

Begründung zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes

Stand: 06.09.2019

Geändert: 25.05.2020

Gemeinde Denklingen, den

.....
Braunegger, Erster Bürgermeister

Städtebau:

Dipl.Ing. Rudolf Reiser

Architekt, Regierungsbaumeister

Aignerstraße 29 81541 München

Tel. 089/ 695590 • Fax 089/ 6921541

E-Mail: staedtebau.reiser@t-online.de



Landschaft:

Büro Dr. Blasy - Dr. Øverland

Beratende Ingenieure GmbH&Co. KG

Landschaftsarchitekt Dipl.Ing. D. Patalong,

Moosstraße 3 82279 Eching am Ammersee

Tel. 08143/997-100 • Fax.08143/997-150

E-Mail: info@blasy-overland.de

im Auftrag der Gemeinde Denklingen

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass und Ziel der Änderung	3
2. Vorbemerkung und Verfahren, planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.1 Flächennutzungsplan	3
2.2 Vorgaben der Regional- und Landesplanung	4
2.3 Zusammenstellung der vorhandenen gewerblichen Bauflächen und Verfügbarkeit	6
3. Lage und Beschaffenheit der neu dargestellten Flächen	6
4. Städtebau und Landschaft	7
4.1 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches	7
4.2 Erschließung	8
4.3 Belange der DB AG	8
4.4 Grünordnung	9
4.5 Altlastenverdachtsflächen	9
4.6 Ver- und Entsorgung	9
4.7 Immissionen	11
4.8 Kultur- und Sachgüter	10
5. Sonstiges	12
5.1 Eingriffs- Ausgleichsbilanz	12
5.2 Flächenübersicht	12
6. Hinweise aus dem Bauleitplanverfahren	13
Zusammenfassende Erklärung (§ 6 a Abs. 1 BauGB)	19

1. Anlass und Ziel der Änderung

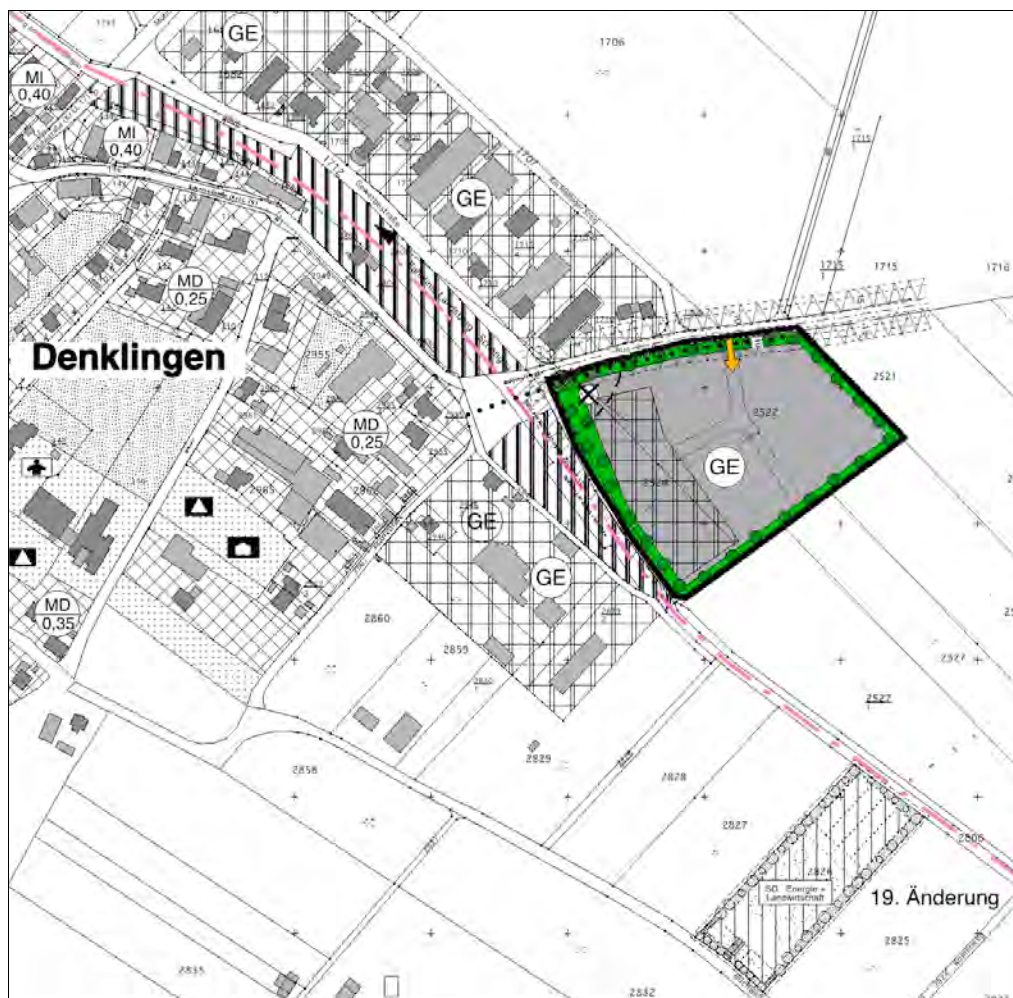
In der Gemeinde Denklingen besteht eine anhaltende Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken. Durch Grunderwerb der Gemeinde ist es nun möglich, eine Gewerbegebietserweiterung nach Süden in unmittelbarem Anschluss an das Bestandsgebiet zu entwickeln und auch tatsächlich umzusetzen. Der Geltungsbereich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

2. Vorbemerkung und Verfahren, planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Denklingen besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 11.09.1980 Nr. 420 - 6101/ LL 2-1/80 genehmigt wurde. Dieser Plan wurde bisher 28-mal geändert.

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



Ausschnitt rechtswirksamer FNP (Stand: 26. Änderung)



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

2.2 Vorgaben der Regional- und Landesplanung

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

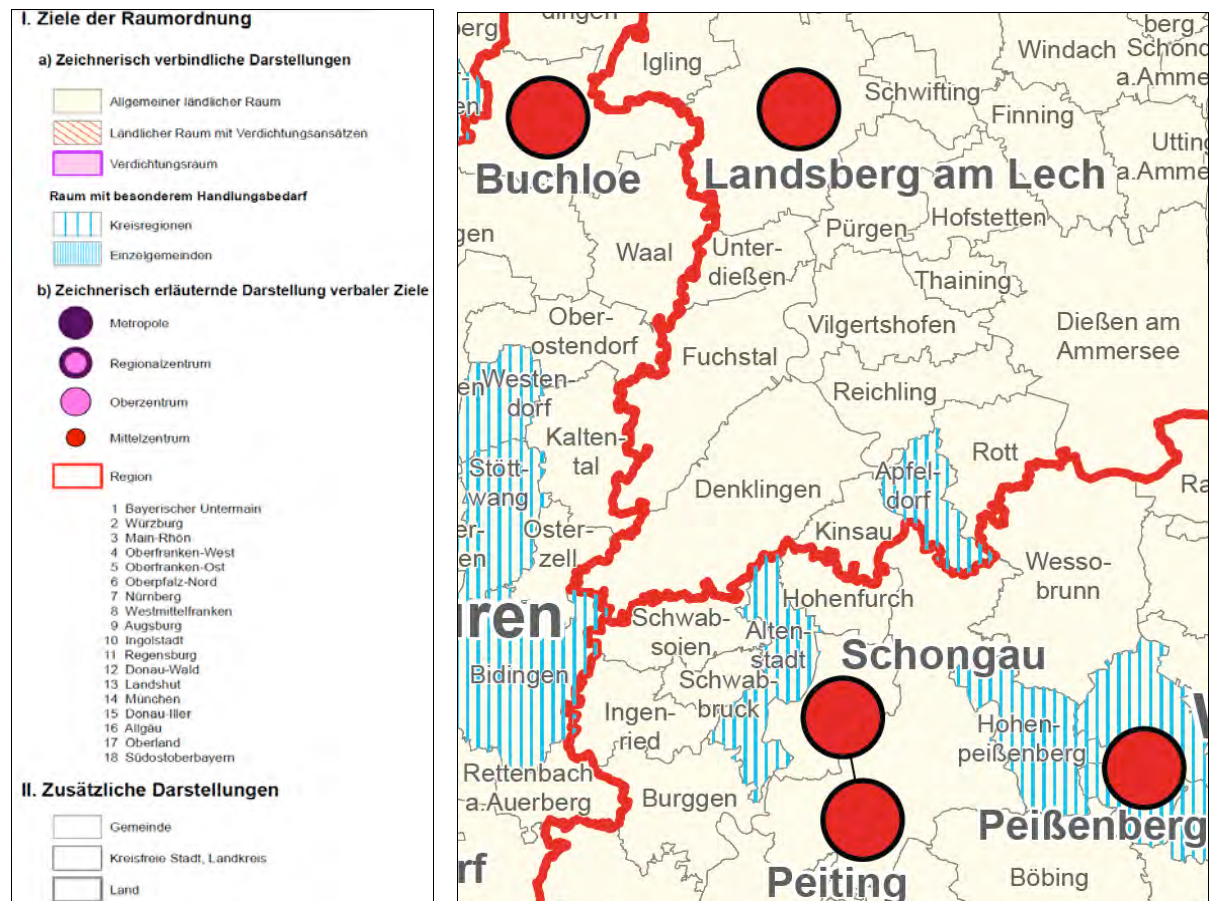
Denklingen gehört gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern zum allgemeinen ländlichen Raum. Es liegt zwischen dem Mittelzentren Landsberg und Schongau.

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

Nach dem Regionalplan gehört der Raum zu den Gebieten, deren Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden soll. Infrastrukturmäßig ist die Gemeinde über die gut ausgebaute teils bereits dreistreifige Bundesstraße 17 von Landsberg nach Schongau gut an das leistungsfähige Fernstraßennetz angebunden. Ebenso besteht eine Anbindung der Gemeinde an die Bahnlinie Landsberg – Schongau, die jedoch nur noch für den Güterverkehr betrieben wird. Lt. Regionalplan 14 gehören weite Teile der Denklinger Flur im Westen des Ortes zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Die weitere Siedlungstätigkeit in Denklingen soll entsprechend dem örtlichen Bedarf und unter besonderer Rücksicht auf die natürlichen Lebensgrundlagen erfolgen.

Das Siedungsleitbild des Regionalplanes geht von einer organischen Entwicklung aus, die den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung berücksichtigt.



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

Natur und Landschaft, Umweltziele

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

Allgemeine planungsrelevante Ziele und Grundsätze:

• Klimaschutz

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

- **Flächensparen**

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

- **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

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

- **Energieversorgung**

Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden [6.1, G].

Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen [6.2, G].

- **Soziales**

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

2.3 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)

3. Lage und Beschaffenheit der neu dargestellten Flächen

Lage im Raum

Die Gemeinde Denklingen liegt naturräumlich im Bereich der Lech-Wertach-Ebenen reizvoll im Lechtal und bietet gute Wohn- und Wirtschaftsbedingungen. Eine gute verkehrliche Anbindung an die Wirtschaftszentren ist durch die Bundesstraße 17 Landsberg – Schongau, und durch eine Anbindung über die Buslinien gegeben.

Denklingen hat 2.550 Einwohner und eine Gemeindefläche von 5.674 ha. Die Gemeinde hat derzeit 2.473 sozialversicherte Arbeitsplätze (2.070 Einpendler und 685 Auspendler) (Stand: 2018).

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

Bauflächen

Die neue Baufläche in Denklingen liegt südlich der Kreisstraße LL 16 und östlich der Bahnlinie Landsberg – Schongau. Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt.

4. Städtebau und Landschaft

4.1 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches

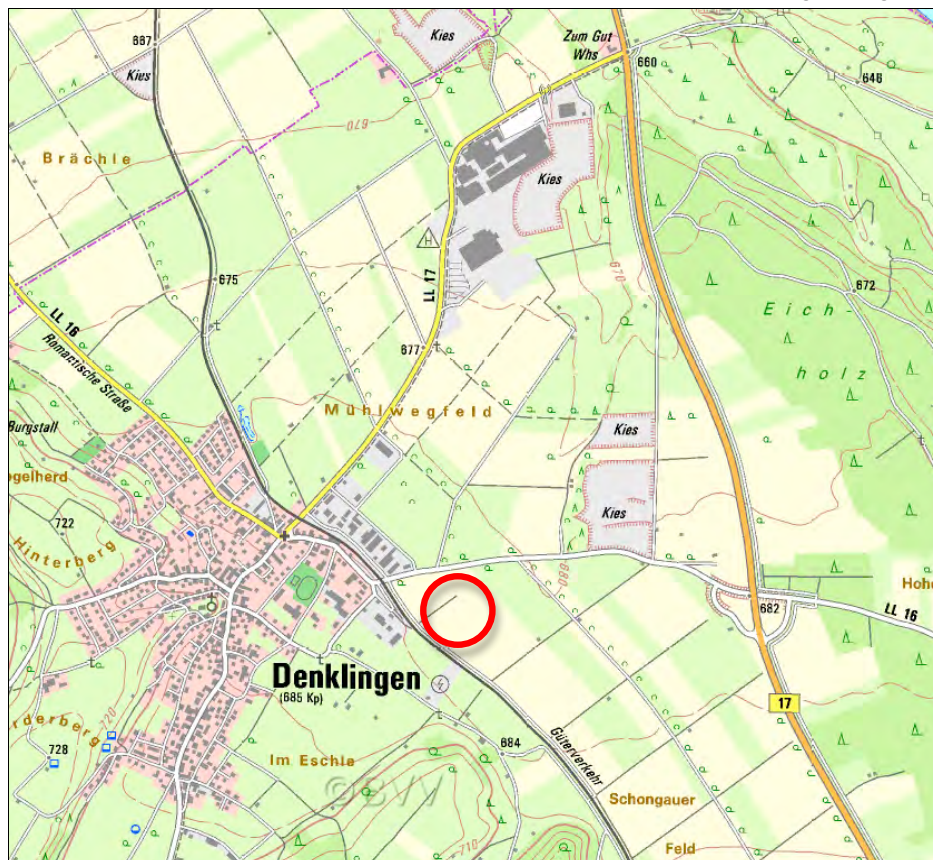
Das Planungsgebiet ist derzeit unbebaut; die nördlich angrenzenden Gewerblichen Bauflächen sind schon erschlossen und auch teilweise bereits bebaut. Nördlich der Kreisstraße LL 16 schließt das Gewerbegebiet „Wernher-von-Braun-Straße“ zwischen der Gewerbestraße und der Straße Am Malfinger Steig an, das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

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

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

Der Änderungsbereich ist als Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt.

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



Übersichtslageplan; Quelle: Bayern Atlas

Alternativstandorte für die Baulandausweisung:

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

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

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

4.2 Erschließung

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

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

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

4.3 Belange der Bahn AG

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

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

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

4.4 Grünordnung

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

Die privaten Grünflächen sollen weiterhin der Niederschlagswasserentwässerung über Muldenversickerung dienen.

4.5 Altlastenverdachtsflächen

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

4.6 Ver- und Entsorgung

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

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

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

Die Beseitigung des privaten Hausmülls geschieht durch die öffentliche Abfallentsorgung.

4.7 Immissionen

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

Nach § 1 Abs. 5 sind bei Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Plangebietes als Industriegebiet diese Anforderungen für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 herangezogen werden.

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

Nach der ersten Beteiligungsrunde § 4 Abs. 1 BauGB hat die Untere Immissionsschutzbehörde auf folgendes hingewiesen:

„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 AllMBI 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 „Geräuschkontingentierung“ unter Berücksichtigung der Emissionskontingente des bestehenden **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.“

4.7 Kultur- und Sachgüter

Unter dem Begriff Kulturgut werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützten oder schützenswerten Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern auch alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) erfasst, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind. Im Plangebiet der 29. FNP-Änderung direkt an der Südseite des Geltungsbereich ein derartiges Kulturgut vorhanden (wohl historische via claudia).



Quelle: Bayern Denkmal Atlas

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

Der Raum Denklingen ist im Übrigen ein sehr altes Siedlungsgebiet. Bezüglich Bodendenkmäler wird daher auf Folgendes hingewiesen:

„Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG.“

DSchG Art. 8,1: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8,2: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

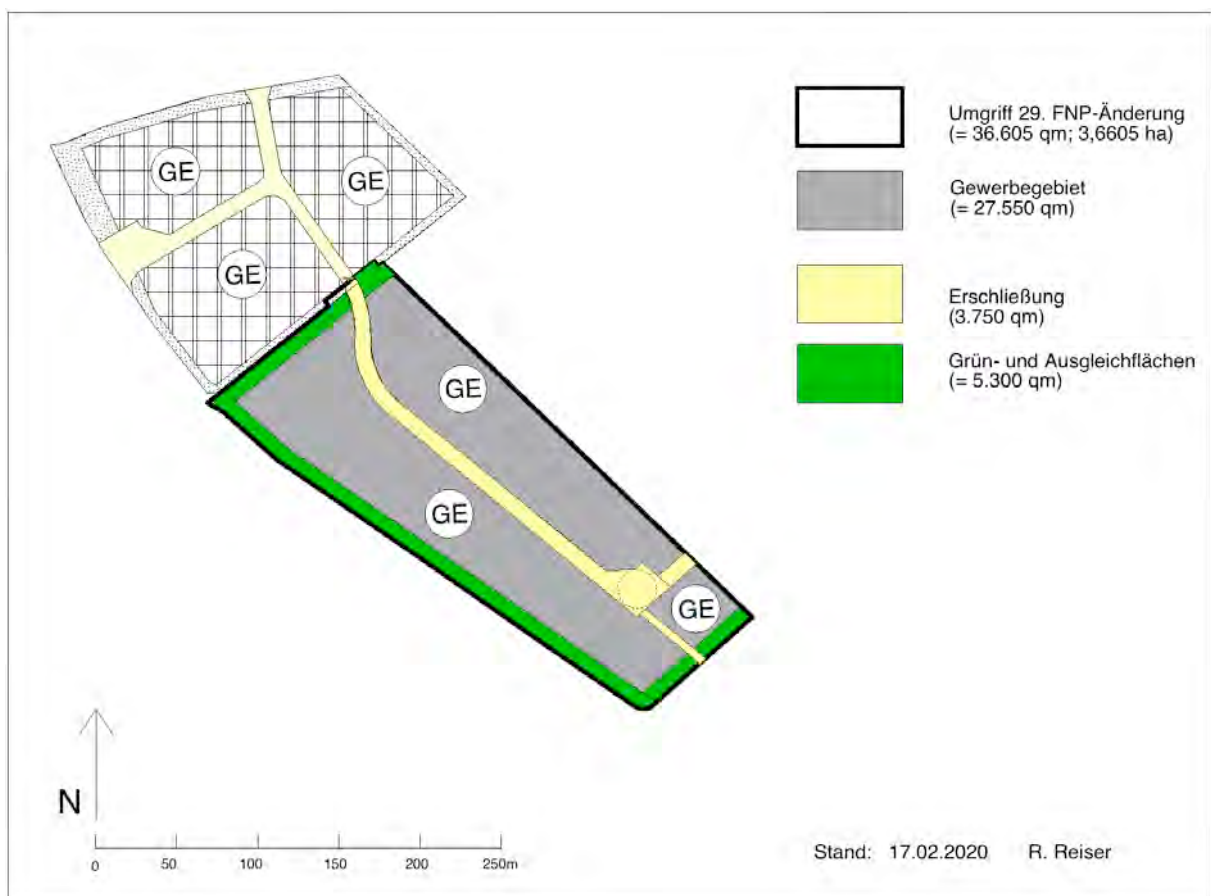
5. Sonstiges

5.1 Eingriffs- Ausgleichsbilanz

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

5.2 Flächenbilanz

Umgriff	36.605 m ² , 3,6605 ha
davon Neuausweisung gewerbliche Baufläche:	27.550 m ²
davon Neuausweisung Erschließung, Lage veränderbar!:	3.750 m ²
davon sonstige Grünfläche:	5.300 m ²



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

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

6. Hinweise aus dem Bauleitplanverfahren

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

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.

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

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 Höhenkosten 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 Sehlee 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.

6.3 Regierung von Oberbayern, Höhere Planungsbehörde, München, Schr. v. 05.11.2019

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 Flächenneuanspruchnahme ist im weiteren Verfahren plausibel zu erläutern.“

6.4 Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schr. vom 20.12.2019

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.

2.2.1 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.

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

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.

6.6 Landesamt für Denkmalpflege, München, Schr. v. 09.11.2019

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.bayem.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.bayem.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 Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayem.de).

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

1. Planungsmöglichkeiten

Bei Ausarbeitung der 29. Flächennutzungsplanänderung in Denklingen wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung des Gebietes durch ein Landschaftsplanungsbüro ausgearbeitet.

Das geplante Gewerbegebiet liegt am Südostrand von Denklingen im Anschluss an eine bestehende gewerbliche Bebauung. Das Gebiet ist weitgehend eben. Der Geltungsbereich der 29. Flächennutzungsplanänderung wird heute als landwirtschaftliche Fläche intensiv ackerbaulich genutzt.

In Denklingen besteht eine rege Nachfrage nach Grundstücken für Gewerbe sowohl von den einheimischen Berieben als auch von Auswärtigen. Die Gemeinde bemüht sich deshalb, im Anschluss an bestehende Gewerbegebiete im Gemeindegebiet gewerbliche Bauflächen auszuweisen. In Denklingen kann das Vorhaben städtebaulich am verträglichsten östlich der Bahnlinie mit relativ geringen Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild durchgeführt werden.

2. Umweltbelange

Für die 29. Flächennutzungsplanänderung wurde ein Umweltbericht angefertigt, in dem die Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet wurden.

Das Gebiet der 29. Flächennutzungsplanänderung liegt auf dem linken Lechhochufer auf einer Lech-Schotterterrasse östlich der Bahnlinie Landsberg – Schongau. Das Gelände ist relativ eben und wird vollständig ackerbaulich genutzt. Die Ackerflur ist im Geltungsbereich der 29. Flächennutzungsplanänderung ausgeräumt.

Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz und Biotope sind im näheren Umfeld nicht vorhanden. Nördlich der Kreisstraße besteht das Gewerbegebiet „Südlich der Epfacher Straße“.

Nach Überprüfung der Lage und der landschaftlichen Situation verbleiben auch nach Umsetzung vorgenannter Verringerungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen durch die starke Versiegelung für Boden und Grundwasser, die Beeinträchtigung des Landschaftsbilds und die Kulissenwirkung für Feldbrüter. Diese Eingriffswirkungen müssen deshalb minimiert und ausgeglichen werden.

In der Zusammenschau der einzelnen Belange handelt es sich bei der überplanten Fläche um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (landwirtschaftliche Intensivnutzung, kein Gehölzbewuchs, Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen).

Aufgrund der ebenen und ausgeräumten Landschaft ist das Gelände von Norden und Osten weither einsehbar, so dass bei der baulichen Entwicklung gestalterische Einbindungsmaßnahmen zwingend notwendig sind.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit / Beteiligung der Behörden

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Im Rahmen der Beteiligung der Behördenbeteiligung wurde vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wurde gebeten, die südlich gelegene Biogasanlage mit den dazugehörigen Fahrsilos in den Immissionsbetrachtungen zu berücksichtigen. Dies ist durch eine schall- und geruchstechnische Untersuchung erfolgt.

Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim hat die üblichen Hinweise zum Anschluss an Kanal, Wasser und Niederschlagswasser vorgebracht, die berücksichtigt wurden.

Die Untere Abfallbehörde hat mitgeteilt, dass nördlich des geplanten Gewerbegebietes eine Altlastenverdachtsfläche besteht. Dieser Belang wurde aber im dortigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet südlich der Epfacher Straße“ berücksichtigt.

Die Untere Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Landsberg am Lech hat dem Gewerbegebiet grundsätzlich zugestimmt und auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan verweisen.

Die Höhere Landesplanungsbehörde der Regierung von Oberbayern hat mitgeteilt, dass nach Ergänzung der Begründung zum Gewerbeflächenbedarf keine Bedenken mehr aus Sicht der Landesplanung bestehen.

Das Landesamt für Denkmalpflege hat darauf hingewiesen, dass außerhalb des Geltungsbereichs der 29. Flächennutzungsplanänderung südlich das Bodendenkmal „Straße der römischen Kaiserzeit“ besteht. In der Planzeichnung bzw. in der Begründung wurde dieser Sachverhalt nachgetragen. Der Hinweis, dass ggf. auch auf einer externen Ausgleichsfläche Belange der Bodendenkmalpflege betroffen sind, berührt den nachfolgenden Bebauungsplan.