtebaulich unbefriedigend.

Als Ergebnis wurde und wird in den realisierten Baugebieten „Eichat“ in Epfach, „An den Linden“ und „An der Obstwiese“ in Denklingen und derzeit geplanten Baugebiet „An der Obstwiese“ und Den Änderungen „Molkereistraße“ in Dienhausen ein Baulandmodell angewandt, das im Ergebnis in Verbindung mit den Grundstücksverträgen und dem dort rechtlich verbindlich geregelten Baugebot zu einer deutlichen Mobilisierung und Bebauung der neu entstehenden Baugrundstücke geführt hat bzw. führen wird. Leerstände wie bei früheren Baugebietsausweisungen sind daher nicht zu befürchten. Beim neuen Baulandmodell wird sparsam mit Grund und Boden umgegangen; auch die Erschließung wird damit wirtschaftlicher.

Seitens der Gemeinde ist darüber hinaus vorgesehen, in den entsprechenden notariellen Kaufverträgen ein Baugebot („*Bauzwang*“) aufzunehmen. Wie bereits in der Vergangenheit von der Gemeinde praktiziert, wird den Bauwerbern ein Bauzwang von 5 Jahren auferlegt werden; hierzu wird der Gemeinderat jedoch zu gegebener Zeit endgültig Beschluss fassen.

### Demographische Entwicklung der Gemeinde Denklingen

Die Bevölkerungszahlen der Gemeinde Denklingen sind in den letzten zehn Jahren vom Jahr 2009 bis zum Jahr 2019 von 2.557 auf 2.929 Einwohner jährlich kontinuierlich gestiegen. Der Anteil der Bevölkerung teilt sich zum 31.07.2019 wie folgt auf:

- bis 20 Jahre: 635 Einwohner,
- 21 bis 30 Jahre: 355 Einwohner,
- 31 bis 40 Jahre: 386 Einwohner
- 41 bis 50 Jahre: 386 Einwohner,
- über 50 Jahre: 1.167 Einwohner.

Aufgrund der vorstehenden Zahlen ist davon auszugehen, dass in den nächsten Jahren kein Rückgang hinsichtlich eines notwendigen Wohnraumes zu erwarten ist, da sich der Anteil der jugendlichen Bevölkerung bis 30 Jahren auf 990 Personen ( $\geq$  ein Drittel der Gesamtbevölkerung) beläuft.

Zudem ist bei der Entwicklung des zukünftigen Wohnbedarfs auch eine zu erwartende Zuwanderung (u. a. durch Asylsuchende und Migranten) zu berücksichtigen, jedoch auch wegen der prosperierenden Gewerbeentwicklung mit zahlreichen Arbeitsplätzen am Hauptort.

### **Ergänzter Beschlussvorschlag:**

Die Gemeinde Denklingen beabsichtigt, für eine zügige Bebauung des Bebauungsplangebietes „Hinterberg“ den Erlass von Baugeboten, sofern die Grundstücke nicht innerhalb von 5 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes bebaut werden:

*"§ 176 Baugebot*

*(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist*

- 1. sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen oder*
- 2. ein vorhandenes Gebäude oder eine vorhandene sonstige bauliche Anlage den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen. (.....)*

*(7) Mit dem Baugebot kann die Verpflichtung verbunden werden, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist den für eine bauliche Nutzung des Grundstücks erforderlichen Antrag auf Erteilung einer bauaufsichtlichen Genehmigung zu stellen."*

### **Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 10, München, Schr. v. 31.07.2019**

#### **Wortlaut der Stellungnahme:**

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 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 ehern. 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 2016/2017, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 37 -Brandschutz-.

Wir haben uns nur aus der fachlichen Sicht des Brandschutzes geäußert und diese Äußerung innerhalb der Regierung nicht abgestimmt.

### **Beschluss:**

Die Hinweise und Informationen werden zur Kenntnis genommen und fließen insgesamt noch in die Begründung ein. Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um zweigeschossige Wohngebäude mit max. 2 WE und einer für die Feuerwehr durchgängigen Schleifenerschließung.

## **Wasserwirtschaftsamt Weilheim i.OB, Schr. v. 20.09.2019**

### **Wortlaut der Stellungnahme:**

Zum genannten Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

#### 1. BEABSICHTIGTE EIGENE PLANUNGEN UND MASSNAHMEN

Planungen oder Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit nicht vor.

#### 2. EINWENDUNGEN MIT RECHTLICHER VERBINDLICHKEIT

##### 2.1 Niederschlagswasserbeseitigung

Bei gesammeltem Niederschlagswasser von befestigten oder bebauten Flächen handelt es sich nach rechtlicher Definition um Abwasser (§54 Abs. 1, Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz). Zur gesicherten Erschließung des Gebietes nach Art. 30 BauGB gehört deshalb auch eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers. Hierzu ist nach Art. 34 BayWG die Gemeinde verpflichtet. Die Beseitigung des Niederschlagswassers kann nur dann abgelehnt werden und auf Dritte übertragen werden, soweit die Gemeinde vorher nachweislich sicherstellen kann, dass eine Versickerung in den Untergrund oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer unter Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik (z.B. sickerfähiger Untergrund, ausreichender Grundwasserflurabstand, aufnahmefähiger Vorfluter) ordnungsgemäß möglich ist. Dabei ist es nicht maßgebend, ob hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht.

Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser vorrangig zu versickern. Dies wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht

begrüßt. Aus oben genannten Gründen ist daher die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mittels Sickertest\* bzw. nach Arbeitsblatt DWA-A138, Anhang B, exemplarisch an ausgewählten Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen. Die Ergebnisse (Baugrundgutachten bzw. die Sickertestausswertung\*) sind bei der erneuten Auslegung vorzulegen.

\*Ein Musterblatt für Sickertests findet sich beispielsweise unter:

[https://www.wawm.bayern.de/service/veroeffentlichungen/doc/muster\\_zur\\_durchfuehrung\\_von\\_sickertests\\_02\\_2012.pdf](https://www.wawm.bayern.de/service/veroeffentlichungen/doc/muster_zur_durchfuehrung_von_sickertests_02_2012.pdf)

### 3. FACHLICHE INFORMATIONEN UND EMPFEHLUNGEN

#### 3.1 Grundwasser

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

Insbesondere da nach dem Bohrprofil einer ca. 260 m westlich vom gegenständlichen Plangebiet gelegenen Aufschlussbohrung oberflächenah wenig durchlässige Deckschichten angesprochen wurden, ist u.E. mit Hangwasservorkommen zu rechnen. Es wird empfohlen, Keller grundsätzlich wasserdicht herzustellen (weiße Wannen) und ggf. Lichtschächte und Türschwellen erhöht auszuführen.

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

#### 3.2 Lage zu Gewässern

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Aufgrund der Topografie kann wild abfließendes Wasser nicht ausgeschlossen werden, daher sind die Bauvorhaben entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG).

Des Weiteren ist durch die örtliche Lage mit Hangwasser zu rechnen. Zum Schutz vor dem Eintritt von Hang- oder Oberflächenwasser wird aus fachlicher Sicht empfohlen, die betroffenen Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte in ausreichendem Maße über die Geländeoberkante zu erstellen.

#### 3.3 Altlastenverdachtsflächen

Dem Amt liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.

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).

### 3.4 Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

### 3.5 Abwasserentsorgung

#### 3.5.1 Häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. In den Schmutzwasserkanal darf grundsätzlich nur Schmutzwasser im Sinne von § 54 Abs. 1 Nr. 1 WHG eingeleitet werden (kein Drainage- oder Niederschlagswasser). Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen. Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.

#### 3.5.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Nach dem vorliegenden Begründungsentwurf ist nach dem Punkt 4.6 Oberflächenentwässerung geplant, die öffentlichen Straßenflächen über Absetzschächte und eine Rigolenversickerung zu entwässern. Dies steht u.E. im Widerspruch zu den Planzeichnungen des Bebauungsplanentwurfs. Dort ist eine Versickerung über Mulden im Verkehrsbegleitgrün geplant, wie sie aus wasserwirtschaftlicher Sicht favorisiert wird.

Sollte dennoch eine Rigolenversickerung geplant werden, so weisen wir vorsorglich auf folgenden Punkt hin (Zitat aus DWA-M153, Hinweis zu Abschnitt 6.2):

*„[...] Eine Versickerung in Schächten, Rohren oder Rigolen ohne vorherige Reinigung durch bewachsene Oberbodenpassagen oder Filteranlagen ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig, auch wenn in der Kombination mit einer vorgeschalteten Sedimentationsanlage ein ausreichend niedriger Durchgangswert errechnet werden kann. Solche Ausnahmefälle wären z. B. bei nachgewiesener geringer Stoffbelastung der Niederschlagsabflüsse oder bei besonders hohem Stoffrückhaltevermögen gegeben (DWA-A 138).“*

Allgemeine Hinweise:

Sollte der Boden im Plangebiet keine ausreichende Sickerfähigkeit aufweisen, so ist das gesammelte Niederschlagswasser über einen Regenwasserkanal (gedrosselt, ggf. mit einem Notüberlauf) dem Vorfluter zuzuleiten.

Um die Regenwasserbewirtschaftung für das Planungsgebiet zeitgemäß zu regeln, sind die dafür notwendigen geologischen- und hydrogeologischen Daten rechtzeitig zu ermitteln. Die technischen Vorgaben zu Versickerungs-, Bewirtschaftungs- und Behandlungsanlagen sind bei der landschaftsgestalterischen Überplanung zu berücksichtigen. So kann eine naturnahe Bewirtschaftung des Regenwassers ohne großen zusätzlichen Planungs- und Bauaufwand realisiert werden. Hierzu heißt es in der maßgeblichen technischen Regel für die Versickerung von Niederschlagswasser (DWA-A138, Seite 13):

„Grundsätzlich sind immer hydraulisch gering belastete dezentrale Versickerungsanlagen mit Oberbodenpassage allen anderen vorzuziehen. Für Neubaugebiete lässt sich in vielen Fällen genügend Versickerungsfläche mit Oberbodenpassage bereitstellen, wenn die

Versickerungsanlagen als Element der Grün- und Freiraumplanung angesehen werden.“

Weiter können im Sinne der Mehrfachnutzung (sog. Multicodierung) Grünflächen als flache Mulden oder Gründächer der Regenrückhaltung bei Starkniederschlägen dienen. Die Pflanzenoberfläche kann Feinstaub binden, die Verdunstung steigern und so neben einem besseren Mikroklima auch die Folgen der geplanten Flächenversiegelung in Bezug auf die Bodenfunktionen bzw. den Wasserkreislauf abmildern. Weiter ermöglichen unversiegelte bzw. begrünte Flächen das Ansetzen eines günstigeren Abflussbeiwertes, welcher sich kostenreduzierend auf die erforderlichen Entwässerungsanlagen auswirken kann. (Beispielsweise darf nach DWA-M153 für ein begrüntes Dach bis 15° die für die Bemessung der Versickerungsanlage anzusetzende Fläche (Au) auf 30 % - 50 % der projizierten Dachfläche reduziert werden.)

Dahingehend werden auch Festsetzungen zur Flächenentsiegelung (sickerfähige Beläge, niedrige GRZ, höhere Baukörper) ausdrücklich begrüßt.

Weiterführende Hinweise können Sie unter folgenden Adressen finden:

Praxisratgeber zur Niederschlagswasserversickerung des LfU:

[https://www.lfu.bayern.de/wasser/niederschlagswasser\\_umgang/versickerung/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/niederschlagswasser_umgang/versickerung/index.htm)

Aufgrund der Erfahrungen der letzten Jahre mit Extremniederschlagsereignissen sollte gerade bei einer Hanglage mit wenig sickerfähigem Untergrund ein besonderes Augenmerk auf die Höhenfestsetzung der Fußbodenoberkante Erdgeschoss gelegt werden, damit bei einem Starkregenereignis das Wasser nicht ins Haus läuft.

#### 4. ZUSAMMENFASSUNG

Unter Beachtung unserer Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung/Bebauungsplanänderung.

Wir bitten die Gemeinde, uns die schadlose Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers (Rigolenversickerung oder Muldenversickerung) darzulegen und durch Nachweis der Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mit einen Sickertest zu bestätigen.

Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als PDF-Dokument. des rechtskräftigen Bebauungsplanes als PDF-Dokument.

Das Landratsamt Landsberg am Lech erhält eine Kopie des Schreibens.

#### **Beschluss:**

Zu 2.1 Niederschlagswasserbeseitigung:

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes wird noch mittels Sickertest bzw. nach Arbeitsblatt DWA-A138, Anhang B, exemplarisch an ausgewählten Stellen im Geltungsbereich nachgewiesen. Die Ergebnisse (Baugrundgutachten bzw. die Sickertestauswertung) werden sodann bei der erneuten Auslegung vorgelegt.

Zu 3.3 Grundwasser:

Die Informationen werden noch in die Begründung aufgenommen.

### Zu 3.2 Lage zu Gewässern:

Noch vor der abschließenden öffentlichen Auslegung wird eine tiefbautechnische Straßenvorplanung erstellt, in der auch die sinnvolle Höheneinstellung unter Berücksichtigung der Hochwasserbelange und des wild abfließenden Hangwassers berücksichtigt werden. Die erforderliche Höheneinstellung der Gebäude wird auf dieser Grundlage dann noch präzisiert.

### Zu 3.3 Altlastenverdachtsflächen

Die Hinweise fließen noch in die Begründung ein. Auch die Untere Bodenschutzbehörde am Landratsamt Landsberg am Lech hat hier keine derartigen Verdachtsflächen mitgeteilt.

### Zu 3.4 Wasserversorgung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und noch in die Begründung aufgenommen.

### Zu 3.5.1 Häusliches Schmutzwasser:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und noch in die Bebauungsplansatzung bzw. die Begründung aufgenommen.

### Zu 3.5.2 Niederschlagswasserbeseitigung:

Die Hinweise werden noch in die Begründung aufgenommen. Soweit in Punkt 4.6 der Begründung die Niederschlagswasserbeseitigung angesprochen wird, wird durch Gutachten und tiefbautechnische Vorplanung dieser Punkt geklärt und aufgenommen.

Der Nachweis für die Sickerfähigkeit im Plangebiet wird vor der nächsten Auslegung noch erstellt, ebenso eine tiefbautechnische Planung, in der die Oberflächenentwässerung der Straßen nachgewiesen wird. Sollte der Boden im Plangebiet keine ausreichende Sickerfähigkeit aufweisen, so wird das gesammelte Niederschlagswasser über einen Regenwasserkanal (gedrosselt, ggf. mit einem Notüberlauf) dem Vorfluter zugeleitet. In diesem Zusammenhang wurde bereits eine Baugrunduntersuchung beauftragt.

### Zu 4. Zusammenfassung:

Die Hinweise werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

**Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Bauaufsichtsbehörde, Landsberg am Lech**  
**(Gemeinsame Besprechung am 07.10.2019 im Landratsamt Landsberg, Zi. 206, H. Neupert, Fr. Kirchbichler, H. Rudolf, H. Bgm. Braunegger, H. GLB Hartmann, Fr. Jost, H. Reiser)**

### Besprochene Einzelpunkte:

- A.3.1 Maß der Nutzung klarstellen, d.h. in der Grundfläche I sind Balkone und Terrassen unabhängig von Ziff. 3.2 mitzurechnen.
- A.3.3 Zahl der Vollgeschosse ohne weitere Textzusätze, da rechtsklarer
- A.4.5 Flächen für Garagen und Stellplätze analog wie Baugrenzen vermaßen!

- D.3. Abstandsflächen: Hier ist allgemein auf die Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 9 BayBO hinzuweisen, da es sich trotz Abrückung von 1,50 m zur Grenze um eine Grenzgarage handelt.
- D.4. Gestaltung von Gebäuden: Die Zulassung von 1,10 m großen Dachüberständen ist problematisch, örtüblich kann bis max. 0,80 m greifen; darüber hinaus gehende Dachüberstände, z.B. 1,10 m, sind dann insgesamt abstandsflächenpflichtig.
- D.5. Höheneinstellung  
Die Mehrfachaufführung in Ziff. A.3.4 und D.5.2-5.3 bringt Doppelregelungen, die besser vereinfacht gehören. Es sollte sodann ein Hinweis auf Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO erfolgen, bzw. der obere Bezugspunkt in den Festsetzungen festgelegt werden.

### **Beschluss:**

- Ziff. A.3.1 erhält folgende Fassung: „GR 110: Grundfläche als Höchstmaß, z.B. 110 qm; bei dieser Grundfläche I sind Balkone und Terrassen mitzurechnen.“
- Ziff. A.3.3 erhält folgende Fassung: „II: Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, hier max. 2 Vollgeschosse
- Ziff. A.3.4 erhält folgende Fassung: „max. zulässige Wandhöhe, z.B. 6,00 m; unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens; oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut.“
- neu: 3.5: „FH 8,50 m: maximale Firsthöhe, z.B. 8,50 m; unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens, oberer Bezugspunkt ist dabei der Schnittpunkt der beiden Dachflächenoberkanten an der höchsten Stelle.“
- Die Dachneigung für die Wandhöhe 4,50 m wird dann etwas erhöht mit 22 – 27 ° (wie Unter der Halde II) festgelegt.
- In Ziff. D.3.2 wird noch ergänzt, dass trotz Abrückung von 1,50 m zur Grenze es sich um Grenzgebäude handelt.
- In Ziff. D.4.1.2 erhält die 4. Zeile mit Dachüberständen folgende Fassung: „Dachüberstände sind bis zu 110 cm zulässig; soweit sie jedoch ortsunüblich über 80 cm hinausgehen, sind sie insgesamt mit bis zu 110 cm bei den Abstandsflächen zu berücksichtigen.“
- A.4.5 Flächen für Garagen und Stellplätze analog wie Baugrenzen vermaßen!
- D.3.2 Abstandsflächen: „Trotz Abrücken von 1,50 m zur Grenze handelt es sich um Grenzgebäude.“
- D.4.1.2 Gestaltung von Gebäuden: „Dachüberstände sind bis zu 110 cm zulässig; soweit sie jedoch ortsunüblich über 80 cm hinausgehen, sind sie insgesamt mit bis zu 110 cm bei den Abstandsflächen zu berücksichtigen.“
- D.5. Höheneinstellung  
In Ziff. D.5 bleibt nur Ziff. 5.1 erhalten. Die Firsthöhe wird in Ziff. A.3.5 neu übernommen, ebenso in den Nutzungsschablonen. Der obere Bezugspunkt wird in Ziff. A.3.4 am Ende ergänzt.

### **D Änderungen von Amts wegen:**

#### **Beschluss:**

- Die aktualisierte Vorplanung des Büros Steinbacher Consult vom 13.11.2019 ist bei

Weiterführung des Bebauungsplans einzuarbeiten, ebenso ist die Höheneinstellung nach der erfolgten Vermessung und der Höhenplanung der Straße zu berücksichtigen.

- Die Ergebnisse der bereits beauftragten Baugrunduntersuchung sind in der Bebauungsplanung einzuarbeiten, ebenso der Nachweis der Sickerfähigkeit.

### **Empfehlungen zum weiteren Vorgehen:**

- Erstellung der Baugrunduntersuchung
- Ergänzung des Bebauungsplanentwurfes (Beschlüsse und tiefbautechnische Planung)
- Billigung des geänderten Entwurfes und
- Abschließende öffentliche Auslegung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

### **Anlagen:**

Denk\_BPI\_Hinterberg\_Begr\_12\_2019  
Denklingen\_BPI\_Hinterberg\_UTM\_12\_2019  
Stellungnahme Abfallbehörde, Hinterberg  
Stellungnahme ALE  
Stellungnahme Bidingen  
Stellungnahme Bistum Augsburg, Hinterberg  
Stellungnahme Bundeswehr  
Stellungnahme der Gemeinde Altenstadt  
Stellungnahme der Gemeinde Hohenfurch  
Stellungnahme der Gemeinde Schwabsoien  
Stellungnahme Handwerkskammer Hinterberg  
Stellungnahme IHK  
Stellungnahme Kaltental  
Stellungnahme Kreisheimatpflege Hinterberg  
Stellungnahme LEW, Hinterberg  
Stellungnahme Osterzell  
Stellungnahme Reg. v. Obb Landesplanung  
Stellungnahme Reg.v.Obb Bergamt, Hinterberg  
Stellungnahme Reg.v.Obb Sg.10, Hinterberg  
Stellungnahme rpv  
Stellungnahme Staatl. Bauamt Weilheim Hinterberg  
Stellungnahme Untere Immissionsschutzbehörde  
Stellungnahme WWA Hinterberg  
Stellungnahmen Anlieger-Nachbarn