

**Bebauungsplan „An der Lorenz-Paul-Straße“; Vierte Änderung
Begründung**

Stand: 01.02.2021

redakt. ergänzt: 30.04.2020

Gemeinde Denklingen, den

.....
Braunegger, Erster Bürgermeister

Planfertiger:



Dipl.Ing. Rudolf Reiser, Architekt Regierungsbmstr.
Aignerstraße 29 81541 München
Telefon 089/695590 Fax 089/6921541
E-mail: staedtebau.reiser@t-online.de

im Auftrag der Gemeinde Denklingen

Begründung zur Vierten Änderung des Bebauungsplans „An der Lorenz-Paul-Straße“ im Bereich der Fl.Nr. 319/3 Tl., 321/9 Tl. gem. § 9 Abs. 8 BauGB i.V. mit § 13 a BauGB

1. Anlass der Vierten Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan "An der Lorenz-Paul-Straße", Gmkg. Denklingen, ist durch Bekanntmachung in der Fassung vom 09.12.1997 in Kraft getreten. Er wurde dreimal im vereinfachten Verfahren geändert.

Der Umgriff der Vierten Änderung umfasst 1.534 qm. Im Bereich der Fl.Nr. 319/3/ Tl. sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan zwei Baufenster mit einer höchstzulässigen Grundfläche von je 140 qm festgesetzt.

2. Änderungen

Der Grundeigentümer hat eine Änderung des Bebauungsplanes beantragt. Eine bisher auf der Nordseite liegende öffentliche Grünfläche Fl.Nr. 321/9 Tl. mit einer Größe von ca. 241 qm soll in das Bauland einbezogen werden. Sodann soll ganz im Süden eine 4 m breite Zuwegung für die rückliegende Fläche Fl.Nr. 319/3 Tl. eingeplant werden. Die sich dann nördlich ergebende Gesamtfläche wird in etwa zwei gleich große Baugrundstücke von je ca. 703 qm aufgeteilt.

Die Grundfläche wird mit 160 qm gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan erhöht, da bei der Grundfläche Terrassen und Balkone mitzurechnen sind. Das Baufenster wird geringfügig vergrößert auf je 18,50 m x ca. 26 m, damit wegen der knappen Grundstücksbreite an der Straße Garagen direkt an die Grundstücksgrenze gebaut werden können. Ansonsten ist der Grenzabstand Hauptgebäude mit mind. 3 m aber einzuhalten. Damit verbleibt für den Bauwerber etwas mehr Spielraum für die Situierung seiner Gebäude und Garagen.

Das zu ändernde Baufenster liegt direkt an der Lorenz-Paul-Straße im festgesetzten Dorfgebiet (MD). Es ergibt sich ausgehend von der GR 160 eine vergleichbare Grundflächenzahl von 0,23. Die Änderung auf Fl.Nr. 319/3 Tl. mit einer GR von 160 qm und einer daraus resultierenden GRZ von 0,23 liegt für ein Dorfgebiet im üblichen Rahmen. Die Änderung wird daher als städtebaulich vertretbar eingestuft.

Die Dachneigungen von bisher 25 - 35° bei zweigeschossiger bzw. 30 - 40° bei eingeschossiger Bebauung werden aus dem Ausgangsbauungsplan übernommen bzw. beibehalten. Für freistehende Garagen und Nebengebäude werden Satteldächer von 20° - 30° (neu) zugelassen. Garagen und Nebengebäude, welche in baulichem Zusammenhang mit den Hauptgebäuden errichtet werden, sind mit Satteldach oder zum Haus ansteigenden Pultdach von 20° - 40° zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. der Festsetzung Ziff. A.4.3 des Ausgangsbauungsplanes die Abstandsflächen des Art. 6 BayBO einzuhalten sind. Nach der Novelle der BayBO, in Kraft getreten am 01.02.2021, sind dies 0,4 H, mindestens jedoch

3 m. Grenzgaragen müssen hier traufständig sein, da ansonsten auch hier die Abstandsflächen einzuhalten sind.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Denklingen ist einzuhalten.

Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist insbesondere bei Errichtung der Gebäude auf Parzelle 4, aber auch bei Lagerung von Baumaterial während der Bauzeit einzuhalten.

Die Einzelheiten der Bebauung richten sich nach dieser Bebauungsplanänderung und nach dem nach wie vor geltenden Bebauungsplan "Lorenz-Paul-Straße" einschließlich der bisherigen Änderungen.

3. Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser

Eine Versiegelung der Geländeoberflächen ist soweit möglich zu vermeiden. Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist. Sollten die Grenzen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW und TREN OG) dazu, nicht eingehalten werden können, so ist für die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.

Es wird sparsam mit Grund und Boden umgegangen. Die übrigen Festsetzungen des rechtverbindlichen Bebauungsplans "Lorenz-Paul-Straße" gelten weiter, sofern durch diese Änderung keine anderweitigen Festlegungen getroffen sind.

Die Grundzüge des früheren, nach wie vor geltenden Bebauungsplanes sind nicht betroffen. Die Änderung wird auf Grundlage des § 13 BauGB als vereinfachte Änderung durchgeführt. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen, wird nicht begründet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor. Nach § 13 Abs. 3 wird daher von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4, dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB abgesehen.

4. Artenschutz

Die vorhandenen Gehölze müssen erhalten werden. Brachflächen oder extensiv genutztes Grünland sind ggf. hier noch vorhanden. Allerdings ist das Gebiet selbst wegen der geringen Flächengröße wohl kein Lebensraum für besondere empfindliche Tiergruppen. Baumfällungen während der Brutzeit von Vögeln (01. März bis 30. September) sind unzulässig. Vor Baubeginn ist der Bau- und Grünbestand auf das Vorhandensein etwaiger geschützter Tierarten zu untersuchen.

5. Verfahren

Durch diese Bebauungsplanänderung wird sparsam mit Grund und Boden umgegangen. Die Vierte Änderung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Hier gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann demnach abgesehen werden. Eine Umweltprüfung wurde nicht durchgeführt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen, wird nicht begründet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor. Anforderungen aufgrund der Eingriffsregelung ergeben sich nicht. Nach Abs. 3 wird daher von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht nach § 2 a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen.

6. Anregungen aus dem Änderungsverfahren

6.1 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q, München, Schreiben v. 11.03.2021

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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.

Treten bei o.g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o.g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

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.bayern.de).

6.2 Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, Kempten, Schreiben v. 11.03.2021

Durch die Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.

Bei Planänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 788777701

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

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

*Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Süd, PTI 23
Gablinger Straße 2
D-86368 Gersthofen*

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

6.3 Kreishandwerkerschaft, Landsberg am Lech, Stellungnahme vom 08.03.2021

Als Interessenvertretung für regionale Bauausführungsbetriebe möchten wir die Gemeinde Denklingen bei der Anlage und Gestaltung der Bebauungspläne für ausgewiesene Bebauungsbereiche um die Berücksichtigung folgender Aspekte bitten.

Grundsätzlich basieren sämtliche nachfolgend aufgeführte Hinweise auf der Tatsache, dass wir uns als Ausführende des Baugewerbes in unserer täglichen Praxis immer wieder mit den gleichen Problemen am konkreten Einsatzort konfrontiert sehen. Dies beeinträchtigt unsere baulichen Arbeiten z.T. erheblich, es kommt zu zeitlichen Verzögerungen, Unstimmigkeiten mit den Beteiligten und letztlich auch zu Kostensteigerungen.

- Für die Errichtung und den Betrieb der Baustelle muss die Zufahrt zum Grundstück mit Schwerlast-Baukraftfahrzeugen möglich sein, ohne den öffentlichen Betrieb/Verkehr über Gebühr zu stören.*
- Es muss potentiell mögliche Standorte für große Baugeräte, wie den Baukran, geben.*
- Für das Ausheben der Baugrube sowie das Lagern des Bodenaushubs muss Arbeitsfläche auf dem Grundstück verfügbar sein. Baufenster, die zu weit an den öffentlichen Raum ragen, stellen bei Aushubarbeiten eine Beeinträchtigung der Standfestigkeit der Wege und Straßen dar. Ein Abstand unter 5 m ist wegen der Böschungssicherung zu vermeiden oder nur für nicht unterkellerte Gebäude akzeptabel.*

Aus unserer Sicht sind dies die Rahmenbedingungen für einen (räumlich und zeitlich) vertretbaren Baustellenbetrieb. Je früher in der Planungsphase sie Berücksichtigung finden, umso wahrscheinlicher ist eine konfliktfreie Bauphase. Das bedeutet, dass bereits bei der Anlage des Baufensters für das jeweilige Grundstück diese Belange einbezogen werden sollten.

6.4 Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Abfallbehörde, Landsberg am Lech, Stellungnahme v. 02.03.2021

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind grundsätzlich keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf die Wirkungsbereiche Boden – Mensch und Boden – Grundwasser in den Geltungsbereichen des o. g. Bebauungsplanes einwirken können. Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus

Bodenauffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese gemäß § 9 Abs.5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Fall ist die Untere Abfall- /Bodenschutzbehörde gemäß§ 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i. V. m. Art 12 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 KrWG und Art. 30 BayAbfG i. V. m. § 10 Abs. 2 Nrn. 5 – 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach 10 Abs. 1 S. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

6.5 Lechwerke AG, Augsburg, E-Mail vom 18.03.2021

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

Bestehende 20-kV-und 1-kV-Kabelleitungen

Am östlichen Rand, außerhalb des ausgewiesenen Geltungsbereiches, verläuft unsere 20-kV-Kabelleitung DK137. Weiter befinden sich mehrere 1-kV-Kabelleitungen in diesem Bereich. Der Verlauf dieser Kabelleitungen kann dem beiliegenden Kabellageplan entnommen werden.

Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzung freizuhalten. Wir bitten um Beachtung des beigelegten Kabelmerkkblattes „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“.

Allgemeiner Hinweis

Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungsleitung 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

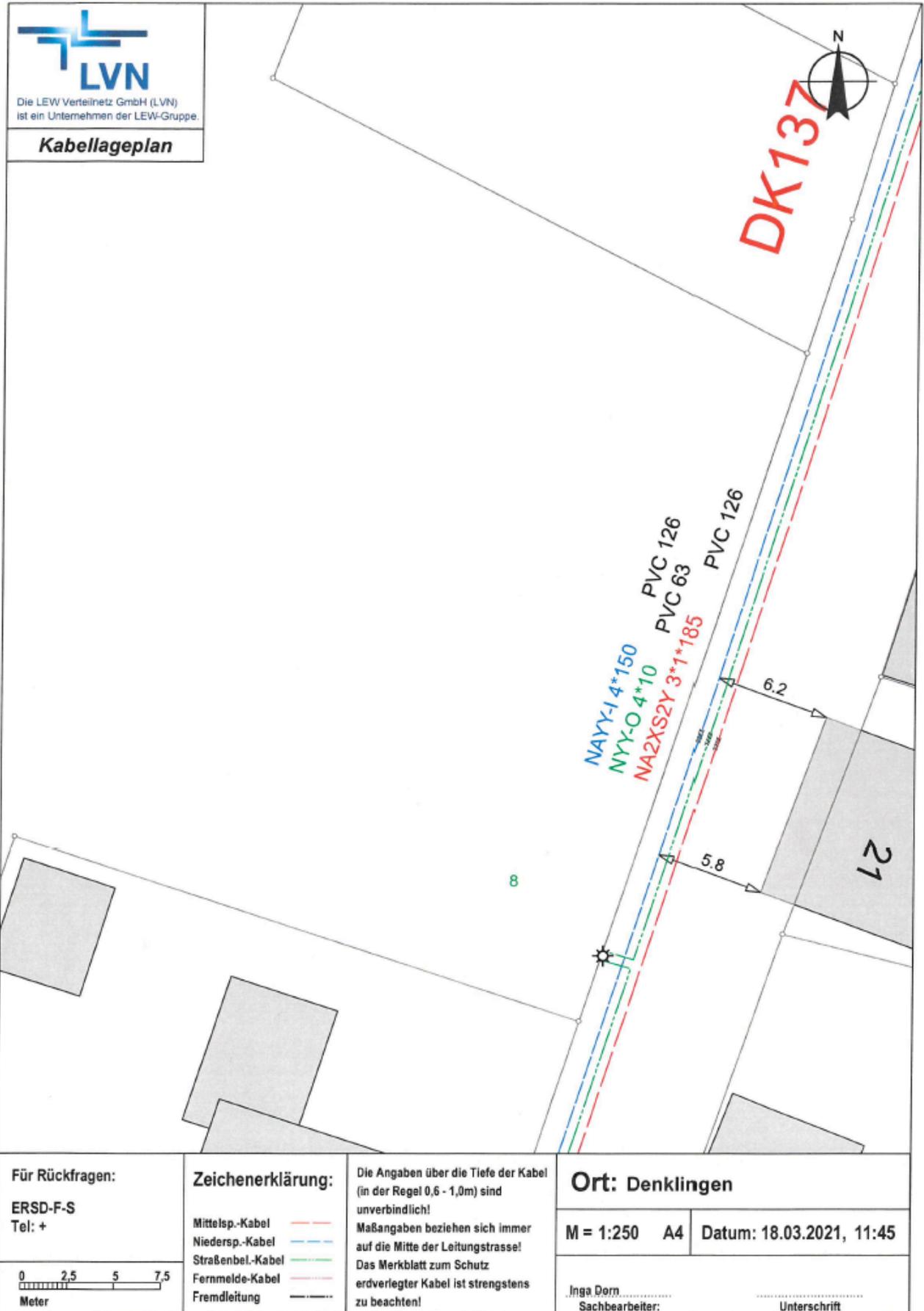
86807 Buchloe

Ansprechpartner: stv. Betriebstellenleiter Herr Michael Dürr

Tel.: 08241/5002-386

E-Mail: michael.duerr@lew-verteilnetz.de

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





MERKBLATT ZUM SCHUTZ ERDVERLEGTER KABEL

Allgemeines

Sie haben bei der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) Leitungspläne eingeholt. Sind im Baubereich Versorgungsanlagen vorhanden, ist nachfolgendes zu beachten.

Aktualität

Die aktuelle Planauskunft darf nicht älter als 5 Tage sein.

Lage und Legetiefe der Erdkabel

Die Legetiefe von Kabeln beträgt in der Regel 60 - 100 cm. Abweichungen hiervon sind jedoch möglich. Kabel können ungeschützt im Erdreich liegen oder abgedeckt sein. Oberhalb der Kabel ist meist ein Warnband ausgelegt, wodurch die Kabel frühzeitig erkennbar sind. Oftmals befinden sich in der Nähe von Kabeln auch Erdungsleitungen (verzinkte Bändeisen oder Kupferseile). Diese dürfen aufgrund ihrer Schutzfunktionen auch nicht unterbrochen werden. Lage und Tiefe der Leitungen lassen sich durch Suchschlitze in Handschachtung feststellen. Sollte sich im Arbeitsbereich ein Mittelspannungskabel befinden, sind Sie verpflichtet, rechtzeitig vor Baubeginn die zuständige Betriebsstelle zu informieren. Die Telefonnummer hierzu finden Sie rechts oben im Anschreiben, das Sie mit dieser Kabelauskunft erhalten haben.

Keine spitzen oder scharfen Werkzeuge in Leitungsnähe verwenden!

Erdarbeiten in der Nähe von Leitungen dürfen nur in Handschachtung ausgeführt werden. In Kabelnähe ist der Einsatz von spitzen oder scharfen Werkzeugen grundsätzlich verboten. Um Beschädigungen auszuschließen, können maschinelle Baugeräte nur in entsprechenden Abstand zu den Leitungen eingesetzt werden.

Was tun, wenn's doch passiert?

Werden Kabel unbeabsichtigt freigelegt oder beschädigt, halten Sie sich an folgende Schritte:

- 1. Stellen Sie die Erdarbeiten sofort ein.**
- 2. Vermeiden Sie direkte oder indirekte Berührungen der Kabel. Von den Kabeln geht Lebensgefahr aus!**
- 3. Sichern Sie die Schadenstelle vor dem Zutritt Unbefugter und halten Sie Abstand.**
- 4. Verständigen Sie umgehend LVN unter der Störungs-Telefonnummer 0800-5396380.**

Melden Sie auch unbedeutende Kabelmantelschäden (wie z. B. geringfügige Druckstellen, Beschädigungen des Außenmantels), denn dadurch kann LVN verhindern, dass schwerwiegende Folgeschäden auftreten.

Freilegen und Wiederverlegen nur nach LVN-Anweisung

Sichern Sie freigelegte Schutzrohre und Kabelformzüge in ihrer ursprünglichen Lage. Müssen Kabel oder Muffen freigelegt werden, so muss ebenfalls die zuständige Betriebsstelle unter der Störungs-Telefonnummer 0800-5396380 informiert und die Sicherungsmaßnahme abgestimmt werden.

Die Anwesenheit eines LVN-Beauftragten an der Baustelle entbindet das ausführende Unternehmen nicht von seiner Verantwortung und von der Haftung bei auftretenden Schäden.

Die für die Durchführung der Arbeiten bestehenden einschlägigen Vorschriften und Regeln werden durch diese Hinweise nicht berührt.

Die LEW Verteilnetz GmbH (LVN) ist ein Unternehmen der LEW-Gruppe.

6.6 Wasserwirtschaftsamt Weilheim i.OB, Schreiben vom 01.04.2021

Zur 4. Änderung des Bebauungsplans Lorenz-Paul-Straße betreffend das Flurstück 321/9 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 319/3 nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim wie folgt Stellung.

- 1. Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Die Gefahr von Überflutungen durch Starkregenereignisse besteht auch generell abseits von Gewässern.*
- 2. Nachteilige Auswirkungen auf Dritte durch wildabfließendes Wasser/Hangwasser müssen verhindert werden (§ 37 WHG).*
- 3. Informationen zu Grundwasserständen liegen uns nicht vor.*
- 4. Der Umgriff liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.*
- 5. Ein Altlastenverdacht ist im Umgriff der Änderung nicht bekannt.*
- 6. Trinkwasser und Abwasser: Hinweis 7 aus der Fassung 1997; Erschließung gesichert*
- 7. Niederschlagswasser Hinweis 8 aus der Fassung 1997 bzw. 4. Änderung;*

Es geht nicht hervor, ob eine Versickerung möglich ist bzw. ob die Einleitung in den Regenwasserkanal (mit Rückhaltung) hier eine mögliche Alternative darstellt. Durch die Erhöhung der GR kommt es zu einer höheren Versiegelung.

Es bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Änderung. Die Erschließung im Sinne der Niederschlagswasserbeseitigung ist sicherzustellen.

Praxisratgeber zur Niederschlagswasserversickerung des LfU:

https://www.lfu.bayern.de/wasser/niederschlagswasser_umgang/versickerung/index.htm