

**Begründung zum Bebauungsplan**  
**„Egart“**  
Gewerbegebiet südlich der Epfacher Straße  
Gmkg. Denkingen

Stand: 06.09.2019  
Geändert: 25.05.2020  
Redakt. ergänzt: 16.09.2020

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](mailto: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](mailto:info@blasy-overland.de)

im Auftrag der Gemeinde Denklingen

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>Teil A Städtebau und Grünordnung</b>	
<b>1. Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2. Vorbemerkung und Verfahren, planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>3</b>
<b>3. Derzeitige planungsrechtliche Situation im Planbereich / Umfeld</b>	<b>3</b>
3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
3.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne im Umfeld östlich der Bahnlinie	4
3.3 Vorgaben der Regional- und Landesplanung	4
3.4 Bedarf an gewerblichen Bauflächen in Denklingen	6
<b>4. Städtebau und Landschaft</b>	<b>7</b>
4.1 Lage im Raum	7
4.2 Lage und Abgrenzung des Planbereiches	8
4.3 Geplante Nutzungen: Gewerbegebiet GE (§§ 8 i.V. mit 1 Abs. 5-9 BauNVO)	9
4.4 Erschließung	9
4.5 Grünordnung	10
4.6 Ver- und Entsorgung, Wasserschutzgebiete	11
4.7 Immissionen	11
4.8 Altlastenverdachtsflächen	15
4.9 Kultur- und Sachgüter	16
4.10 Belange der Bahn AG / DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München	17
4.11 Ökologische Bauleitplanung und erneuerbare Energien	18
4.12 Baugrund	19
<b>5. Eingriffs- Ausgleichsbilanz</b>	<b>20</b>
<b>6. Städtebauliche Werte</b>	<b>21</b>
6.1 Flächenübersicht	21
6.2 Überschlägige Ermittlung des Erschließungsaufwandes	22
6.3 Sonstige Erschließungskosten	22
<b>7. Anregungen aus dem Bauleitplanverfahren</b>	<b>23</b>
<i>Zusammenfassende Erklärung ( § 10 Abs. 4 BauGB)</i>	32
<i>Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung, Büro emplan, Westheimer Straße 22, 86356 Neusäß, vom 024.05.2020, Projekt-Nr. 2020 1296</i>	34
<i>Anlage 2: Lufthygienische Untersuchung, Büro emplan, Westheimer Straße 22, 86356 Neusäß, vom 24.05.2020, Projekt-Nr. 2020 1296</i>	35
<i>Anlage 3: Geotechnischer Bericht, Bauvorhaben Gewerbegebiet Egart, Geotechnikum, D 86 165 Augsburg, vom 13.12.2019, Projekt-Nr. 1235.19</i>	36

## Teil A Städtebau und Grünordnung

### 1. Anlass und Ziele der Planung

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 umzusetzen. Der Geltungsbereich umfasst  $36.605 \text{ m}^2 = 3,6605 \text{ ha}$ .

### 2. Vorbemerkung und Verfahren, planungsrechtliche Voraussetzungen

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.

### 3. Derzeitige planungsrechtliche Situation im Planbereich / Umfeld

#### 3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Denklingen einschließlich der 29. Änderung stellt den Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche dar.



Ausschnitt aus der 29. FNP-Änderung

Die neue Baufläche liegt naturräumlich auf der für bauliche Nutzungen eher belastbaren Lech-Schotterterrasse östlich der Bahnlinie und südlich der GV-Straße Denklingen – Epfach im Anschluss an bereits gewerblich bebaute Bereiche.

Der Änderungsbereich umfasst 3,66 ha einschließlich Ortseingrünungsflächen und Verkehrsflächen. Die Flächen werden bisher für die Landwirtschaft als Ackerflächen genutzt.

### 3.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne im Umfeld östlich der Bahnlinie

Nördlich des Baugebiets bestehen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Gewerbegebiet südlich der Epfacher Straße“ und nördlich der Kreisstraße der Bebauungsplan „Malvinger Steig“ und „An der Epfacher Straße II“ für die dortigen Gewerbegebiete.



Ausschnitt Bebauungsplan „Gewerbegebiet südlich der Epfacher Straße“

### 3.3 Vorgaben der Regional- und Landesplanung

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

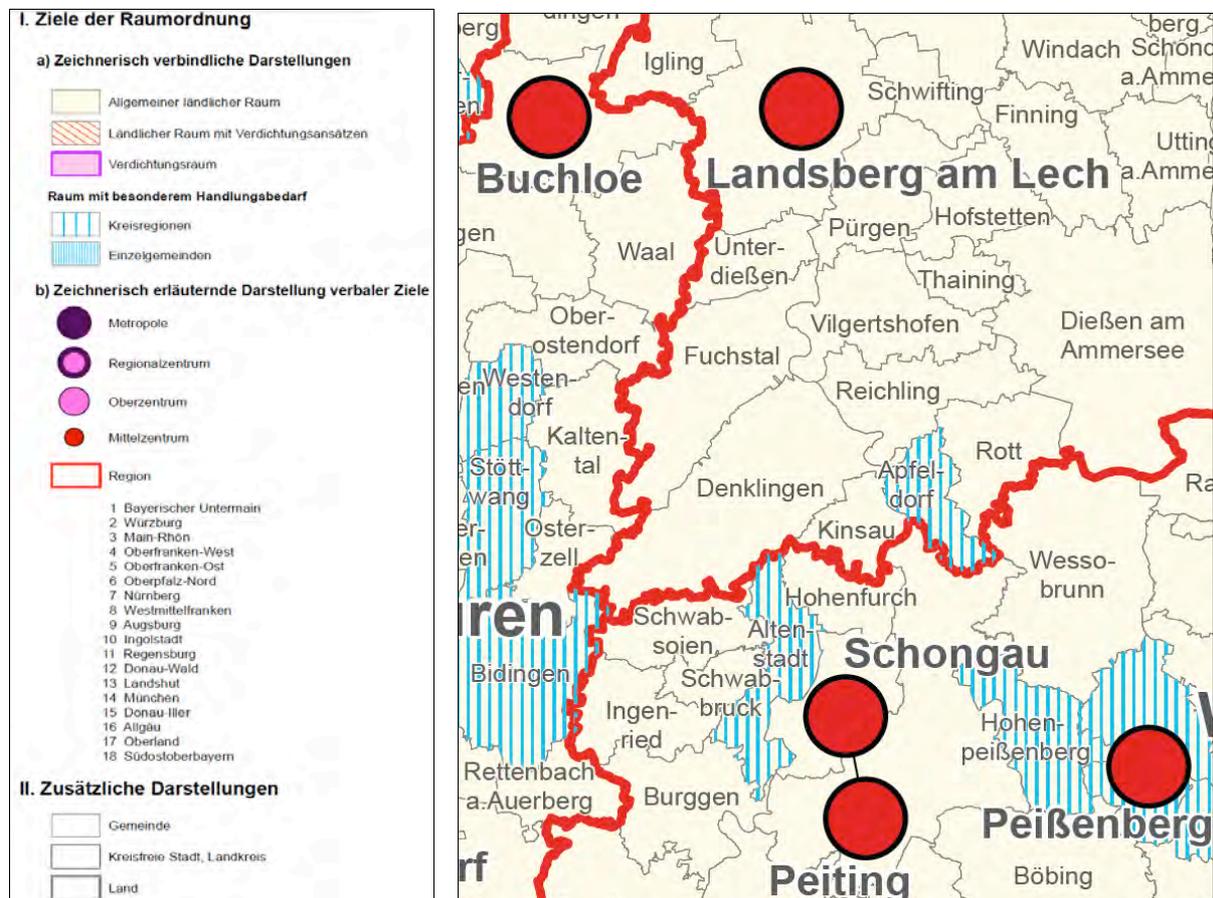
Denklingen gehört gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern zum allgemeinen ländlichen Raum. Es liegt zwischen dem Mittelzentren Landsberg und Schongau.

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

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

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

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



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

#### Natur und Landschaft, Umweltziele

- Eingriffe in schutzwürdige Vegetationsbestände und Beeinträchtigungen der natürlichen Standortbedingungen in den Talbereichen sollen vermieden und flussbegleitende Gehölzbestände erhalten bleiben bzw. neu geschaffen werden.

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

Allgemeine planungsrelevante Ziele und Grundsätze:

- **Klimaschutz**

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

- **Flächensparen**

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

- **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

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

- **Energieversorgung**

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

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

- **Soziales**

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

### **3.4 Bedarf an gewerblichen Bauflächen in Denklingen**

*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)

## **4. Städtebau und Landschaft**

### **4.1 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.

## 4.2 Lage und Abgrenzung des Planbereiches

Das Planungsgebiet liegt im Außenbereich.

Der Standort liegt knapp 1 km südöstlich des Dorfkernes von Denklingen auf dem linken Lechhochufer. Die neue Baufläche liegt auf der Lech-Schotterterrasse. Das Gelände liegt auf einer mittleren Höhe von knapp über 683 – 685 m üNN. Das Gelände, in dem die Gewerbegebietsflächen selbst liegen, ist augenscheinlich eben.



Übersichtslageplan; Quelle: Bayern Atlas

Das Bauland wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan ist rechtlich erforderlich, um das geplante Gewerbegebiet mit Anschluss an die vorhandene Bebauung zu ermöglichen.

Insbesondere sprechen die in § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB genannten Belange der Wirtschaft, der Versorgung insbesondere mit Energie, die Erhaltung und Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen für die Erforderlichkeit der Bauleitplanung.

Schützenswerte Wohnnutzung liegt nicht unmittelbar im Umfeld des geplanten Gewerbegebietes. Nördlich und westlich des Gewerbegebietes bestehen einige (Betriebs-)Wohnungen. Vielmehr handelt es sich ortsplanerisch um einen günstigen Gewerbestandort, abseits von Wohnbebauung. Im Norden schließt ein Gewerbegebiet zwischen Gewerbestraße und Am Malvinger Steig an, Gewerbegebiet südlich der Epfacher Straße.

Der Bebauungsplanumgriff umfasst 3,66 ha, wobei die Baufläche Gewerbe 28.750 qm beträgt, der Rest sind öffentliche Erschließungsflächen und Verkehrsgrün-, bzw. Eingrünungsflächen.

Schutzgebiete und Biotop sind auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht vorhanden. Südlich der Epfacher Straße besteht entlang der Kreisstraße eine lockere Baumreihe. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden, der Grundwasserflurabstand ist natürlicherweise hoch. Die Versickerungsfähigkeit ist gut.

#### **4.3 Geplante Nutzungen: Gewerbegebiet GE (§§ 8 i.V. mit 1 Abs. 5-9 BauNVO)**

Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Hier soll – ausgehend von den Darstellungen der 29. Flächennutzungsplanänderung - ein übliches Gewerbegebiet für produzierende Nutzungen östlich der Bahnlinie realisiert werden.

Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke werden nicht zugelassen. Grund hierfür ist, dass die Gemeinde diese Mischnutzungen im Ortskern, d.h. möglichst im Bereich westlich der Bahnlinie ansiedeln will und östlich der Bahnlinie die Gewerbeflächen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind im GE zulässig, sind jedoch dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet zu errichten.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurden hinsichtlich der zulässigen Nutzungen die einschlägigen Belange berücksichtigt. Allerdings wurde der Einzelhandel im Gewerbegebiet deshalb nicht generell ausgeschlossen, da in Denklingen keine nennenswerten einschlägigen Läden zur Grundversorgung überhaupt noch vorhanden sind. Sondergebietsbezogene Einzelhandelsnutzungen mit Verkaufsflächen größer 800 m<sup>2</sup> sind im Gewerbegebiet jedoch nicht zulässig. Darüber hinaus hat die Höhere Landesplanungsbehörde im Rahmen der 26. FNP-Änderung und des aufzustellenden Bebauungsplans folgende Hinweise gegeben:

*„Falls die Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben innerhalb des Planungsgebietes weiterverfolgt wird, ist zu beachten, dass auch Agglomerationen von jeweils für sich betrachtet nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben — in räumlich-funktionalem Zusammenhang und mit überörtlich raumbedeutsamen Auswirkungen — als Einzelhandelsgroßprojekte zu bewerten sind (vgl. LEP 5.3). Diese sind im Gewerbegebiet regelmäßig nicht zulässig.*

*Wir weisen allerdings darauf hin, dass in Gewerbegebieten durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. Urteil des VG H vom 14.12.2016, AZ: 15 N 15.1201).“*

#### **4.4 Erschließung**

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

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

### Innere Erschließung und Wendemöglichkeiten

Grundsätzlich könnte das geplante Gewerbegebiet langfristig auch noch erweitert werden, so dass dann eine leistungsfähige Schleifenerschließung geschaffen wird, ggf. mit einer zweiten Ausfahrt zur Kreisstraße. Für den 1. Bauabschnitt sollen der öffentliche Feld- und Waldweg zwischen Gewerbegebiet und Bahnlinie und auch der Feld- und Waldweg südlich Gewerbegebiet erhalten bleiben. (Hier kann dann auch im Brandfall ein Feuerwehrotweg angeboten werden.)

### **4.5 Grünordnung**

Das geplante Gewerbegebiet liegt in einer ausgeräumten Ackerflur ohne relevante Grünstrukturen. Weder entlang der Bahnlinie im Westen noch entlang des Feldwegs im Südosten sind Gehölzsäume vorhanden. Einzig im Westen steht ein einzelner großer Baum auf der Westseite der Bahnlinie außerhalb des Planumfangs. Schützenswerte Bereiche sind daher nicht vorhanden.

Im neu aufzustellenden Bebauungsplan werden daher Flächen für die Randeingrünung festgesetzt. Besonders wichtig sind dabei die Randbereiche im Südwesten (Begrünung zur Bahnlinie) und im Südosten (zum Feldweg), die in die freie Landschaft übergehen. Weiterhin wird auch zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet südlich der Epfacher Straße“ im Nordwesten eine Grünzäsur vorgesehen. Diese öffentlichen Grünflächen mit dem Ziel der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen haben eine Breite von 10 m, um hier eine mehrreihige Hecke anlegen zu können.

Entlang der langgezogenen Südwestgrenze zur Bahnlinie sind in der Hecke zwei offene Extensivwiesenbereiche mit Einzelbäumen als Unterbrechung vorgesehen, damit Blickbeziehungen zwischen Gewerbegebiet und Landschaft bestehen bleiben und die Gehölzhecke nicht als starrer Riegel wirkt. Weiterhin wird auch am Südrand beidseitig der Wegeverbindung zwischen Gewerbegebiet und Feldweg ein Wiesenbereich mit Einzelbäumen offen gestaltet, um den Weg zur Landschaft hin zu öffnen. Auch am Nordrand wird beidseitig der Erschließungsstraße ein kleiner Wiesenbereich mit Einzelbäumen als offener und für den Aufenthalt nutzbarer Grünraum zwischen den Gewerbegebieten geschaffen. Die mageren Extensivwiesen dienen als blütenreicher Lebensraum für Tiere und Pflanzen und bilden zusammen mit den angrenzenden Hecken abwechslungsreiche Habitate.

Nordseitig der Erschließungsstraße wird eine schmale öffentliche Grünfläche festgesetzt, die der Versickerung des Straßenwassers und der Gestaltung der Straße dient. Weiterhin sind beidseitig der Erschließungsstraße private Grünflächen mit je 5 m Breite vorgesehen, in denen eine beidseitig zu pflanzende Baumallee sowie Regenwasserrückhaltegräben und Versickerungsflächen ausgebildet werden. Die Baumallee hat eine wichtige Bedeutung zur Gestaltung des Straßenraums und als Grünzäsur im Gewerbegebiet.

Private Grünflächen mit je 3 bis\*\* 5 m Breite als Begrünungs- und Versickerungsflächen und für die Regenwasserrückhaltung sind darüber hinaus in allen Randbereichen der Gewerbegebietsflächen ausgewiesen.

Auf der Nordostseite ist eine potenzielle spätere Erweiterung des Gewerbegebiets möglich. Da diese Seite derzeit in die offene Landschaft weist, ist hier eine Eingrünung des Gewerbegebiets ebenfalls sehr bedeutsam. Aufgrund der potenziellen Erweiterung ist diese als priva-

te Grünfläche vorgesehen. Es sind hier Einzelbaumpflanzungen zur Sicherung einer Begrünung in kleinen Gruppen festgesetzt.

## **4.6 Ver- und Entsorgung, Wasserschutzgebiete**

### Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in keinem bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiet und auch in keinem Vorranggebiet „Wasserversorgung“.

### Wasserversorgung

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

### Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung ist über das öffentliche Kanalnetz sicherzustellen; der öffentliche Kanal in der Gewerbestraße ist ausreichend aufnahmefähig.

### Stromversorgung

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

### Hausmüll

Die Beseitigung des privaten Hausmülls geschieht durch die öffentliche Abfallentsorgung.

## **4.7 Immissionen**

### **4.7.1 Gewerbliche Immissionen**

Nach den Orientierungswerten der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau betragen die einschlägigen Orientierungswerte im Gewerbegebiet (GE) 65 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts).

Die Planung genügt damit den Grundanforderungen des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz und berücksichtigt die Anforderung des Baugesetzbuches nach qualifizierter städtebaulicher Entwicklung und sparsamem Umgang mit Grund und Boden.

Die einschlägigen Anregungen der Unteren Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Landsberg am Lech aus dem Verfahren werden noch berücksichtigt.

Für den Bebauungsplanumgriff Gewerbegebiet „Egart“ wurde das Büro emplan, Westheimer Straße 22, 86356 Neusäß eine Schalltechnische Untersuchung vom 24.05.2020, Projekt-Nr. Projekt-Nr. 2020 1296 erstellt (Anlage 1). Nachfolgend wird das zusammengefasste Ergebnis wiedergegeben. Die Untersuchung ist als Anlage 1 der Begründung beigefügt und Teil des Bebauungsplans.

Auszug aus der Untersuchung:

*„Der Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar. Als Gewerbegebiet unterliegt dessen Beurteilung den Anforderungen der TA Lärm.“*

*Die Gewerbeflächen halten unter typisierender Betrachtung aller Voraussicht nach die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft ein. Die hierfür gewählten Emissionskontingente sind gewerbetypisch und ausreichend für den absehbaren Betrieb. Die grundsätzliche Machbarkeit des Gewerbes an diesem Ort ist damit gegeben.*

*Im Nachtzeitraum ist ein Betrieb der Gewerbeflächen in reduziertem Umfang grundsätzlich möglich. Die in der Nachtzeit zulässigen Lärmimmissionen sind durch die vorgenommene Kontingentierung geregelt.*

*Die aus den Emissionskontingenten resultierenden Immissionskontingente unterschreiten in ihrer Summe die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mehr als 6 dB(A) tags und nachts. Damit ist der Bebauungsplan insgesamt schalltechnisch irrelevant i. S. der Anforderungen der TA Lärm und kann ohne eine Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung umgesetzt werden.*

*Gleichwohl gelten zum Schutz von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der DIN 4109, derzeit in der Fassung vom Juli 2016. Mit der Umsetzung der Bauvorhaben werden daher die einschlägigen Nachweise zur ausreichenden Ausbildung der Schalldämmung von Umfassungsbauteilen schutzbedürftiger Räume, sowie erforderlichenfalls der Nachweis ausreichender Belüftungsmaßnahmen erforderlich. Dies richtet sich nach der konkreten Ausführungsplanung und ist mit dem Bauantrag nach dem dann geltenden Stand der Technik zu lösen.*

#### „8. Zusammenfassung

*Die Gemeinde Denklingen plant im Ortsteil Egart die Aufstellung des Bebauungsplans „Egart“, Gewerbegebiet südlich der Epfacher Straße.*

*Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung und planungsrechtliche Sicherung von Gewerbeflächen.*

*Nördlich und westlich des Bebauungsplangebiets befinden sich bereits gewerbliche Nutzungen, welche im Zug der früheren Bauleitplanung mit Ausnahme des direkt nördlich gelegenen Bebauungsplangebiets „Südlich der Epfacher Straße“ jedoch schalltechnisch nicht geregelt wurden. Innerhalb der Gewerbegebiete befinden sich zulässige Wohnnutzungen in Form von Inhaberwohnungen u. ä.*

*Unter Berücksichtigung der bestehenden gewerblichen Flächen und des Gebietscharakters war einerseits eine Einschätzung der gewerblichen schalltechnischen Vorbelastung vorzunehmen, und andererseits eine Kontingentierung der hinzukommenden Flächen im neuen Bebauungsplangebiet vorzunehmen.*

*Beurteilungsgrundlage ist hierbei grundsätzlich die TA Lärm, 1998, die Kontingentierung erfolgt auf Grundlage der DIN 45691, Geräuschkontingentierung, aus 2006.*

*Die bestehende Vorbelastung aus Gewerbe wurde bereits im Zug der Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich der Epfacher Straße“ in 2016 untersucht. Dies zusammen mit dem Bebauungsplan „Südlich der Epfacher Straße“ stellen die mittlerweile verfestigte Genehmigungslage dar.*

*Im Zug der vorliegenden Untersuchung wurden für das geplante Gewerbegebiet gebietstypische Emissionskontingente gewählt und überprüft, ob die getroffenen Ansätze konform zu den Anforderungen der TA Lärm sind.*

*Es waren drei Gewerbequartiere (Quartiere Egart Q 1 bis Q 3) gegliedert zu kontingentieren. Die Überprüfung erfolgte an fünf Immissionsorten, da im Bestandsgewerbe außerhalb des beurteilungsgegenständlichen Bebauungsplans potentielle Wohnnutzungen hinzugekommen sind.*

*Wir kommen zu folgenden Ergebnissen:*

- 1. Die bestehende gewerbliche Vorbelastung bietet bezogen auf die vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen minimal eine Immissionsreserve von 0,8 dB(A) zu den Immissionsrichtwerten der TA Lärm.*
- 2. Bei gebietstypischer Kontingentierung unterschreiten die Immissionsanteile aus dem Gewerbegebiet Egart die Immissionsrichtwerte um bis zu 8,4 dB(A) tags und nachts.*
- 3. Ab einer Unterschreitung der Immissionsrichtwerte von zumindest 6 dB(A) wird ein Emittent nach TA Lärm irrelevant und es bedarf, wie hier der Fall, keiner Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung.*
- 4. Es wurden Kontingente nach DIN 45691 in der Bandbreite von 62 bis 65 dB(A) / m<sup>2</sup> tags und von 47 bis 50 dB(A) / m<sup>2</sup> nachts vergeben.*
- 5. Demzufolge könnten die Kontingente auch noch um 2 dB(A) angehoben werden, was einerseits die Attraktivität der Flächen erhöht, andererseits u. U. zukünftige Entwicklungsmaßnahmen im Umfeld des Bebauungsplans hemmen kann.“*

#### **4.7.3 Geruchsimmissionen**

Für den Bebauungsplanumgriff Gewerbegebiet „Egart“ wurde das Büro emplan, Westheimer Straße 22, 86356 Neusäß eine Lufthygienische Untersuchung vom 24.05.2020, Projekt-Nr. Projekt-Nr. 2020 1296 erstellt (Anlage 2). Nachfolgend wird das zusammengefasste Ergebnis wiedergegeben. Die Untersuchung ist als Anlage 2 der Begründung beigefügt und Teil des Bebauungsplans.

Auszug aus der Untersuchung:

*„Die Gemeinde Denklingen plant im Ortsteil Egart die Aufstellung des Bebauungsplans „Egart“, Gewerbegebiet südlich der Epfacher Straße.*

*Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung und planungsrechtliche Sicherung von Gewerbeflächen.*

*Das Bebauungsplangebiet liegt im Einwirkungsbereich einer geruchserzeugenden Biogasanlage. Es ist dies die Anlage von Herrn Sporer östlich benachbart zum Planungsgebiet auf der Flur-Nr. 2826 der Gemarkung Denklingen.*

*Zweck der Untersuchung war es, zu einer Einschätzung der zu erwartenden Geruchsbelastung im Bebauungsplangebiet zu kommen und die Belastung im Hinblick auf die geplante Schutzbedürftigkeit nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) zu beurteilen.*

*Die Beurteilung erfolgte hierbei nach den Maßstäben der Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL für Gewerbegebiete.*

*Als Geruchsemissionsquellen kommt die o. a. Biogasanlage in Betracht, im Übrigen sind im Nahfeld des Planungsgebiets keine Emittenten ersichtlich, die relevant zur Geruchsbelastung beitragen könnten.*

*Wir kommen zu folgenden Ergebnissen:*

1. Am südwestlichen Rand des Planungsgebiets werden Geruchsstundenhäufigkeiten im Quartier 1 von über 15 % im Jahresmittel erreicht. Damit sind dort die Anforderungen der GIRL nicht eingehalten.
2. Die Überschreitung betrifft 0,2 % der Fläche der ausgewiesenen Baufenster.
3. Da die Überschreitung nur auf einem sehr geringen Anteil der geplanten Flächen gegeben ist berührt dies die Planung u. E. nicht in deren Grundzügen.
4. Die gegebene Überschreitung ist mit etwa 1 % Geruchsstundenhäufigkeit über dem Richtwert anzusetzen. Die Überschreitung liegt bei den gegebenen Unwägbarkeiten der Immissionsprognose im Rahmen der Prognoseunsicherheit.
5. U. E. besteht die Möglichkeit, dies im Rahmen der Abwägung als abwägbaren Belang zu werten und keine Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich Geruchsimmissionen vorzunehmen.
6. Alternativ kann eine entsprechende Festsetzung dahingehend in den Bebauungsplan aufgenommen werden, dass im Überschreibungsbereich keine Wohnnutzungen zum dauernden Aufenthalt vorzusehen sind, was konkret darin mündet, dass in diesem Bereich keine zum öffnen notwendigen Fenster für Aufenthaltsräume zulässig sind.
7. Alternativ kann die Lösung des Konflikts auf die Ebene der Umsetzung des Bebauungsplans verschoben werden. Im Zug der Umsetzung kann mit dem konkreten Bauungskonzept für diesen Bereich planerisch dergestalt reagiert werden, dass dort keine schutzbedürftigen Nutzungen vorgesehen werden, welche die Problematik nicht durch andere Maßnahmen lösen, etwa von der Biogasanlage abgewandte Lüftungsmöglichkeiten.

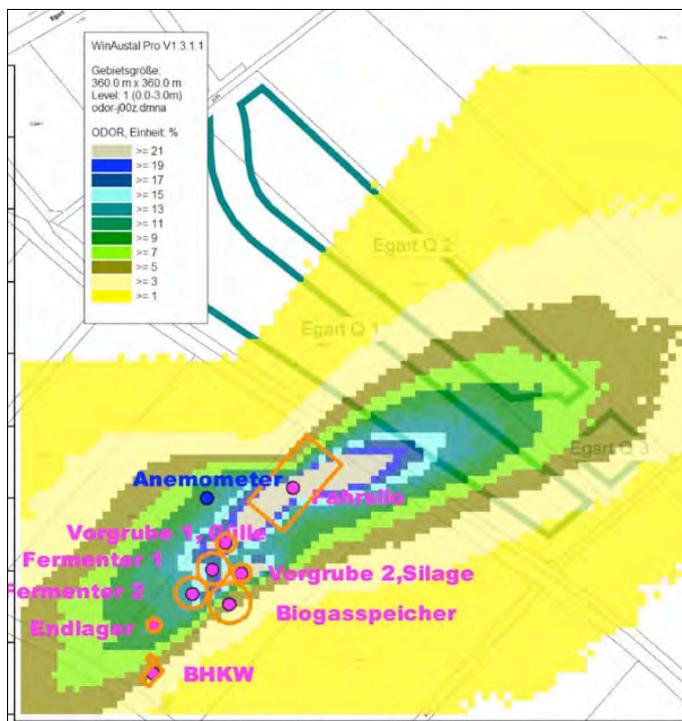


Abb. 5: Geruchshäufigkeiten in 1,5 m Höhe in % über das Jahresmittel

Anmerkung Städtebau: Besonderes Augenmerk sollte die Gemeinde bei der Vergabe des fraglichen Baugrundstückes im Quartier 1 und der vom Bauwerber beabsichtigten Nutzung geschenkt werden.

#### 4.7.2 Verkehrsimmissionen Kreisstraße LL 16



Kartenquelle: Staatliches Bauamt Weilheim-o.M.-

- Verkehrsbelastung der Kreisstraße 16 (Stand 2010)
- 1.946 Kfz/ 24 Stunden, davon 104 LKW (= 5,3 %)
 

Zählstelle Nr. 80319777 (Epfacher Straße vor Einmündung B 17)
- 14.141 Kfz/ 24 Stunden, davon 1437 LKW (= 11,9 %)
 

Zählstelle Nr. 80319149 (Hohenfurch südlich)

#### 4.8 Altlastenverdachtsflächen

Im neuen Planbereich sind Altlastenverdachtsflächen nicht bekannt. Im rechtswirksamen Flächenutzungsplan sind derartige Flächen nicht dargestellt. Nördlich an der Ecke Bahnhofstraße / Bahnlinie ist eine derartige Fläche vorhanden, die aber bereits überplant wurde.

## Hinweise

1. Bei Arbeiten im Bereich von Altablagerungen sind die 11 Richtlinien für Arbeiten in kontaminierten Bereichen", der Tiefbau Berufsgenossenschaft, BGR 128 sowie die Technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 524" zu beachten.
2. Name, Adresse und Erreichbarkeit des mit den Überwachungsmaßnahmen beauftragten Sachverständigen sowie der Beginn der Arbeiten ist dem Landratsamt Landsberg am Lech mindestens eine Woche vorher mitzuteilen.
3. Bei Feststellung von Auffälligkeiten bei der Aushubüberwachung ist das Landratsamt Landsberg am Lech zu informieren, ggf. ist das weitere Vorgehen abzustimmen.
4. Sämtliche Verwertungsmaßnahmen sind entsprechend den Vorgaben der TR LAGA M 20 Nr. II 1.2.4 sowie 1.4.4 zu dokumentieren. Die Dokumentation ist dem Landratsamt Landsberg am Lech nach Abschluss der Maßnahme vorzulegen. Die einschlägigen Nachweispflichten bzgl. Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen sind zu beachten (Nachweisverordnung - NachwV i. d. aktuellen Fassung).
5. Bei Arbeiten im Bereich eines Bebauungsplanes sollten die wesentlichen Inhalte der o. Dokumentation nach Möglichkeit als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Des Weiteren sind sämtliche Maßnahmen in einem Abschlussbericht textlich und fotografisch zu dokumentieren. Die Dokumentation ist dem Landratsamt Landsberg am Lech vorzulegen. Der beauftragte Sachverständige ist dem Landratsamt Landsberg am Lech vorab zu benennen."

## 4.9 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).

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE	
<b>Geoinformation</b>	
Reg. Bez., Lkr.	Oberbayern, Landsberg am Lech
Gde., Gmkg.	Denklingen, Denklingen
Denkmalliste	<a href="#">Download Denkmäler in Denklingen</a>
<b>Bodendenkmal</b>	
Denkmalnummer	D-1-8031-0010
Beschreibung	Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Gauting-Kempton).
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt.



Quelle: Bayern Denkmal Atlas

D-7-8130-002: Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Kempton-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.*

#### **4.10 Belange der Bahn AG / DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München**

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

Die mit der 29. Änderung FNP bzw. B-Plan beabsichtigte Erweiterung dieser Baufläche bietet sich an, die bestehende Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken zu befriedigen.

Hierfür spricht auch, dass diese Flächen an bereits bestehende Gewerbegebiete im Nordwesten und Südwesten sowie ein im Westen gelegenes Mischgebiet anschließen.

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

#### **4.11 Ökologische Bauleitplanung und erneuerbare Energien**

Den Belangen des Klimaschutzes wird durch die Möglichkeit von Solar- und Fotovoltaikanlagen, die auf den geneigten Dachflächen möglich sind, Rechnung getragen. Die Förderung regenerativer Energiequellen und der Energieeffizienzsteigerung ist durch die Möglichkeit der Südorientierung der Gebäude und deren weiten Abstände optimiert bezüglich Nutzung solarer Energie und Vermeidung von Verschattung gegeben.

- Kopplung der Gewerbeentwicklung an vorhandene Siedlungsflächen und bestehende Straßen
- Gebäude- und energieeinsparende Maßnahmen durch eine lagemäßig effektive Ausrichtung der Gebäude, Kompaktheit der Gebäude, solare Ausrichtung, Vermeidung von Verschattung
- Erhalt schutzwürdiger Böden, Vernetzung von Grünräumen
- Begrenzung der Bodenversiegelung und Durchgrünung großer versiegelter Flächen
- Integration von Versickerungsmulden und Regenrückhaltebecken in den städtebaulichen Entwurf
- Förderung von Dachbegrünungen und/ oder solarenergetischer Nutzung von Dachflächen

##### Gebäudeform und Kompaktheit

Die Kompaktheit von Gebäuden spielt für den späteren Energieverbrauch der Gebäude eine große Rolle. Kompakte Bauformen haben einen niedrigeren Energieverbrauch und damit einen geringeren Heizwärmebedarf. Dazu zählen z.B. flache Dachformen, keine Dachaufbauten oder Dacheinschnitte, keine Vor- oder Rücksprünge der Baukörper.

##### Dachbegrünung

Für Flachdächer und flach geneigte Dächer ( $< 10^\circ$ ) von Gebäuden ist es energetisch und vor allem ökologisch sinnvoll, eine Dachbegrünung vorzusehen. Mit der Dachbegrünung wird ein Beitrag zur Verminderung der Aufheizung von Siedlungsräumen geleistet. Des Weiteren kann bei Regen ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers zunächst über den Substrataufbau der Dachbegrünung gespeichert werden, bevor es dann verzögert abgegeben wird oder sogar verdunstet.

##### Baukörperausrichtung

Der passive Solargewinn ist abhängig von der Größe und der energetischen Qualität der Fensterflächen. Die Hauptfassade, also die Fläche mit dem größten Fensterflächenanteil soll stets nach Süden ausgerichtet sein. Die optimale Dachneigung liegt hier zwischen 25 und 40 Grad. Bei Nutzung der solaren Strahlungsenergie auch zur Heizungsunterstützung sollte

eine steilere Dachneigung gewählt werden, um die tiefer stehende Wintersonne besser auszunutzen. Dies steht allerdings zum Teil im Widerspruch zur kompakten Gebäudeform und muss abgewogen werden.

#### Verschattung (Gebäude, Topografie, Bepflanzung)

Verschattung tritt auf durch andere Gebäude, Bepflanzung oder Topografie. Bei der Erstellung des Bauentwurfes sollten daher die Aspekte des flächensparenden Bauens und die Möglichkeit der solaren Energienutzung eng aufeinander abgestimmt werden.

#### Bepflanzung

Versiegelte Flächen heizen sich durch die Sonneneinstrahlung stark auf und beeinflussen hierdurch die Umgebungs- und Innentemperatur von Gebäuden. Durch den Temperaturengleich in den kühlen Nachtstunden wird u.U. ein Abkühlen des Siedlungsgebietes vermindert. Sämtliche bepflanzte Flächen wie Straßenbegleitgrün, begrünte Dächer, geben weniger Strahlungswärme ab. Deshalb sollten große versiegelte Flächen wie Parkplatzanlagen durchgrünt bzw. mit Rasenpflastern o.ä. belegt werden.

Die Verschattung durch Bepflanzung in den Siedlungsgebieten ist ebenfalls abzuwägen mit deren positiven Wirkung auf das Klima. Bäume tragen zur Frischluftproduktion bei, verringern die Staubbisastung und wirken als Schattenspende der Überhitzung entgegen. Außerdem bilden sie wichtigen Lebensraum für Tiere, dienen dem Regenwasserrückhalt und prägen das Ortsbild. Die Baumart, die Wuchshöhe und die Anzahl der Bäume sowie der Standort müssen bei der Überplanung berücksichtigt werden, um die Verschattung möglichst gering zu halten, den Nutzen der Bäume aber gleichzeitig möglichst groß zu halten. Im öffentlichen Straßenraum des Gewerbegebietes werden einzelne Bäume vorgesehen, die möglichst auf der südlichen bis westlichen Straßenseite angeordnet werden sollen.

### **4.12 Baugrund**

Im Zusammenhang mit der tiefbautechnischen Erschließung wurde bereits ein Baugrundgutachten erstellt: Geotechnischer Bericht, Bauvorhaben Gewerbegebiet Egart, Geotechnikum, D 86165 Augsburg, vom 13.12.2019, Projekt-Nr. 1235.19 (Anlage 2).

Auszug:

#### „Allgemeiner geologischer Überblick

*Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Bereich von quartären Kiesen und Sanden, die geologisch den würmeleiszeitlichen Niederterassenschottern (NT1) angehören. Diese quartären Kiese und Schotter bestehen meist aus Kiesen und Sanden mit wechselndem Feinkornanteil aus Schluffen und Tonen. Unter den quartären Kiesen und Sanden stehen bis in größere Tiefe die Böden der Oberen Süßwassermolasse (OSM) an, die auch als Flinz bezeichnet werden.*

#### Hydrogeologische Verhältnisse

*Mit den Untersuchungen wurde in keinem Aufschluss Grundwasser festgestellt. Längerfristige Grund- und Oberflächenwasserbeobachtungen für das Untersuchungsgebiet liegen derzeit nicht vor.*

*Für eine grobe Abschätzung von Grundwasserhöhen im Untersuchungsgebiet wurde Daten des Gewässerkundlichen Dienstes von Messstellen ausgewertet. Demnach liegen selbst die höchsten Grundwasserstände noch ca. > 25 m unter dem Gelände. Eine Beeinflussung des Bauvorhabens durch einen zusammenhängenden Grundwasserleiter ist daher nicht zu erwarten. Insbesondere nach Niederschlagsereignissen ist die dauerhafte oder zeitweilige Speisung durchlässigerer Horizonte mit nachströmendem Schichtenwasser auch in Bereichen möglich, in denen bisher kein Grundwasser angetroffen wurde. Grundsätzlich unterliegen die Grundwasserstände nicht nur den jahreszeitlichen und niederschlagsbedingten Schwankungen, sondern auch großräumigen, natürlichen Veränderungen. Außerdem treten anthropogen verursachte Einflüsse auf, so dass in Abhängigkeit davon, je nach Jahreszeit und Niederschlag, längerfristig auch höhere, andererseits aber auch niedrigere Grundwasserstände zu erwarten sind.*

#### Frostsicherheit

*Als Mindestgründungstiefe für alle Bauteile soll aus Frostsicherheitsgründen 1,2 m unter späterer GOK eingehalten werden. Beim Bauen in kalter Jahreszeit sind Maßnahmen gegen das Eindringen des Frostes in die frostgefährdeten Gründungsbereiche zu treffen.*

#### Versickerung

*Eine Versickerung ist im Untersuchungsgebiet wegen der gemischtkörnigen Böden mit überwiegend geringem Feinkornanteil im Untergrund weitgehend uneingeschränkt möglich.*

*Für eine Vorbemessung empfehlen wir zunächst von einem Wert von  $k = 1 \times 10^{-3} \text{ m/s}$  auszugehen. Verminderungen der Sickerfähigkeit infolge Schwebstoffzusetzungen sind dabei nicht berücksichtigt.*

*Grundsätzlich empfiehlt sich die Versickerung über Sickerschächte, Rigolen und eventuell vorgeschaltete Absetzbecken.“ \*\**

\*\* Aus grünordnerischen und wasserwirtschaftlichen Gründen sollte die Versickerung besser über bewachsene Bodenoberflächen erfolgen, da dadurch eine bessere Reinigung erbracht wird und die privaten Grünstreifen auch dazu eingeplant werden!!

## **5. Eingriffs- Ausgleichsbilanz**

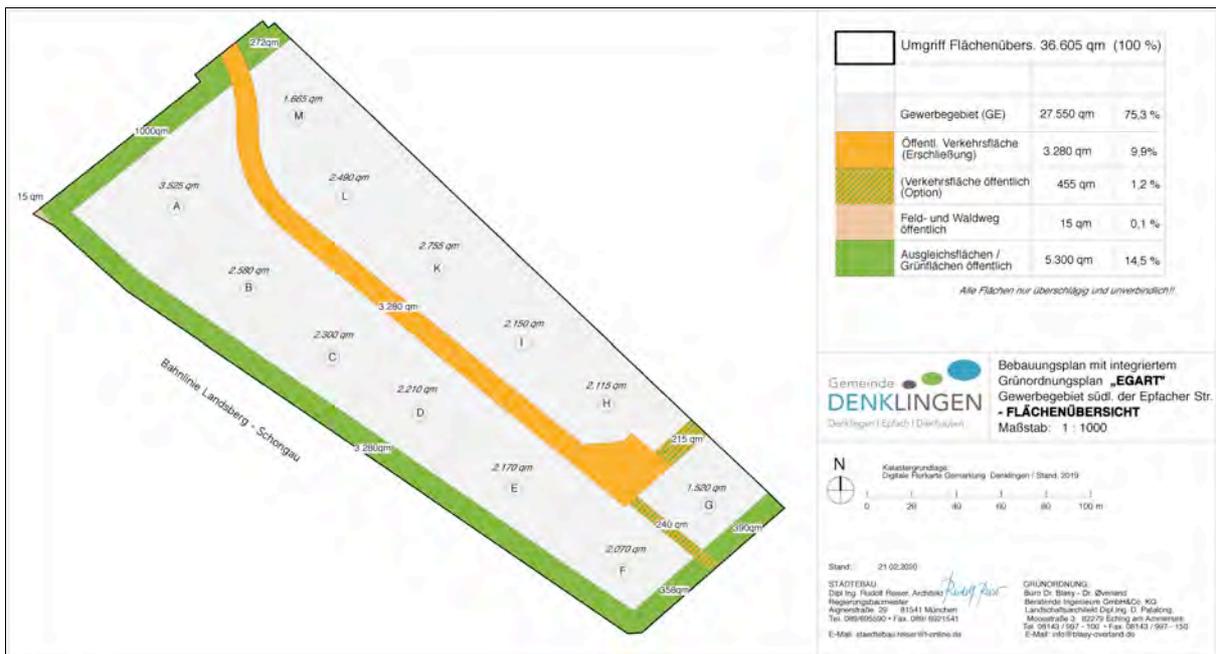
Im Zusammenhang mit der Anwendung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch wird auf die Ausführungen des gesonderten Umweltberichtes als Teil der Begründung zum Bebauungsplan „**Egart**“, Gewerbegebiet südlich der Epfacher Straße verwiesen.

Dies gilt auch für die Bilanzierung Eingriff / Ausgleich, und die erforderlichen und zugeordneten Ausgleichsflächen.

## 6. Städtebauliche Werte

### 6.1 Flächenbilanz

Umgriff	36.605 m <sup>2</sup> , 3,6605 ha
- Neuausweisung gewerbliche Baufläche:	27.550 m <sup>2</sup>
- Erschließung, öffentliche Verkehrsfläche:	3.280 m <sup>2</sup>
- Erschließung, öffentlich; Optionsfläche:	455 m <sup>2</sup>
- Erschließung, öffentlicher Feld- und Waldweg	15 m <sup>2</sup>
- sonstige Grünfläche:	5.300 m <sup>2</sup>



### 6.2 Überschlägige Ermittlung des Erschließungsaufwandes nach §§ 127 und 128 BauGB (Februar 2020)

Verkehrsflächen, Straßen, Gehwege 3.280 m <sup>2</sup> a 120.- €* (einschl. Straßenentwässerung)	393.600.- €
Verkehrsflächen, Straßen, Gehwege (Nordabschnitt, außerhalb) 620 m <sup>2</sup> a 120.- €* (einschl. Straßenentwässerung)	74.400.- €
Verkehrsflächen Bedarf (Süd, Ost) 455 m <sup>2</sup> a 50.- €* (einschl. Straßenentwässerung)	22.750.- €
Beleuchtung und Ausstattung 8 Leuchten a 1.500.- €	12.000.- €
Sonstiges (Beschilderung etc.)	1.000.- €
<b>Summe</b>	<b>503.750.- €</b>

### Kosten Grünordnung

Ausgleichsflächen A 1 / Randeingrünung 5.300 m <sup>2</sup> a 7,50 € einschl. Bepflanzung	39.750.- €
--	------------

Groß-, Kleinkronige Bäume pflanzen (Straßen)	
ca. 50 Stück x 350,- €	17.500.- €
Orsrandeingrünung/ Bäume pflanzen	
ca. 30 Stück x 175,- €	5.250.- €
Summe	53.500.- €

### 6.3 Sonstige Erschließungskosten (nach KAG)

Der bestehende Kanal und die Wasserleitung liegen in der Straße Egart. Im Zuge des Ausbaus wird an diesen Kanal angebunden.

Abwasserkanal	
- 365 lfd. m a 300.- € (290 m + 75 m)	109.500.- €
Tagwasserkanal	
- 365 lfd. m a 150.- €	54.750.- €
Wasserversorgung	
- 365 lfd. m a 150.- €	54.750.- €
Summe	219.000.- €
Summe 6.1., 6.2 und 6.3. überschlägig	776.250.- €
+ 10 % Baunebenkosten	77.625.- €
Summe netto	853.875.- €
+ 19% Mehrwertsteuer (derzeit)	162.23.- €
Summe brutto	1.016.111.- €
<b>Summe gerundet</b>	<b>1.000.000.- €</b>

*Erschließungsbeiträge und KAG-Ausbaubeiträge werden im Rahmen der gemeindlichen Satzungen erhoben.*

### 6.4 Kontrollrechnung überschlägig (berücksichtigt Ziffern 9.1 – 9.3)

Erfahrungswert Erschließungskosten: 25.- €/m<sup>2</sup> – 30.- €/ m<sup>2</sup> Bruttobauland  
(Bruttobauland hier mit GE, Straßenflächen, Verkehrsgrün; gesamt 36.605 m<sup>2</sup>)

$36.605 \text{ m}^2 \times 25.- \text{ bis } 30.- \text{ €/m}^2 = 915.125.- \text{ € bis } 1.098.150.- \text{ €}$
---

## **7. Anregungen aus dem Bauleitplanverfahren**

### **7.1 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.*

### **7.2 Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde, Landsberg am Lech, Schr. v. 14.11.2019**

*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 lautet 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 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.*

### **7.3 Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Naturschutzbehörde, Schr. v. 19.12.2019**

*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 10 m hat. Die Mindestbreite von 10 m 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.*

#### **7.4 Lechwerke AG, Augsburg, E-Mail v. 28.11.2019**

*Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans und die 29. Änderung des Flächennutzungsplans 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 Spatengesprächs, 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](mailto: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.*

## **7.5 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](mailto:poststelle@wwa-wm.bayern.de) zu übermitteln.*

*Das Landratsamt Landsberg am Lech erhält eine Kopie des Schreibens.*

## **7.6 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.*

## **7.7 Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 10 Brand- und Katastrophenschutz, Schr. v. 19.11.2019**

*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 Wendepfad durchmesser 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.*

## **7.8 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 Boden-*

eingriffe 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](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](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](http://www.blfd.bayem.de)).*

#### **7.9 Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd. Kempten, Schr. v. 12.11.2019**

*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](mailto: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.*

## **Zusammenfassende Erklärung ( § 10 Abs. 4 BauGB) zum Bebauungsplan „Egart“, Gmkg. Denklingen**

### 1. Planungsmöglichkeiten

*Bei Ausarbeitung des Bebauungsplans „Egart“ in Denklingen wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung des Gebietes durch ein Landschaftsplanungsbüro erstellt, darüber hinaus eine artenschutzrechtliche Untersuchung.*

*Das geplante Gewerbegebiet liegt am Südostrand von Denklingen im Anschluss an eine bestehende gewerbliche Bebauung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 den Bebauungsplan „Egart“ wurde ein Umweltbericht angefertigt, in dem die Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet wurden.*

*Das Gebiet des Bebauungsplans 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“.*

*Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz oder dem Bundesnaturschutzgesetz sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht ausgewiesen.*

*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.*

*Die Untere Naturschutzbehörde hat angeregt, im Umweltbericht Einzelheiten zur Ansaat, Pflege und auch Hinweise zum Zeitraum der naturschutzfachlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen gemacht.*

*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 bereits im dortigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet südlich der Epfacher Straße“ berücksichtigt.*

*Die Untere Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Landsberg am Lech hat dem Gewerbegebiet grundsätzlich zugestimmt, und noch eine redaktionelle Ergänzung vorgeschlagen bei Anträgen mit lärmarmen Nutzungen, was ebenfalls berücksichtigt wurde.*

*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, Abt. Bodendenkmalpflege, hat darauf hingewiesen, dass auf der neu hinzu gekommenen Ausgleichsfläche Nr. 3 auf Fl.Nr. 2469, Gemarkung Denklingen, Bodenfunde aus der römischen Kaiserzeit aufgefunden wurden.*

*Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung, Büro emplan, Westheimer Straße 22,  
86356 Neusäß, vom 24.05.2020, Projekt-Nr. 2020 1296*

*Anlage 2: Lufthygienische Untersuchung, Büro emplan, Westheimer Straße 22,  
86356 Neusäß, vom 24.05.2020, Projekt-Nr. 2020 1296*

*Anlage 3: Geotechnischer Bericht, Bauvorhaben Gewerbegebiet Egart, Geotechnikum,  
D 86165 Augsburg, vom 13.12.2019, Projekt-Nr. 1235.19*