

Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Denklingen vom 12.02.2020

**TOP 10 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Bebauungsplan „Egart“;
Behandlung der im Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
eingegangenen Stellungnahmen/Beschlussvorschläge;**

Sachverhalt:

Der Gemeinderat Denklingen hat am 10.07.2019 den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplans „Egart“ gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB fand im Rahmen der Auslegung der Planunterlagen (Entwurf in der Fassung vom 06.09.2019, gebilligt in der Sitzung vom 02.10.2019) im Rathaus Denklingen vom 04.11.2019 bis 30.12.2019 statt. Die Öffentlichkeit hatte dabei die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Mit E-Mail vom 04.11.2019 wurden die Träger öffentlicher Belange aufgefordert, zum Entwurf in der Fassung vom 06.09.2019 bis zum 30.12.2019 gemäß § 4 (1) BauGB Stellung zu nehmen.

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 keine Stellungnahmen eingegangen.

Von folgenden 30 Behörden, bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im Verfahren § 4 Abs. 1 BauGB Stellungnahmen abgegeben:

- Amt für ländliche Entwicklung, München
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fürstenfeldbruck
- Bayerischer Bauernverband, Kaufbeuren
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q, München
- Bischöfliche Finanzkammer, Augsburg
- DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, Kempten
- 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, Abt. Gesundheit und Prävention, 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
- Landratsamt Landsberg am Lech, Sg. „Kreiseigener Tiefbau“, 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 16 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
- Bayerischer Bauernverband, Landsberg
- Bischöfliche Finanzkammer, Augsburg
- Gemeinde Altenstadt
- Gemeinde Bidingen
- Gemeinde Hohenfurch
- Gemeinde Osterzell
- Gemeinde Schwabsoien
- Kreisheimatpflegerin, Dr. Heide Weißhaar-Kiem, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Abt. Gesundheit und Prävention, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Sg. „Kreiseigener Tiefbau“, Landsberg am Lech
- Gemeinde Kaltental
- 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 14 Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange vor:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fürstenfeldbruck
- Landesamt für Denkmalpflege, München
- DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Kempten
- Handwerkskammer für München und Oberbayern
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, München
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Bodenschutz- /Abfallbehörde
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Bauaufsichtsbehörde, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Naturschutzbehörde, Landsberg am Lech
- Lechwerke AG, Augsburg
- Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde
- Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 10

- Wasserwirtschaftsamt Weilheim i.OB

Zur Information: Keine Äußerung ist eingegangen von folgenden 20 Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange:

- Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung München
- Bund Naturschutz, Kreisgruppe Landsberg am Lech
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Geschäftsbereich Verwaltungsaufgaben, Nürnberg
- Deutsche Post, Immobilienservice GmbH, München
- 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, Kreisjugendamt, 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

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

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen (siehe oben).

Beschluss:

Die Tatsache, dass im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung keine Stellungnahme eingegangen ist, wird zur Kenntnis genommen.

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

- **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fürstenfeldbruck, E-Mail. v. 18.11.2019**

Wortlaut der Stellungnahme:

Wir sind mit dem BBP „Egart“ grundsätzlich einverstanden, bitten jedoch darum, die südlich gelegene Biogasanlage mit den dazugehörigen Fahrsilos in ihren Immissionsbetrachtungen zu berücksichtigen.

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beim noch zu erstellenden schalltechnischen Untersuchung wie von der Unteren Immissionsschutzbehörde, Landratsamt Landsberg am Lech, gefordert, berücksichtigt.

- **Landesamt für Denkmalpflege, München, Schr. v. 09.11.2019**

Wortlaut der Stellungnahme:

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wie im vorliegenden Entwurf (S. 14) bereits richtig festgestellt, grenzt das Planungsgebiet unmittelbar im Süden an das Bodendenkmal D-1-8031-0010 „Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Gauting-Kempton)“. Zudem zeigen sich im digitalen Geländemodell mindestens zwei Erhebungen, bei denen es sich möglicherweise um stark überprägte vorgeschichtliche Grabhügel handelt. Da sich um solche Grabhügel häufig noch weitere, obertägig nicht erkennbare Flachgräber gruppieren, sind im gesamten Planungsgebiet Bodendenkmäler zu vermuten. Aus diesem Grund reicht der im vorliegenden Entwurf enthaltene Hinweis auf die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG nicht aus. Vielmehr bedürfen Bodeneingriffe im gesamten Planungsgebiet einer vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft. Informationen hierzu finden Sie unter:

http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege_themen_7_denkmalvermutung.pdf

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. II-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalspflege oder Bodendenkmalspflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalspflege (www.blfd.bayern.de).

Beschluss:

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

In der Planzeichnung des Bebauungsplans „Egart“ wird das unmittelbar im Süden angrenzende Bodendenkmal D-1-8031-0010 „Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Gauting-Kempton)“ noch außerhalb des Plangebietes nachgetragen (Ziff. 14.2 und 3 PlanZV) und in der Planlegende als nachrichtliche Übernahme aufgeführt mit folgendem Textzusatz:

„Umgrenzung Bodendenkmal D-1-8031-0010 „Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Gauting-Kempton): Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

Durch die Festsetzung der südlichen Ortseingrünung werden Eingriffe in unmittelbarem Nähebereich des Bodendenkmals ausgeschlossen.

Die Forderung, dass „für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig ist, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist, erscheint aber überzogen. Die Römerstraße befindet sich südlich am Rande des Geltungsbereichs bzw. außerhalb. Alle anderen gewerblichen Grundstücke liegen fernab der ehem. Römerstraße. Die Gemeinde wird im Rahmen der tiefbautechnischen Erschließung bzw. des Straßenbaus im Vorfeld eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis beantragen, wobei die angesprochenen zwei Verdachtsgrabhügel einbezogen werden in die Untersuchungen. In den Hinweisen wird noch folgender Text ergänzt:

„Für Bodeneingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Zusammenhang mit der Erstellung der öffentlichen Straßen- und Wegeflächen und für die zwei Verdachtsgrabhügel ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

- DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München, Schreiben vom 10.12.2019

Wortlaut der Stellungnahme:

Die DB AG DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu o. a. Verfahren:

Der Bebauungsplan „Egart“ in Denklingen wird seitens der Fachlinie Fahrbahn der DB Netz AG abgelehnt.

Begründung:

Im Rahmen der Beteiligung zu den Anträgen aus dem Jahr 2016 (Az: TÖB-16-8296) und 2017 (Az: TÖB-17-9914) für das Gewerbegebiet „Südlich der Epfacher Straße“ haben wir als Bedingung ein Bahnübergangskonzept für Denklingen gefordert. Aufgrund der 2017 gemessenen Verkehrsstärke von 2163 Kfz/24 h am Bahnübergang 15,627 „Bahnhofstraße“ haben wir damals bereits auf das mögliche nahe Überschreiten der Grenze von 2500 Kfz/24 h zum starken Verkehr hin (EBO §11 Abs. 11 und Abs. 13) hingewiesen, ab welcher eine technische Sicherung bzw. eine Sicherung durch Posten erforderlich wird. Mit Verweis auf ihre kommunale Selbstverwaltung hat die Gemeinde Denklingen die Voraussetzung eines Bü-Konzeptes für den Bebauungsplan abgelehnt.

Überdies hat die Gemeinde Denklingen vertreten durch Herrn Bürgermeister Braunegger im Rahmen der Verkehrsschau am 12.07.2018 mitgeteilt, wonach in das Baugebiet „Südlich der Epfacher Straße“ der Wertstoffhof angesiedelt werden soll. Diese Ansiedlung führt zu zusätzlichem Verkehr, für welche der Bahnübergang nach den geltenden Regeln der Technik nicht mehr ausgelegt ist.

Bei Rückfragen zu diesem Schreiben, steht Ihnen Herr Gärens gerne zur Verfügung.

Beschluss:

Die Hinweise und Informationen werden zur Kenntnis genommen.

Die DB AG DB Immobilien weist darauf hin, dass die DB Netz AG, ausgehend von einer Belastung des Bahnübergangs an der LL 16 von 2.163 Fahrzeugen in 24 Stunden gemäß der letzten Verkehrszählung, die konkrete Gefahr sehe, „dass mit Realisierung des geplanten Gewerbegebiets die geringe Spanne zur Eingriffsschwelle nach EBO überschritten wird und demnach eine technische Sicherung des Bahnübergangs nach EBO notwendig werden würde.“

Die Aufstellung des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplans ist unabhängig vom Ausbauzustand des Bahnübergangs an der LL 16. Erforderlichenfalls bietet das Eisenbahnrecht, insbesondere das Eisenbahnkreuzungsrecht Möglichkeiten und Verfahren, auf geänderte Verhältnisse, etwa eine Verkehrszunahme auf der LL 16, zu reagieren und gegebenenfalls ein hierdurch erforderlich werdenden Ausbau des Bahnübergangs vorzunehmen.

In diesem Zusammenhang ist auch das in Art. 28 Abs. 2 GG garantierte Recht auf kommunale Selbstverwaltung zu berücksichtigen. Diese verfassungsrechtliche Garantie sichert den Gemeinden im Rahmen der bestehenden Gesetze einen grundsätzlich alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft umfassenden Aufgabenbereich. In diesem Bereich wird den Gemeinden eine Allzuständigkeit zuerkannt, womit auch die Befugnis verbunden ist, die Geschäfte eigenverantwortlich zu führen. Hierunter fällt auch das Recht der Gemeinde, die städtebauliche Entwicklung ihres Gebiets sowie seine bauliche und sonstige Nutzung zuordnen. Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts

gehört die kommunale Planungshoheit explizit zum Kernbereich der Selbstverwaltungsgarantie.

Durch den beabsichtigten Ausbau einer relativ kleinen Gewerbegebietserweiterung wird der Verkehr an dem Bahnübergang allenfalls geringfügig zunehmen. Eine Gefährdung des Straßen- oder Schienenverkehrs ist bei Einhaltung der in § 11 Abs. 7 Nr. 2 EBO geregelten Anforderungen an einen ungesicherten Bahnübergang zu erwarten. Die DB AG DB Immobilien trägt nicht vor, dass die Anforderungen des § 11 Abs. 7 Nr. 2 EBO an einen ungesicherten Bahnübergang nicht eingehalten werden könnten; Anhaltspunkte hierfür sind für die Gemeinde auch nicht erkennbar. Vielmehr trägt die DB AG DB Immobilien selbst vor, dass am Bahnübergang keine höhere Geschwindigkeit der Eisenbahnfahrzeuge als 20 km/h erlaubt ist. Auch ist davon auszugehen, dass die Übersicht auf die Bahnstrecke gesichert ist.

Sollte ein ungesicherter Bahnübergang irgendwann einmal nicht mehr ausreichen, bietet das Eisenbahnrecht Möglichkeiten und Verfahren hierauf zu reagieren und ggf. einen erforderlich werdenden Ausbau des Bahnübergangs vorzunehmen.

Ferner hat die DB AG DB Immobilien erstmalig die einzuhaltenden Sichtflächen bezeichnet und eine Karte hierzu vorgelegt. Hiernach betragen die Sichtdreiecke 265 m auf 6 m und 200 m auf 16 m, jeweils vom Andreaskreuz gemessen.

- **Deutsche Telekom Technik GmbH, Kempten, Schr. v. 12.11.2019**

Wortlaut der Stellungnahme:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Süd, PTI 23 Gablinger Straße 2

D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitte wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

Für die Beteiligung danken wir Ihnen.

Beschluss:

Die Hinweise und Informationen werden zur Kenntnis genommen und fließen insgesamt noch in die Begründung ein. Die Telekom wird im Rahmen von Spartengesprächen frühzeitig bei der Erschließungsplanung einbezogen.

- Handwerkskammer für München und Oberbayern, München, Schr. v. 30.12.2019

Wortlaut der Stellungnahme:

Südlich an das bestehende Gewerbegebiet „An der Epfacher Straße“ anschließend soll eine neue Gewerbegebietsfläche im Umfang von 3,66 ha neu ausgewiesen werden.

Da gemäß den Aussagen der in Kapitel 5.6.1./Begründung zitierten immissionsschutzrechtlichen Prüfung von 2016 zu dem Plangebiet Gewerbegebiet „An der Epfacher Straße“ ein gewisser Spielraum bei dem zulässigen Emissionsverhalten für die zulässigen Betriebe möglich wäre und mit Verweis auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts von Dezember 2017 zur Definition einzelner Gewerbeflächen ohne Emissionsbeschränkung um jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb zu ermöglichen, bitten wir zu prüfen ob die letztlich festgesetzten L_{EK} mit richtungsbezogenen Zusatzkontingenten ergänzt werden könnten, um einen entsprechenden Spielraum zur Ausübung ordnungsgemäßer Betriebsabläufe sowie notwendiger Weiterentwicklungsmöglichkeiten am Standort zu gewährleisten.

Den Hinweis auf eine im Gewerbegebiet zulässige Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe auf 800m² beschränkte Verkaufsfläche nehmen wir zur Kenntnis, wir regen jedoch weiterhin an, den Einzelhandel im Gewerbegebiet auf ausschließlich dem eigentlichen Betriebszweck zu- bzw. untergeordneten Einzelhandel zu beschränken, so dass die Bauflächen auch auf lange Sicht für die gewerblichen Nutzungen des produzierenden Gewerbes wie beabsichtigt zur Verfügung stehen sowie um negativen Auswirkungen auf Versorgungsstrukturen durch Kaufkraftabflüsse in den (auch umliegenden) Ortskernen vorbeugen zu können und damit die zentrale Rolle der Ortskerne im städtebaulichen Gefüge als Knotenpunkte des öffentlichen Lebens nicht zu gefährden.

Wie auch in ihrer vorausgegangenen Stellungnahmen 2017 mit Verweis auf 2015 befürwortet und begrüßt die Handwerkskammer weiterhin die Festsetzung eines Gewerbegebiets sowie die mit der Planung verfolgte wirtschaftsfreundliche Zielsetzung. Gerade die im Planentwurf dargestellte kleinteilige Parzellierung kommt den Bedürfnissen an Flächenzuschnitte für viele Betriebe des Handwerks entgegen und ist positiv hervorzuheben.

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die erneute Gelegenheit zur Stellungnahme.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind relevant für den nachfolgenden Bebauungsplan und werden dort behandelt.

Im Übrigen wird auf den Beschluss zur Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde verwiesen:

Danach ist eine schalltechnische Untersuchung durch einen anerkannten, unabhängigen Gutachter zu erstellen. In der schalltechnischen Untersuchung müssen die notwendigen festzusetzenden Emissionskontingente für das Gewerbegebiet „Egart“ nach der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ unter Berücksichtigung der Emissionskontingente des vorhandenen Gewerbegebietes berechnet werden.

- **Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Schr. v. 18.11.2019**

Wortlaut der Stellungnahme:

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist es ausdrücklich zu begrüßen und zu befürworten, dass mit diesem Planvorhaben zusätzliche gewerbliche Bau- und Erweiterungsflächen nach § 8 BauNVO geschaffen werden. Der vorliegenden Planung können wir zustimmen.

In eigener Sache: Bitte denken Sie daran, Ihr neues Gewerbegebiet effizient und kostenfrei zu vermarkten und stellen dieses im IHK-Standortportal Bayern ein! Gerne können Sie hierzu den entsprechenden Erhebungsbogen bei uns anfordern. Bitte überprüfen Sie auch Ihre bereits bestehenden Daten, um Ihre Kommune optimal zu bewerben. Zu Ihrer Kommune im Standortportal

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und begrüßt!

- **Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Bodenschutz- /Abfallbehörde, Landsberg am Lech, Schr. v. 11.11.2019**

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 § 5 Abs. 3 Nr. 3 und § 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-/Bodenschutzbehörde 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. In der Bebauungsplansatzung sind diese sinngemäß bereits in Ziff. E.3, letzter Absatz enthalten.

- Landratsamt Landsberg am Lech, Bauamt, Schr. v. 18.12.2019

Wortlaut der Stellungnahme:

Mit der geplanten Baugebietsausweisung besteht aus der Sicht des Landratsamtes als untere Bauaufsichtsbehörde grundsätzlich Einverständnis .

Nachfolgende Ausführungen dienen als Hinweise und Anregungen für die weitere Planung.

Zu 1. Art der baulichen Nutzung

1.3 In der Praxis hat es sich bewährt, die gesetzliche Regelung in § 8 Abs. 3 BauNVO beizubehalten und Wohnungen für Betriebsinhaber und -leiter sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonen des Betriebs nur **ausnahmsweise** zuzulassen.

Zu 3. Bauweise

3.2 „Die Höhen der Grenzbebauung werden abweichend von Art. 6 Abs. 9 BayBO mit einer max. Wandhöhe von 3,75 m und einer max. Firsthöhe von 7,0 m festgesetzt. “

Hier wird aus technischer Sicht eine Schemaskizze empfohlen. Außerdem sollte klar definiert werden , ob es sich wie in der Bayerischen Bauordnung um die „mittlere“ Wandhöhe handelt und welche Dachformen die Firsthöhe von 7,0 m aufweisen dürfen. Wir weisen außerdem darauf hin, dass bei Gebäuden nach Art . 6 Abs. 9 BayBO Dächer bis zu einer Dachneigung von 70 Grad unberücksichtigt bleiben, die Firsthöhe somit keine Rolle spielt.

Zu 4. Höhen der Gebäude

4.1 Nachdem der Untere Bezugspunkt durch den Bebauungsplan explizit definiert wird, wird vorgeschlagen, den oberen Bezugspunkt ebenfalls zu definieren . Falls keine besonderen Festsetzungen getroffen werden sollen, kann auf Art . 6 Abs. 4 Satz 2 der Bayerischen Bauordnung verwiesen werden .

Zur besseren Bestimmung des **unteren** Bezugspunkts wäre auch hier eine Schemaskizze hilfreich.

Zu 5.3 Geländeänderungen

Diese Festsetzung erscheint zu wenig bestimmt. Wir empfehlen, die Höhe möglicher Geländeänderungen durch ein genaues Maß zu bestimmen.

Sofern es darum geht, zur Belichtung von Räumen im Keller sog. „Lichtgräben“ zuzulassen, sollte auch hier die Größe (Länge/ Tiefe) durch konkrete Maße festgelegt werden.

Wir bitten die verspätete Abgabe unserer Stellungnahme zu entschuldigen.

Beschluss:

Ziff. 1.3 der textlichen Festsetzungen erhält folgende Fassung:

„1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 und § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nur ausnahmsweise zulässig.“

Zu 3. Bauweise:

Die Regelung entfällt ersatzlos. Damit gilt Art. 6 Abs. 9 BayBO. Aufgrund der beabsichtigten kleinteilige Baustrukturen erscheint dies sachgerecht.

Zu 4. Höhe der Gebäude:

Ziff. 4.0 Höhe der Gebäude wird noch ergänzt und erhält nach den absoluten Wand- bzw. Firsthöhen von 9 m bzw. 12 m folgende Fassung:

„Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens; oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.“

Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens, oberer Bezugspunkt ist dabei der Schnittpunkt der beiden Dachflächenoberkanten an der höchsten Stelle, bei Flachdächern die Oberkante der Attika.

Im Rahmen der tiefbautechnischen Planung werden vor abschließender öffentlicher Auslegung gem. §§ 3, 4 (2) BauGB die Höhenlage der Erschließungsstraße noch ermittelt und in der Folge die Oberkanten der Fertigfußböden noch in der Planzeichnung als max. festgesetzt.

Zu 5.3 Geländeänderungen

Bisherige Regelung:

„5.3 Geländeänderungen sowie Abgrabungen und Aufschüttungen sind ausnahmsweise in geringem Umfang - max. halbe Fassadenlänge auf einer Gebäudeseite - zulässig.“

Neue Regelung:

„Die gewachsene Geländeoberfläche ist zu erhalten. Der Geländeanschluss an das jeweilige Nachbargrundstück oder an öffentliche Verkehrs- oder Grünflächen muss ohne Stützmauern erfolgen. Böschungen dürfen ein Steigungsverhältnis von 1 zu 3 (Höhe zu Breite) nicht überschreiten.“

Es sind nur Abgrabungen oder Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Böschungen sind naturnah auszubilden und zu bepflanzen. Sind Befestigungen

erforderlich, so sind hierfür Natursteine zu verwenden. Die Errichtung von Betonmauern oder die Böschungsausbildung mit Betonfertigteilen ist nicht gestattet. Zwischen den Baugrundstücken, den angrenzenden Ausgleichsflächen und dem landwirtschaftlichen Gelände sind keine Absätze und Stützmauern zulässig.“

Wegen der Schadensanfälligkeit bei Starkregen werden keine Abgrabungen zur Freilegung der Kellergeschosse zugelassen.

- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde, Landsberg am Lech, Schr. v. 14.11.2019

Wortlaut der Stellungnahme:

Die Beurteilung von Bauleitplänen hat nach der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 03.08.1988, Nr. II B 8-4641.1-001/87 (veröffentlicht im AllIMBI Nr. 16/1988 S. 670), nach der DIN 18005 - Teil 1 (Ausgabe Juli 2000) „Schallschutz im Städtebau“ mit dem dazugehörigen Beiblatt 1 nach Maßgabe dieser Bekanntmachung zu erfolgen.

Gegen den vorgelegten Bebauungsplan ohne schalltechnische Untersuchung und entsprechende Festsetzungen zum Lärmschutz werden seitens des Immissionsschutzes Einwendungen vorgebracht.

Ohne die Berechnung eines geeigneten Emissionskontingents für das geplante Gewerbegebiet ist nicht sichergestellt, dass durch die **Summenwirkung** der Geräuschemissionen des geplanten und der vorhandenen Gewerbegebiete:

An der Epfacher Straße I

An der Epfacher Straße II

Am Malfinger Steig

VEP Biogasanlage Fl. Nr. 2816, 2011 und

Südliche der Epfacher Straße

die Orientierungswerte des Beiblatts 1 an den relevanten Immissionsorten eingehalten (u.a. IO 1, IO 2 und IO 3 laut Bebauungsplan) werden.

Außerdem muss nach einem aktuellen Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 07.12.2017, Az: 4 CN 7.16 eine gebietsübergreifende Gliederung von Gewerbegebieten durch Zerlegung in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten erfolgen.

Rechtsgrundlagen:

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c und e BauGB (sowie § 50 BImSchG) i.V.m. DIN 18005, TA Lärm, DIN 45691 und IIB5-4641-002/10 vom 25.07.2014, Seite 13-16 sowie Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 07.12.2017, Az: 4 CN 7.16

Es ist eine schalltechnische Untersuchung ist durch einen anerkannten, unabhängigen Gutachter zu erstellen. In der schalltechnischen Untersuchung müssen die notwendigen festzusetzenden Emissionskontingente für das Gewerbegebiet „Egart“ nach der DIN 45691 „Geräuschkontingenterung“ unter Berücksichtigung der Emissionskontingente des vorhandenen Gewerbegebiete berechnet werden.

Dabei soll sich die Höhe der Emissionskontingente aufgrund des o.g. Gliederungsgebotes des Bundesverwaltungsgerichts von den Emissionskontingenten der vorhandenen Gewerbegebiete (Emissionskontingente von 60 dB(A)/qm tags und 45 dB(A)/qm nachts) unterscheiden.

Diese Stellungnahme sollte an den Lärmschutzgutachter als Spezifizierung des Leistungsumfangs weitergeben werden. Falls dann noch Fragen hierzu bestehen, kann sich der Lärmschutzgutachter an die Untere Immissionsschutzbehörde wenden.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die geforderte schalltechnische Untersuchung einschließlich der Summenwirkung der Geräuschemissionen des geplanten und der vorhandenen Gewerbegebiete wird erstellt, wobei auch die Immissionen der Biogasanlage zu berücksichtigen sind.

Vorab ist hier eine Abstimmung über Umfang und Inhalt der Untersuchung zwischen Gutachter und Unterer Immissionsschutzbehörde herbei zu führen. Die Anforderungen aus dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 07.12.2017, Az: 4 CN 7.16, sind dabei zu berücksichtigen.

In der Begründung wird im Hinblick auf das Urteil des BVerwG vom 07.12.2017 – 4 CN 7.16 im Sinne einer gebietsübergreifenden Gliederung noch ergänzt, dass die nachfolgenden Gebiete zukünftig die Funktion von Ergänzungsgebieten übernehmen:

- Industriegebiet – Hirschvogel Automotive Group (ohne Einschränkungen, jedoch betriebsbezogene Gewerbeflächen; daher kein Potential)
- Gewerbegebiet – Wernher- von-Braun-Straße (kein Potential)
- Industriegebiet – Baumtal (kein Potential)
- Gewerbegebiet – Am Malfinger-Steig (kein Potential)
- Gewerbegebiet – An der Epfacher-Straße (kein Potential)
- Gewerbegebiet – An der Epfacher-Straße II (kein Potential)
- Gewerbegebiet – Südlich der Epfacher Straße (Grundstücke vergeben und daher kein Potential)

- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Naturschutzbehörde, Schr. v. 19.12.2019

Wortlaut der Stellungnahme:

Wir bitten die Planfestsetzungen um folgende Punkte zu ergänzen:

Einfriedungen sind nur sockellos und mit einem mind. 10 cm hohen Durchlass für Wildtiere zulässig.

Hecken sind grundsätzlich dreireihig mit einem Pflanzabstand von 1,5 m zu allen Seiten zu pflanzen, um eine gewisse Mächtigkeit mit wirksamem Rückzugsort für Wildtiere zu erhalten.

Auf allen Ausgleichsflächen ist standortgerechtes, autochthones Pflanz- und Saatgut zu verwenden.

Wir bitten den Umweltbericht um folgende Punkte zu ergänzen bzw. anzupassen:

Ausgleichsfläche 1:

Die Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kann nur mit dem Faktor 0,8 anerkannt werden, wenn sichergestellt wird, dass die Ausgleichsfläche

eine Mindestbreite von 10m hat. Die Mindestbreite von 10m ist notwendig um eine ausreichende ökologische Aufwertung mit Rückzugsmöglichkeiten für Tiere zu erzielen. Dies kann entweder durch Verbreiterung der öffentlichen Grünflächen oder durch entsprechende Festsetzungen auf einem 2,5 m breiten Streifen auf den privaten Grünflächen, die alle Nebennutzungen (außer den Rigolen) und gärtnerisch angelegte Kurzrasen ausschließen, erfolgen.

Ausgleichsfläche 2:

Das Mahdgut ist abzutransportieren. Nach 10-jähriger Entwicklungszeit der Extensivwiese sind über den Winter je 15% der Fläche als Altgrasstreifen auf jährlich wechselnden Standorten zu erhalten. Die Baumpflege ist um Festsetzungen zu Schnittmaßnahmen u. ä. zu erweitern.

Ausgleichsfläche 3: Die Blühstreifen sind mit stadortgerechtem autochthonem Saatgut (90% Wildblumen, 10% Gräser) anzusäen.

Ausgleichsflächen sind gemäß §15 Abs. 4 S.2 BNatSchG i.V.m. §10 Abs. 1 S.4 BayKompV grundsätzlich mind. 25 Jahre lang zu pflegen. Wird der Zielzustand auf den Flächen vor Ablauf der 25 Jahre erreicht, ist dies der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Mit Zustimmung der UNB kann die Pflege daraufhin auch vor Ablauf der 25 Jahre eingestellt werden.

Ausgleichsfläche 3: Es ist zu gewährleisten, dass die Fläche entsprechende Bodenverhältnisse, wie Flachgründigkeit und Nährstoffarmut aufweist, um einen lückigen Bewuchs auf der Brachfläche zu erhalten. Ist dies nicht der Fall, müssen vor Anlage der Ausgleichsfläche entsprechende Aushagerungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Beschluss:

In Ziff. D.8. Grünordnung wird noch ergänzt:

„Einfriedungen sind nur sockellos und mit einem mind. 10cm hohen Durchlass für Wildtiere zulässig. Hecken sind grundsätzlich dreireihig mit einem Pflanzabstand von 1,5 m zu allen Seiten zu pflanzen, um eine gewisse Mächtigkeit mit wirksamem Rückzugsort für Wildtiere zu erhalten.

Auf allen Ausgleichsflächen ist standortgerechtes, autochthones Pflanz- und Saatgut zu verwenden.

Der Umweltbericht wird noch um folgende Punkte ergänzen bzw. angepasst:

Ausgleichsfläche 1:

Damit die Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit dem Faktor 0,8 anerkannt wird, wird die bisherige Breite im Westen, Norden und Süden von 7,50 m auf 10 m erhöht. Gleichzeitig wird hier die private Eingrünungsfläche hier von 5 m auf 3 m (= Mindestabstandsfläche) verkleinert. Dies ist erforderlich, um mit Bauland sparsam umzugehen, aber auch um die Bebaubarkeit der GE-Fläche dennoch gemessen sicherzustellen. Die Eingriffsberechnung wird sodann aktualisiert, ebenso die erforderlichen Ausgleichsflächen.

Im Umweltbericht werden noch folgende Texte aufgenommen:

„Ausgleichsfläche 2: Das Mahdgut ist abzutransportieren. Nach 10-jähriger Entwicklungszeit der Extensivwiese sind über den Winter je 15% der Fläche als Altgrasstreifen auf jährlich wechselnden Standorten zu erhalten. Die Baumpflege ist um Festsetzungen zu Schnittmaßnahmen u. ä. zu erweitern.

Ausgleichsfläche 3: Die Blühstreifen sind mit standortgerechtem autochthonem Saatgut (90% Wildblumen, 10% Gräser) anzusäen.

Ausgleichsfläche 3: Es ist zu gewährleisten, dass die Fläche entsprechende Bodenverhältnisse, wie Flachgründigkeit und Nährstoffarmut aufweist, um einen lückigen Bewuchs auf der Brachfläche zu erhalten. Da Aushagerungsmaßnahmen sehr schwierig bzw. langwierig sind, wird auf der Ausgleichsfläche (Ackerbrache) eine regelmäßige Bodenbearbeitung alle zwei bis drei Jahre vorgesehen, um immer wieder einen lückigen Bewuchs als Brutplatz zu gewährleisten.

Ausgleichsflächen sind gemäß §15 Abs. 4 S.2 BNatSchG i.V.m. §10 Abs. 1 S.4 BayKompV grundsätzlich mind. 25 Jahre lang zu pflegen. Wird der Zielzustand auf den Flächen vor Ablauf der 25 Jahre erreicht, ist dies der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Mit Zustimmung der UNB kann die Pflege daraufhin auch vor Ablauf der 25 Jahre eingestellt werden.

- Lechwerke AG, Augsburg, E-Mail v. 28.11.2019

Wortlaut der Stellungnahme:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans und die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen unsererseits keine Einwände, wenn weiterhin der Bestand unserer Betriebsmittel zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet ist und nachstehende Belange berücksichtigt werden.

Elektrifizierungskonzept

Eine gesicherte Stromversorgung des geplanten Baugebietes ist nach Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes gewährleistet. Die geplanten Neubauten werden wir über Erdkabel anschließen. Wir werden die geplanten Stromkreiskabel möglichst in öffentlichen Verkehrsflächen verlegen.

Erweiterung der Straßenbeleuchtung und Telekommunikationsanlagen

Im Zuge der Arbeiten zur elektrischen Erschließung des Baugebietes können die Straßenbeleuchtungs sowie die Telekommunikationsanlagen (Kabel und Rohre) wirtschaftlich erstellt bzw. verlegt werden. Wir bitten Sie deshalb, rechtzeitig vor dem Straßenausbau entsprechende Angebote anzufordern

Allgemeines zur Kabelverlegung

Vor Beginn der allgemeinen Erschließung des Baugebiets bitten wir um Anberaumung eines Spartengesprächs, um die jeweiligen Leistungstrassen festzulegen.

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

- Wasser- und Kanalarbeiten sind eingebracht
- das Planum der Straßen und Gehwege 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 Angabe oder einer Änderungsplanung erforderlich wird, sind die Aufwendungen vom Verursacher zu tragen.

Allgemeiner Hinweis

Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.

Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Wir bitten zu gegebener Zeit mit unserer Betriebsstelle Buchloe Kontakt aufzunehmen.

Betriebsstelle Buchloe Bahnhofstraße 13
86807 Buchloe

Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr Hubert Schlee Tel. 08241/5002-386

E-Mail: hubert.schlee@lew-verteilnetz.de

Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

Unter der Voraussetzung, dass die genannten Punkte berücksichtigt werden, sind wir mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einverstanden.

Beschluss:

Die Hinweise und Informationen werden zur Kenntnis genommen und fließen insgesamt noch in die Begründung ein. Sie werden bei den Flächenfestsetzungen öffentlichen Verkehrsflächen in der Planzeichnung beachtet, ebenso bei der tiefbautechnischen Planung.

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

- **Regierung von Oberbayern, Höhere Planungsbehörde, München, Schr. v.
05.11.2019**

Wortlaut der Stellungnahme:

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab.

Vorhaben

Die Gemeinde Denklingen plant mit o.g. Bebauungsplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbegebiets im Osten des Hauptortes zu schaffen. Das Plangebiet umfasst ca. 3,6 ha und wird im wirksamen Flächennutzungsplan bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Eine entsprechende Änderung erfolgt parallel.

Bewertung

Der Bedarf einer Gewerbegebietsneuausweisung wird in den Planunterlagen pauschal mit einer anhaltend hohen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen begründet.

Im Rahmen der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes 2015/16 wurde das gegenständliche Gewerbegebiet als Angebotsplanung letztmalig um ca. 2,8 ha erweitert. Da diese Flächen weiterhin unbebaut sind, ergibt sich auch mit Blick auf die Belange einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung (vgl. LEP 3.1 (G), LEP 3.2 (Z) und § 1 Abs. 3 BauGB (Planungserfordernis)), die Anforderung an die Gemeinde den Bedarf einer erneuten Erweiterung im weiteren Verfahren nachvollziehbar darzulegen. Die für eine gewerbliche Nutzung geeigneten Reserveflächen innerhalb bestehender und ausgewiesener Siedlungsgebiete sind dabei zu ermitteln und dem erwarteten Flächenbedarf gegenüberzustellen (vgl. §1a Abs. 2 BauGB).

Ergebnis

Nur bei Beachtung bzw. Berücksichtigung der o.g. Punkte steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen. Der Bedarf einer Flächenneuinanspruchnahme ist im weiteren Verfahren plausibel zu erläutern.

Beschluss:

Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren wie folgt berücksichtigt:

Die für eine gewerbliche Nutzung geeigneten Reserveflächen innerhalb bestehender und ausgewiesener Gewerbegebiete werden noch ermittelt und dem erwarteten Flächenbedarf gegenübergestellt. Was das direkt nördliche Gewerbegebiet betrifft, ist dieses Gebiet durch Straßen und Kanäle bzw. Medien erschlossen. Alle Baugrundstücke sind bereits veräußert, so dass keine Reservegrundstücke mehr verfügbar sind. Gewerbegebietsflächen in anderen Gewerbegebieten sind nicht verfügbar, da sie in Privatbesitz sind.

Nach den Ergebnissen der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamts für Statistik wird im Jahr 2038 eine Einwohnerzahl Bayerns von 13,60 Millionen erwartet, die um knapp 525 000 höher liegt als Ende des Jahres 2018. Vor allem in den ersten Jahren der Vorausberechnung wird die Bevölkerung aufgrund der hohen Wanderungsgewinne deutlich zunehmen und bis zum Jahr 2022 etwa 13,26 Millionen Einwohner zählen. In den folgenden Jahren verlangsamt sich das Wachstum stetig, sodass die Bevölkerung von 2023 bis 2038 pro Jahr um durchschnittlich 21 000 Personen wächst.

Der Landkreis Landsberg am Lech wird danach von 2018 bis 2038 von 120,1 Tsd. Einwohner auf 128,4 Tsd. Einwohner wachsen, also um ca. 6,9 %, wobei im ersten Jahrzehnt bis 2028 das Wachstum mit 4 % noch höher ausfällt als im 2. Jahrzehnt von 2028 -2038.

Für Denklingen selbst erwartet die Bevölkerungsvorausberechnung in der Zeit von 2017 – 2031 **eine Bevölkerungsentwicklung von 2.671 Einwohner auf 2.900 Einwohner, also insgesamt 229 Einwohner in 14 Jahren.**

Bei durchschnittlich 2,3 Einwohner/WE sind dies etwa 100 WE, was bei 15 – 20 WE/ha einen Flächenbedarf von 5,0 - 6,60 ha erfordert.

Werden Arbeitsplätze vor Ort im Gleichklang entwickelt, was städtebaulich sinnvoll wäre zur Vermeidung unnötiger Verkehre, so wäre bei einem Ansatz von 1 ha Wohnbaufläche etwa 0,50 – 1 ha gewerbliche Baufläche sinnvoll (Früherer Richtwert LEP: Wohnen: Gewerbe = 2:1). Dies würde einen GE-Bedarf von mindestens 3 ha erfordern.

* (Quelle: Beiträge zur Statistik – A182A2 201900, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2038 Bayerisches Landesamt für Statistik

Zusammenstellung der vorhandenen gewerblichen Bauflächen und Verfügbarkeit:

- Industriegebiet – Hirschvogel Automotive Group (ohne Einschränkungen, jedoch betriebsbezogene Gewerbeflächen; daher kein Potential)
- Gewerbegebiet – Wernher- von-Braun-Straße (kein Potential)
- Industriegebiet – Baumtal (kein Potential)
- Gewerbegebiet – Am Malfinger-Steig (kein Potential)
- Gewerbegebiet – An der Epfacher-Straße (kein Potential)
- Gewerbegebiet – An der Epfacher-Straße II (kein Potential)
- Gewerbegebiet –Südlich der Epfacher Straße (Grundstücke vergeben und daher kein Potential)

Ergänzter Beschluss:

Die Gemeinde Denklingen beabsichtigt, für eine zügige Bebauung des Bebauungsplangebietes „Egart“ 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. 19.11.2019

Wortlaut der Stellungnahme:

Die Zugänglichkeit zu der Bahnlinie Landsberg-Schongau ist für die Feuerwehr im Einsatzfall, auch während der Bauzeit, sicherzustellen.

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.

Sie werden bei den Flächenfestsetzungen öffentlichen Verkehrsflächen in der Planzeichnung beachtet, ebenso bei der tiefbautechnischen Planung (Ziff. 1) Hydrantennetz; Ziff. 2: Verkehrsflächen und Größe Wendehammer). Die Hinweise 3) 4) und 5) fließen auch noch in Ziff. E.5 der Bebauungsplansatzung ein. Sie sind bei den einzelnen Bauvorhaben im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens zu beachten.

- **Wasserwirtschaftsamt Weilheim i.OB, Schr. v. 20.12.2019**

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 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. Allerdings kann über lineare Interpolation zweier Grundwasserstände (Denk039 und Denk049) im Umfeld des Plangebiets ein Grundwasserstand von ca. 660 müNN (bzw. 23 m unter Gelände) abgeschätzt werden. Höher liegende Grundwasserstände sind aber nicht auszuschließen.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, 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.

2.2.2 Lage zu Gewässern

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.

2.3 Altlastenverdachtsflächen

Das gegenständliche Plangebiet grenzt direkt an die Altlastenverdachtsfläche mit der Kat.Nr. 18101015 an, welches nach unseren Informationen deckungsgleich mit dem BSP-Gebiet „Südlich der Epfacher Straße“ ist.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

2.4 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.

2.5 Abwasserentsorgung

2.5.1 Häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

Mit dem Bebauungsplan besteht aus abwassertechnischer Sicht Einverständnis, da alle Neubauten an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen werden.

2.5.2 Industrieabwasser

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gemeinde Denklingen) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

2.5.3 Niederschlagswasserbeseitigung

In dem vorliegenden Begründungsentwurf wurden unter Punkt 5.10 bereits viele der aus unserer Sicht wesentlichen Punkte für eine zeitgemäße Bauleitplanung genannt. Insbesondere das Minimieren von Flächenversiegelungen sowie eine möglichst breitflächige Versickerung von gering belasteten Niederschlagswassers kann durch die zeichnerische Umsetzung im Bebauungsplanentwurf realisiert werden. Es wird empfohlen, durch ein (vermutlich ohnehin erforderliches) Baugrundgutachten die Durchlässigkeitsbeiwerte relevanter Homogenitätsbereiche erkunden zu lassen. Die Hinweise im Satzungsentwurf erscheinen vollständig und richtig.

3. ZUSAMMENFASSUNG

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

Wir empfehlen der Gemeinde, die schadlose Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers durch den Nachweis einer ausreichenden Sickerfähigkeit des Untergrundes bestätigen zu lassen.

Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als PDF-Dokument an poststelle@wwa-wm.bayern.de zu übermitteln.

Das Landratsamt Landsberg am Lech erhält eine Kopie des Schreibens.

Beschluss:

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

Zu 2.3 Altlastenverdachtsflächen:

Die Altlastenverdachtsfläche aus dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan wird noch nachrichtlich nachgetragen; diese Fläche liegt vom nördlichen Geltungsbereichsrand des aufzustellenden Bebauungsplan „Egart“ über 140 m (!) entfernt.

Zu 2.4 Wasserversorgung und 2.5 Abwasserentsorgung:

In der Bebauungsplansatzung Ziff. E.3 sind diese Hinweise bereits enthalten.

Zu 2.5.3 Niederschlagswasserbeseitigung:

Das erforderliche Baugrundgutachten zur Ermittlung der Durchlässigkeitsbeiwerte relevanter Homogenitätsbereiche und zur Erkundigung des Untergrundes wird beauftragt bzw. ist bereits in Ausarbeitung.

Zu 3. Zusammenfassung:

Nach Rechtskraft wird dem WWA Weilheim ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Begründung und Anlagen als pdf-Dokument zugesandt.

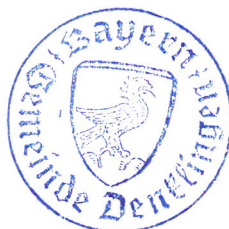
D Änderungen von Amts wegen:

Beschluss:

- Die bisher vorgesehene Ausgleichsfläche „Feldlerche“ ist nicht verfügbar. Für das weitere Verfahren ist das Flurstück 2469 der Gemarkung Denklingen zu verwenden und in Plan, Begründung und Umweltbericht einzuarbeiten.

Abstimmung: Ja 14 Nein 0 Anwesend 14

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt:



Denklingen, 13.02.2020
Gemeinde Denklingen