

Sachgebiet	Sachbearbeiter	Aktenzeichen
Bauverwaltung	Verwaltungsfachwirtin Frau Jost	6102-41237

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	23.06.2021	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Bebauungsplan „Hinterberg,“; ergänzendes Verfahren (§ 214 Abs. 4 BauGB); Behandlung der im Verfahren § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen/Beschlussvorschläge

Anlagen:

Stellungnahmen Abfallbehörde, Hinterberg erg. Verf.
 Stellungnahmen Altstadt, Hinterberg erg. Verf.
 Stellungnahmen BBV, Hinterberg erg. Verf.
 Stellungnahmen Bistum Augsburg Hinterberg erg. Verf.
 Stellungnahmen Bundeswehr, Hinterberg erg. Verf.
 Stellungnahmen Bürger 1, Hinterberg erg. Verf.
 Stellungnahmen Bürger 2, Hinterberg erg. Verf.
 Stellungnahmen Gemeinde Bidingen, Hinterberg erg. Verf.
 Stellungnahmen Hohenfurch, Hinterberg erg. Verf.
 Stellungnahmen ihk, Hinterberg erg. Verf.
 Stellungnahmen Reg.v.Obb. Landesplanung, Hinterberg erg. Verf.
 Stellungnahmen Reg.v.Obb. SG 10, Hinterberg erg. Verf.
 Stellungnahmen rpv, Hinterberg erg. Verf.
 Stellungnahmen Schwabsoien, Hinterberg erg. Verf.
 Stellungnahmen staatl. Bauamt WM, Hinterberg erg. Verf.
 Stellungnahmen Steinbacher Consult, Hinterberg erg. Verf.
 Stellungnahmen Telekom, Hinterberg erg. Verf.
 Stellungnahmen Untere Bauaufsicht, Hinterberg erg. Verf.
 Stellungnahmen Untere Immissionsschutzbehörde, Hinterberg erg. Verf.
 Stellungnahmen Untere Naturschutzbehörde, Hinterberg erg. Verf.
 Stellungnahmen wwa, Hinterberg erg. Verf.

Sachverhalt:

Der Gemeinderat Denklingen hat am 16.05.2019 den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplans „Hinterberg“ gefasst. Der Bebauungsplan wurde in der Fassung vom 20.03.2020 am 22.04.2020 als Satzung beschlossen.

Der am 14.05.2020 in Kraft getretene Bebauungsplan wurde mit Schriftsatz vom 20.08.2020 mit einem Normenkontrollantrag angegriffen.

Die Gemeinde hat die Rechtsanwaltssozietät Siebeck Hofmann Voßen aus München beauftragt, sie in dem Normenkontrollverfahren zu vertreten. Die Sozietät wurde gleichzeitig beauftragt, die Wirksamkeit des Bebauungsplans rechtlich zu überprüfen.

Die rechtliche Prüfung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass der Bebauungsplan unter erheblichen Mängeln leidet und unwirksam ist.

Die Gemeinde leitete hierauf am 02.12.2020 ein ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB zur Heilung der Mängel ein.

Im Zuge des ergänzenden Verfahrens wurde der Bebauungsplan nebst Begründung überarbeitet.

Die aus rechtlicher Sicht kritischen Punkte wurden behoben. Das von der Gemeinde beabsichtigte Planungsziel wurde dabei nicht verändert, auch ist die Grundkonzeption des Bebauungsplans gleichgeblieben.

Nachdem das Wasserwirtschaftsamt (WWA) Weilheim im Planaufstellungsverfahren als Träger öffentlicher Belange in seiner Stellungnahme vom 21.02.2020 Zweifel an der Eignung der Böden für die im Bebauungsplan vorgesehene Versickerung des Niederschlagswassers geäußert und weitere Überprüfungen gefordert hatte, beauftragte die Gemeinde die Geotechnik Ingenieurgesellschaft mbH mit weiteren Untersuchungen. In dem Untersuchungsbericht zur Versickerung vom 14.04.2021, gelangte die Geotechnik Ingenieurgesellschaft mbH zu dem Ergebnis, dass die Durchlässigkeit der Böden als sehr hoch einzustufen ist. Eine Versickerung ist damit im Baugebiet technisch nach den Angaben gemäß DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 möglich.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans samt Begründung des Bebauungsplans „Hinterberg“ wurde in der Fassung vom 28.04.2021 in der Sitzung vom 28.04.2021 gebilligt.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen des ergänzenden Verfahrens gem. § 214 Abs. 4 BauGB fand im Rahmen der Auslegung der Planunterlagen (Entwurf in der Fassung vom 28.04.2021, gebilligt in der Sitzung vom 28.04.2021) im Rathaus Denklingen vom 10.05.2021 bis 31.05.2021 statt.

Die Öffentlichkeit hatte dabei die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Mit E-Mail vom 03.05.2021 wurden die Träger öffentlicher Belange aufgefordert, zum Entwurf in der Fassung vom 28.04.2021 bis zum 31.05.2021 Stellung zu nehmen.

Folgende 49 Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

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

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

Im Rahmen der Beteiligung der Bürger sind 2 Stellungnahmen eingegangen.

Von folgenden 18 Behörden, bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im Verfahren § 4 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen abgegeben:

- Bayerischer Bauernverband, Kaufbeuren, Stellungnahme vom 19.05.2021

- Bischöfliche Finanzkammer, Augsburg, E-Mail vom 06.05.2021
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, Kempten, Schreiben vom 04.06.2021
- Gemeinde Altenstadt, Stellungnahme vom 21.05.2021
- Gemeinde Bidingen, Stellungnahme vom 03.05.2021
- Gemeinde Hohenfurch, Stellungnahme vom 18.05.2021
- Gemeinde Schwabsoien, Stellungnahme vom 18.05.2021
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, München, E-Mail vom 17.05.2021
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Abfallbehörde, Landsberg am Lech, Stellungnahme vom 19.05.2021
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde, Landsberg am Lech. E-Mail vom 17.05.2021
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Naturschutzbehörde, Landsberg am Lech, Schreiben vom 07.05.2021
- Landratsamts Landsberg am Lech, Untere Bauaufsichtsbehörde, Landsberg am Lech. E-Mail vom 09.06.2021
- Regierung von Oberbayern, Höhere Planungsbehörde, München, Schreiben vom 05.05.2021
- Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 10, München, Schreiben vom 27.05.2021
- Regionaler Planungsverband München, E-Mail vom 06.05.2021
- Staatliches Bauamt Weilheim i.OB, E-Mail vom 04.05.2021
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim i. OB, Weilheim, E-Mail vom 28.05.2021
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn, Schreiben vom 12.05.2021

Folgende 13 Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange haben zwar eine Stellungnahme abgegeben, jedoch weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht, die beschlussmäßig zu behandeln wären:

- Bayerischer Bauernverband, Kaufbeuren, Stellungnahme vom 19.05.2021
- Bischöfliche Finanzkammer, Augsburg, E-Mail vom 06.05.2021
- Gemeinde Altenstadt, Stellungnahme vom 21.05.2021
- Gemeinde Bidingen, Stellungnahme vom 03.05.2021
- Gemeinde Hohenfurch, Stellungnahme vom 18.05.2021
- Gemeinde Schwabsoien, Stellungnahme vom 18.05.2021
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, München, E-Mail vom 17.05.2021
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde, Landsberg am Lech. E-Mail vom 17.05.2021
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Naturschutzbehörde, Landsberg am Lech, Schreiben vom 07.05.2021
- Regierung von Oberbayern, Höhere Planungsbehörde, München, Schreiben vom 05.05.2021
- Regionaler Planungsverband München, E-Mail vom 06.05.2021

- Staatliches Bauamt Weilheim i.OB, E-Mail vom 04.05.2021
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn, Schreiben vom 12.05.2021

Beschlussmäßig zu behandelnde Anregungen bzw. Einwendungen liegen von folgenden 5 Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange vor:

- Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, Kempten, Schreiben vom 04.06.2021
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Abfallbehörde, Landsberg am Lech, Stellungnahme vom 19.05.2021
- Landratsamts Landsberg am Lech, Untere Bauaufsichtsbehörde, Landsberg am Lech. E-Mail vom 09.06.2021
- Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 10, München, Schreiben vom 27.05.2021
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim i. OB, Weilheim, E-Mail vom 28.05.2021

Zur Information: Keine Äußerung ist eingegangen von folgenden 31 Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange:

- Amt für ländliche Entwicklung, München
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fürstfeldbruck
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q, München
- Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung München
- Bund Naturschutz, Kreisgruppe Landsberg am Lech
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Geschäftsbereich Verwaltungsaufgaben, Nürnberg
- DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München
- Deutsche Post, Immobilienservice GmbH, München
- Gemeinde Apfeldorf
- Gemeinde Fuchstal
- Gemeinde Kinsau
- Gemeinde Osterzell
- Gemeinde Reichling
- Gemeinde Vilgertshofen
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, München
- Katholisches Pfarramt Denklingen
- Katholisches Pfarramt Epfach
- Kreishandwerkerschaft, Landsberg am Lech
- Kreisheimatpflegerin, Dr. Heide Weißhaar-Kiem, Landsberg am Lech
- Kreisjugendring Landsberg am Lech
- Landesbund für Vogelschutz Bayern e.V., Schondorf am Ammersee
- Landratsamt Landsberg am Lech, Abt. Gesundheit und Prävention, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Kreisjugendamt, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Sg. „Kreiseigener Tiefbau“, Landsberg am Lech
- E.ON Wasserkraft GmbH, Werksleitung Lech, Landsberg am Lech
- Lechwerke AG, Augsburg

- Markt Kaltental
- Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
- Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, München
- Vermessungsamt Landsberg am Lech
- Zweckverband zur Abwasserbeseitigung der Fuchstalgemeinden, Denklingen

Vorschlag zum Beschluss:

Würdigung der Stellungnahmen:

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

Die Stellungnahmen werden dem Gemeinderat als Anhang zur Verfügung gestellt.

A. Stellungnahmen im Rahmen der Bürgerbeteiligung

- Bürger A, Schreiben vom 12.05.2021

Ein Einheimischenmodell sei auch mit einem Punktesystem nicht realisierbar, da es keine weniger begüterten Bauwerber mehr gäbe, die sich Immobilien im Plangebiet leisten könnten, insbesondere, da die Baukosten in letzter Zeit gestiegen seien. Bisher hätten sich nur begüterte Personen oder Personen aus begüterten Familien um ein Grundstück beworben, für weniger begüterte Personen sei eine Bewerbung aufgrund finanzieller Aspekte nicht interessant. Es würde somit der Bedarf für Einfamilienhäuser und die Planungsgrundlage wegfallen.

Abwägung:

Mit der Ausweisung des Baugebietes „Hinterberg“ macht die Gemeinde Denklingen von ihrer verfassungsmäßig zugestandenen Planungshoheit zum Wohl ihrer Bürger Gebrauch.

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

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

Es ist davon auszugehen, dass der Bedarf an Wohnungen in den nächsten Jahren weiter zunehmen wird, da sich der Anteil der jugendlichen Bevölkerung bis 30 Jahren auf 990 Personen (\geq ein Drittel der Gesamtbevölkerung) beläuft.

Zudem ist bei der Entwicklung des zukünftigen Wohnbedarfs auch eine zu erwartende Zuwanderung zu berücksichtigen insbesondere wegen der prosperierenden Gewerbeentwicklung mit zahlreichen Arbeitsplätzen am Hauptort.

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

Insofern besteht aus Sicht der Gemeinde ein Bedarf für den geplanten Wohnraum, eine Planungsgrundlage besteht.

Beschluss: Mit der vorgeschlagenen Abwägung besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis __: __

- Bürger A, Schreiben vom 12.05.2021

Der Feldweg Menhofer Straße, der Bestandteil der Verkehrsplanung ist, sei zu schmal. Die Schleifenführung erzeuge eine hohe neue Verkehrsbelastung für Dorf und Anlieger, ferner hätte die Schleife eine zu große Steigung. Der Feldweg sei bei Schnee nicht befahrbar und auch nicht räumbar.

Der Bürger empfiehlt, die **Verkehrsführung durch den Höhenweg in beide Richtungen ohne den Feldweg** zu leiten. Der Höhenweg sei in der digitalen Flurkarte und damit offiziell immer 6 Meter und mehr breit, sodass er sich als Anliegerstraße besser eignen würde.

Es wären auch die Anlieger unten am Höhenweg 2 und 3 nicht mehr belastet, da erwarten sei, dass sich der Verkehr nach oben und unten gleich verteilt.

Die Menhofer Straße sei durch die vielen landwirtschaftlichen Riesenfahrzeuge und die Engstelle eine sehr gefährliche Straße für Kinder und ältere Menschen. Ein Problem das ein Weg nach Nordwesten nicht hätte.

Abwägung:

Die Gemeinde hält an ihrer Verkehrsplanung fest. Diese entspricht nach der Stellungnahme der Verkehrsplaner Steinbacher Consult vom 14.06.2021 den fachlichen Anforderungen, insbesondere den Vorgaben aus der Richtlinie für die Anlage von Erschließungsstraßen RASSt 2006.

Die RASSt 2006 beinhaltet die Entwurfsquerschnitte Wohnweg, Wohnstraße und Sammelstraße, die das Gerüst der Verkehrserschließung von Wohnbaugebieten definieren. Die Straße im hiesigen Baugebiet ist aufgrund der geringen Länge, der vorherrschenden Bebauung mit Einzelhäusern und der geringen Verkehrsstärke als Wohnweg zu qualifizieren.

Bei dem vorliegenden Baugebiet handelt es sich um ein „kleines“ Baugebiet mit einer vorgesehenen Bebauung von 14 Einzelhäusern mit maximal 28 Wohneinheiten, wobei die Gemeinde aufgrund von Erfahrungswerten davon ausgeht, dass pro Grundstück im Durchschnitt weniger als 1,5 Wohneinheiten tatsächlich realisiert werden. Hiervon ausgehend rechnet die Gemeinde, wie in der Begründung des Bebauungsplans näher ausgeführt, mit etwa 120 Fahrzeugbewegungen pro Tag. Durchgangsverkehr ist nicht vorhanden, so dass die Straße ausschließliche Erschließungsfunktion hat. Öffentlicher Personennahverkehr ist nicht vorhanden. Aufgrund der engen Platzverhältnisse wird im Baugebiet mit vorwiegend Wohnbebauung zu rechnen sein.

Der Charakterisierung nach entspricht das Baugebiet einem „Wohnweg“, bei dem eine Verkehrsstärke von bis zu 150 KFZ/h zulässig ist. Selbst bei der maximalen Anzahl von 28 Wohneinheiten wird eine solche Verkehrsstärke bei weitem nicht erreicht werden.

Im Bebauungsplan sind für die Erschließungsstraße, die durch Platzsituationen unterbrochen ist, Fahrbahnbreiten vorgesehen, die keinen Begegnungsverkehr zulassen. Aus diesem Grund wird die Gemeinde eine Einbahnstraßenregelung im Uhrzeigersinn für die Erschließungsstraße im Baugebiet vorsehen. Im Zuge der Einbahnstraßenregelung wird die westliche Zufahrtsstraße zur Nutzung durch Radfahrer entgegen der Einbahnstraßenregelung nicht frei gegeben.

Für die westliche „Zufahrt“ ins Baugebiet steht im öffentlichen Bereich eine Breite von 4,0 m zur Verfügung. Anhand von Schleppkurvenberechnung, wurde nachgewiesen, dass eine richtlinienkonforme Zufahrt für Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge und Müllfahrzeuge unter Berücksichtigung der Einbahnstraßenregelung sichergestellt ist. Für landwirtschaftliche Fahrzeuge, die auf der Menhofer Str. fahren, ändert sich durch die hiesige Planung nichts. Dies ist weiter möglich. Eine Verschlechterung erfolgt insoweit nicht. Für landwirtschaftliche Fahrzeuge die bereits derzeit auf dem bestehenden Feldweg, der künftig für die westliche Zufahrt ausgebaut werden soll, von der Menhofer Str. nach Norden fahren, verbessert sich die Situation, weil sowohl die Kurve, als auch die Straße breiter sein werden als derzeit und die Straße befestigt wird.

Die Schneeräumung der Zufahrt und der Erschließungsstraße wird von der Gemeinde gewährleistet, die über geeignetes Gerät hierfür verfügt. Durch die Gestaltung der westlichen Zufahrt und die vorgesehene Einbahnstraßenregelung im Uhrzeigersinn ist gewährleistet, dass keine Gefahrenstelle entsteht. Die östliche „Ausfahrt“ aus dem Baugebiet ist verkehrsplanerisch unproblematisch.

Die Befahrbarkeit ist somit für die Zufahrt und die Erschließungsstraße richtlinienkonform gegeben. Die Regelungen aus der RAS 2006 werden mit der Erschließung des Baugebietes eingehalten. Die Planung entspricht damit den maßgeblichen technischen Regelwerken.

Die Gemeinde hat sich bewusst für eine „ruhige“ Erschließungsstraße entschieden, die auch den besonderen Nutzungsanspruch „Aufenthalt“ ermöglicht und durch das Mischprinzip der Verkehrsteilnehmer charakterisiert ist. Für diese Planung spricht auch, dass hierdurch die Versiegelung durch öffentliche Verkehrsflächen gering gehalten werden kann. Hinzu kommt, dass Verbreiterungen der Erschließungsstraße stets zu Lasten der für die Denklinger Verhältnisse ohnehin nicht allzu großen Grundstücke gehen würden.

Beschluss: Mit der vorgeschlagenen Abwägung besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis __: __

- **Bürger A, Schreiben vom 12.05.2021 unter Bezugnahme auf die Begründung des Normenkontrollantrags gegen den Bebauungsplan „Hinterberg“ vom 08.10.2020**
1. Es würde ein Verfahrensfehler vorliegen, da in der Sitzung des Gemeinderates vom 18.03.2020 mehrere redaktionelle Änderungen des Bebauungsplans beschlossen worden seien, ohne dass anschließend eine erneute öffentliche Auslegung stattgefunden hätte.

Abwägung:

Ob ein solcher Verfahrensfehler tatsächlich vorlag kann dahinstehen, da der Verfahrensfehler zumindest durch die erneute Auslegung der Planunterlagen im Zuge des ergänzenden Verfahrens geheilt wurde, beziehungsweise eine etwaige fehlende erneute Auslegung hierdurch nachgeholt wurde. Dies gilt insbesondere, da die Möglichkeit zum Vorbringen von Einwendungen im ergänzenden Verfahren nicht auf die ergänzten oder geänderten Teile beschränkt war, sondern Einwendungen erneut vollumfänglich zugelassen wurden.

Beschluss: Mit der vorgeschlagenen Abwägung besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis __:__

2. Es sei durch die Ausweisung des Plangebiets gegen den Planungsgrundsatz des Vorrangs der Innenverdichtung und zugleich gegen das Anpassungsverbot in Bezug auf das Ziel der vorrangigen Innenentwicklung verstoßen worden.

Abwägung:

Bekannt ist, dass das Baulandpotential in Denklingen eng begrenzt ist. Bei den im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinterberg“ liegenden Flächen handelt es sich ortsplannerisch um eine schlüssige „Ortsabrundung“ im Anschluss an die bereits bebauten Bereiche von Denklingen. Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Gemeinde Denklingen. Es besteht derzeit aus einem Grundstück, soll aber in 14 Parzellen aufgeteilt werden, die verkauft werden sollen. Die entstehenden 14 neuen Baugrundstücke sollen überwiegend den Ortsansässigen zu Gute kommen, hierfür wird die Gemeinde ein Punktesystem entwickeln, nachdem sich der Verkauf der Grundstücke an die Bewerber richten soll. Wie auch in der Vergangenheit, z.B. im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Obstwiese“ werden die Grundstücke an die Erwerber mit Bauverpflichtung verkauft, um sicherzustellen, dass die Grundstücke zeitnah bebaut werden und der benötigte Wohnraum zur Verfügung gestellt wird. Mit dieser Vorgehensweise hat die Gemeinde in der Vergangenheit gute Erfahrungen gemacht. So sind z.B. im Bereich des Bebauungsplans „Obstwiese“ von 49 nur noch 2 Grundstücke unbebaut, wobei für eines davon bereits eine Baugenehmigung vorliegt.

Gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 4 Halbsatz 1 BauGB ist hierfür die Umwandlung der bisher landwirtschaftlich genutzten Wiesenflächen städtebaulich vertretbar, da im Ortsinnern keine Bauflächen oder Konversionsflächen zur Verfügung stehen. Im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich und ortsplannerisch schlüssig.

Die Gemeinde Denklingen hat hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden auf Grundlage der Initiative der Bayerischen Staatsminister des Innern und für Umwelt im Jahr 2010 im Rahmen eines Flächenmanagements die bebaubaren Flächen im Gemeindegebiet (Stand Ende 2014) erfasst und ausgewertet. Im gesamten Gemeindegebiet waren zum 31.12.2014 insgesamt ca. 15 mögliche Bauflächen (Baulücken) vorhanden. Zum damaligen Zeitpunkt verfügte die Gemeinde noch über keine gemeindlichen Bauparzellen im gesamten Gemeindegebiet. Von den restlichen 15 vorhandenen privaten Baugrundstücken (Ortsteil Denklingen 12, Ortsteil Epfach 3 und im Ortsteil Dien-hausen 0 Baugrundstücke), die sich auf insgesamt 14 Grundeigentümer aufteilten, waren nach durchgeführter Befragung keine Baugrundstücke verfügbar. Von den im Jahre 2014 ermittelten, vorhandenen 15 Baulücken wurden zwischenzeitlich keine weiteren Grundstücke bebaut. Die Eigentümer der im Innenbereich vorhandenen unbebauten Grundstücke, sind nach wie vor weder dazu bereit, ihre

Grundstücke zu bebauen, noch diese zu verkaufen. Die Gemeinde verfügt über keine Handhabe, die Eigentümer der Baulücken zum Verkauf der Grundstücke oder zu deren Bebauung zu zwingen. Es ist daher davon auszugehen, dass von den derzeit vorhandenen bebaubaren Flächen in der nächsten Zeit nur wenige tatsächlich bebaut werden und der Bedarf an Wohnraum weiter steigen wird. Weitere für die Innenentwicklung geeignete Flächen, etwa Brachflächen, stehen im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung.

Um den benötigten Wohnraum schaffen zu können, ist daher die Überplanung von bisher im Außenbereich gelegenen Flächen erforderlich.

Im Übrigen hat die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde in ihrer Stellungnahme vom 05.05.2021 bestätigt, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung entspricht, insbesondere auch im Hinblick auf das Ziel Z3.2 Innen- vor Außenentwicklung des LEP Bayern.

Ein Verstoß gegen den Planungsgrundsatz des Vorrangs der Innenverdichtung und zugleich gegen das Anpassungsverbot in Bezug auf das Ziel der vorrangigen Innenentwicklung liegt nicht vor.

Beschluss: Mit der vorgeschlagenen Abwägung besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis __:__

3. Der Bebauungsplan verstoße gegen das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB in Bezug auf das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr.01.1 „Waldkomplexe, Hangwälder und Täler am westlichen Lechrain“.

Abwägung:

Mit der Ausweisung des Baugebietes „Hinterberg“ macht die Gemeinde Denklingen von ihrer verfassungsmäßig zugestandenen Planungshoheit zum Wohl ihrer Bürger Gebrauch.

Für das Gebiet der Gemeinde Denklingen existiert ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan, der mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 11.09.1980, Nr. 420 - 6101/ LL 2-1/80 genehmigt wurde. Die betreffende Fläche „Hinterberg“ ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Im Übrigen teilte der regionale Planungsverband München in seiner Stellungnahme vom 06.05.2021 mit, dass keine regionalplanerischen Bedenken gegen die Planung bestünden. Wie bereits erwähnt, bestätigte die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde in ihrer Stellungnahme vom 05.05.2021, dass die vorliegende

Planung auch mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist. Damit verstößt die hiesige Planung nicht gegen das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB.

Beschluss: Mit der vorgeschlagenen Abwägung besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis __: __

4. Der Bebauungsplan weise Mängel hinsichtlich der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung auf, die Festsetzungen seien von § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO nicht gedeckt. Die Festsetzungen durch Planzeichen seien ebenso missverständlich wie die Festsetzung unter Ziff. C.2.2 des Bebauungsplans in der durch den Normenkontrollantrag angegriffenen Version.

Abwägung:

Ursprünglich war im Bebauungsplan unter Ziff. C.2.2 festgesetzt, dass durch die Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wie Garagen, Nebenanlagen, offene Stellplätze sowie deren Zufahrten eine GRZN von 0,50 nicht überschritten werden darf. Im ergänzenden Verfahren wurden der Plan grundlegend überarbeitet, sodass u.a. die Festsetzungen der Planzeichen und die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung angepasst wurden. Es wird nun eine Grundfläche (GR) von 130qm und eine maximale Wandhöhe von 6m festgesetzt. Auf den jeweiligen Grundstückspartellen wurden Baugrenzen festgesetzt, innerhalb derer eine Bebauung zulässig ist. Ferner wurde festgelegt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 65 % überschritten werden darf und § 19 Abs. 4 S. 2 HS 2 BauNVO unberührt bleibt.

Eventuell ursprünglich vorhandene Mängel sind somit im Zuge des ergänzenden Verfahrens beseitigt worden, soweit dies notwendig war.

Beschluss: Mit der vorgeschlagenen Abwägung besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis __: __

5. Die Gemeinde habe sich bei einer früheren Abwägung des Bebauungsplans von unzutreffenden Tatsachen leiten lassen und widerstreitende Interessen nicht sachgerecht in die Abwägung eingestellt. Es fehle eine Klarstellung, ob die Festsetzung im Bebauungsplan, dass die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten sind, einen dynamischen oder einen statischen Verweis auf die Abstandsregelungen der BayBO darstellt.

Abwägung:

Eine eigene Regelung zu den Abstandsflächen enthält der Bebauungsplan nicht mehr. Es gelten somit die gesetzlichen Vorschriften.

Beschluss: Mit der vorgeschlagenen Abwägung besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis __:__

6. Die zu erwartende Verkehrszunahme durch das Baugebiet sei nicht ordnungsgemäß bewertet worden, insbesondere würde die zu erwartende Verkehrsbelastung einer Beplanung zugrunde liegen, die von einer Bebauung mit 14 Einzelhäusern ausgeht. Es sei durch den Bebauungsplan nicht gesichert, dass lediglich 14 Einzelhäuser entstehen werden.

Abwägung:

Der Bebauungsplan setzt fest, dass nur Einzelhäuser zulässig sind. Die Anzahl der Wohnungen wird wegen der Ortsrandlage und der sparsamen Erschließung, aber auch im Hinblick auf den entstehenden Kraftfahrzeugverkehr begrenzt. Je vollendeter 220 m² Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig. Geplant sind Baugrundstücke zwischen 442 m² (Parzelle 9) und 653 m² (Parzelle 7), was zur (indirekten) Zulässigkeit von 2 WE pro Baugrundstück führt. Im Höchstfall wären damit 28 WE in dem gegenständlichen Baugebiet möglich. Aufgrund von vielen anderen Erfahrungen im Ortsbereich bei vergleichbaren Baugrundstücken ist nicht davon auszugehen, dass tatsächlich 2 WE pro geplantem Baugrundstück realisiert werden, vielmehr realistisch sind weniger als \varnothing 1,5 WE/Parzelle. Aufgrund der beiden Anbindungen über den Höhenweg und die Menhofer Straße wird durch die Einbahnlösung mit Fahrbahnversätzen im Neubaugebiet ein langsamer Mischverkehr im Sinne eines verkehrsberuhigten Bereiches sichergestellt. Dadurch werden die zusätzlichen Verkehrsbelastungen in engen Grenzen gehalten und auch gerecht auf die Anlieger verteilt.

Die neu entstehende Bebauung wird nur zu einer sehr geringen Zunahme an Verkehrsbewegungen führen. Durch den Bebauungsplan werden lediglich 14 Einzelhäuser mit jeweils maximal 2 Wohneinheiten ermöglicht. Die Gemeinde geht davon aus, dass pro Grundstück im Durchschnitt weniger als 1,5 Wohneinheiten tatsächlich realisiert werden, sodass realistischer Weise von maximal 21 Wohneinheiten ausgegangen werden kann. In der Rechtsprechung wird aufgrund von Erfahrungswerten von 1,5 Fahrzeugen mit jeweils 2,5 Fahrzeugbewegungen, mithin also von 3,75 Fahrzeugbewegungen täglich pro Wohneinheit ausgegangen. Hiernach führt die neue hinzukommende Bebauung zu einer Zunahme von ca. 80 Fahrzeugbewegungen pro Tag durch die Bewohner. Selbst wenn noch ein Zuschlag von 2 Fahrten pro Wohneinheit pro Tag für Besucher-, Versorgungs- und Dienstleistungsverkehr angenommen wird, und damit von weiteren 42 Fahrzeugbewegungen, sind insgesamt pro Tag

nur ca. 120 Fahrzeugbewegungen zu erwarten. Nach der einschlägigen Rechtsprechung sind Werte in dieser Größenordnung unproblematisch.

Beschluss: Mit der vorgeschlagenen Abwägung besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis __: __

7. Die Problematik der Versickerung werde durch die hohe ermöglichte Versiegelung der Grundstücke verschärft. Die Tatsache, dass die Versickerung des Oberflächenwassers ohnehin nicht vollständig planungsrechtlich gelöst sei, zeige sich, wenn in der Version der Begründung des Bebauungsplans, der im Normenkontrollantrag angegriffen wird, darauf hingewiesen werde, dass dieser Punkt Eingang in die Grundstückskaufverträge finden solle. Hier zeige sich, dass die planungsrechtlichen Mittel aufgrund der fehlenden Untersuchungen bewusst auf einer späteren Ebene gelöst werden sollen und zwar im privatrechtlichen Kaufvertrag mit den weiteren Interessenten.

Abwägung:

Die Gemeinde hat ein Gutachten zur Versickerungsfähigkeit des Plangebietes erstellen lassen. Nach dem Untersuchungsbericht zur Versickerung der Geotechnikum Ingenieurgesellschaft mbH, Brixner Str. 8, 86165 Augsburg, vom 14.04.2021 ist nach DIN 18 130-1 : 1998-5 von einer sehr hohen Durchlässigkeit der anstehenden Böden auszugehen. Damit ist eine Versickerung technisch nach den Angaben gemäß DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 möglich. Nach der Einschätzung der Geotechnikum Ingenieurgesellschaft mbH sind grundsätzlich alle der im DWA-Regelwerk beschriebenen Methoden der Versickerung möglich. Die Gemeinde sieht daher davon ab, bestimmte Methoden der Versickerung vorzugeben. Die Auswahl der im Einzelfall gewählten Methode obliegt daher dem Bauherrn und seinem Planer. Eventuell an einzelnen Stellen auftretende kleinräumige Zonen mit geringer Durchlässigkeit können mit den üblichen Versickerungseinrichtungen von dezentralen Versickerungsanlagen (z.B. Mulden, Sickerschächte, Sickerrigolen) durchfahren oder überbrückt werden.

Nach Einschätzung der Geotechnikum Ingenieurgesellschaft mbH führt die Versickerung aufgrund der festgestellten sehr hohen Durchlässigkeit der Böden auch nicht zu einem Aufstau oder zu einer Beeinflussung der südlich des Baugebiets gelegenen tiefer liegenden Grundstücke. Für die Dimensionierung wird empfohlen, von einem Wert von $k = 5 \times 10^{-4}$ m/s in der ungesättigten Bodenzone auszugehen, wobei Minderungen der Sickerfähigkeit infolge Schwebstoffzusetzungen hierbei nicht berücksichtigt sind. Für die Versickerung ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) zu beachten. Liegen die Voraussetzungen für die Anwendung der NWFreiV oder für den Gemeindegebrauch nach Art. 18 Abs. 1 S. 3 Nr. 2 BayWG nicht vor, ist eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG erforderlich. Ob diese

Voraussetzungen vorliegen, ist vom Bauherrn, bzw. seinem Planer in eigener Verantwortung zu prüfen.

Beschluss: Mit der vorgeschlagenen Abwägung besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis __:__

- **Bürger A, Schreiben vom 12.05.2021 in Bezugnahme auf die von diesem in vorherigen Beteiligungsverfahren vorgebrachten Einwendungen.**

Bezüglich der von dem Bürger A in vorherigen Beteiligungsverfahren vorgebrachten Einwendungen wird auf die Abwägung zu den vorgebrachten Einwendungen in dem jeweiligen Beteiligungsverfahren verwiesen, da die Gemeinde hieran festhält.

Beschluss: Mit der vorgeschlagenen Abwägung besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis __:__

- **Bürger B, Schreiben vom 30.05.2021**

Das Verkehrskonzept des Bebauungsplans sei ungenügend und werde den notwendigen Anforderungen nur im bestmöglichen Fall gerecht. Die Straßenführung sei zu eng und es seien zu wenige öffentliche Parkplätze vorhanden. Eine ausgewogene und neutrale Bewertung der tatsächlichen Anforderungen habe nicht stattgefunden.

Abwägung:

Die Gemeinde hält an ihrer Verkehrsplanung fest. Die Planung entspricht den Regelungen aus der RAST 2006. Zur Vermeidung von Wiederholungen kann zunächst auf die obigen Erwägungen zu der Stellungnahme von Bürger A verweisen werden. Im Hinblick auf die Parkplätze gilt Folgendes:

Entsprechend den allgemeinen gesetzlichen Vorgaben i.V.m. der gemeindlichen Stellplatzsatzung sind bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen die notwendigen Stellplätze auf den Baugrundstücken selbst herzustellen und nachzuweisen. Nach der Festsetzung durch Text Nr. 7.2 des Bebauungsplans müssen Garagen und Carports mit ihrer Einfahrtseite mindestens 5 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt angeordnet werden. Der Zufahrtbereich darf nicht eingefriedet werden. Damit steht den Besuchern der im Baugebiet gelegenen Häuser auch die Fläche zwischen Garagen und den öffentlichen Verkehrsflächen zur Verfügung, um ihren Pkw dort kurzfristig abzustellen. Parkplatzsuchverkehr von außerhalb des Baugebiets ist in dem Baugebiet nicht zu erwarten.

Zusätzlich zu den auf den Baugrundstücken herzustellenden Stellplätze sind im Plangebiet drei öffentliche Parkplätze vorgesehen. Die RAS 2006 enthält keine Vorgaben für öffentliche Stellplätze. In Anbetracht der engen Fahrbahnbreiten und dem wenigen für die Erschließungsstraße zur Verfügung stehenden Raum sieht die Gemeinde davon ab, weitere öffentliche Stellplätze auszuweisen.

Sollten die vorgesehenen öffentlichen Parkplätze ausnahmsweise nicht ausreichen, ist es in Anbetracht der geringen Entfernungen und der geringen Verkehrsfrequenz für Besucher und Anwohner zumutbar, dass Besucher auch einmal auf den angrenzenden Straßen parken. Aufgrund der Erfahrungen und Einschätzung der Gemeinde wird dies aber allenfalls selten vorkommen. Die Gemeinde hat auch in den anderen in jüngerer Zeit aufgestellten Bebauungsplänen nicht mehr öffentliche Parkplätze im Verhältnis zur festgesetzten Bebauung ausgewiesen, ohne dass es dort zu Problemen kommen würde.

Beschluss: Mit der vorgeschlagenen Abwägung besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis __: __

B. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

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

Abwägung:

Die Stellungnahmen der oben aufgeführten Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Planung sind nicht ersichtlich.

Beschluss: Mit der vorgeschlagenen Abwägung besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis __: __

C. Beschlussmäßig zu behandelnde Anregungen bzw. Einwendungen

1. Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, Kempten, Schreiben vom 04.06.2021

Wortlaut der Stellungnahme:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2019595 vom 13.08.2019 sowie mit Aktenzeichen 2020238 vom 24.03.2020 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter: Inzwischen haben wir eine Ausbauentscheidung auf Glasfaser (FTTH) und unsere Planungen entsprechend ausgerichtet.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss: Mit der vorgeschlagenen Abwägung besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis __: __

2. Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Abfallbehörde, Landsberg am Lech, Stellungnahme vom 19.05.2021

Wortlaut der Stellungnahme:

Auf die Stellungnahmen v. 22.08.2019 und 24.01.2020 wird hingewiesen.

Wie die Ergebnisse der Baugrunderkundung gem. Geotechnikum Nr. 1234.19 v. 28.11.2019 zeigen, sind im Baugebiet Auffüllböden mit erhöhten Stoffgehalten zu erwarten. Aushubmaßnahmen in diesen Bereichen sind somit grundsätzlich einer Aushubüberwachung durch einen Sachverständigen ggfs. mit Beweissicherungsuntersuchungen zu unterziehen. Die Ergebnisse der Aushubüberwachung sind der Abfall-/Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Es wird erneut gebeten, die Hinweise entsprechend zu ergänzen.

Abwägung:

Ziff. 5 der Hinweise durch Text wird entsprechend der Stellungnahme wie folgt ergänzt:

„Aushubmaßnahmen sind in Bereichen, in denen mit Auffüllböden mit erhöhtem Stoffgehalt zu rechnen ist, grundsätzlich einer Aushubüberwachung durch einen Sachverständigen ggfs. mit Beweissicherungsuntersuchungen zu unterziehen. Die Ergebnisse der Aushubüberwachung sind der Abfall-/Bodenschutzbehörde vorzulegen.“

Beschluss: Mit der vorgeschlagenen Abwägung besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis __: __

3. Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Bauaufsichtsbehörde, Landsberg am Lech. E-Mail vom 09.06.2021

Es bestehen inhaltlich keine grundlegenden Einwendungen. Allerdings würde zu bedenken gegeben, dass auf die Grundfläche der Gebäude auch Balkone, Terrassen und Kellerabgänge anzurechnen seien. Wegen der relativ gering festgelegten Grundflächen würde angeregt, im Bebauungsplan für solche Bauteile wie auch für Wintergärten durch eine entsprechende Festsetzung eine Überschreitungsmöglichkeit zu räumen.

Ferner würde eine Aussage zu den gesetzlichen Abstandsflächen fehlen. Nach der Begründung würden die Baugrenzen zum Teil bis an die Grundstücksgrenzen heranreichen. Die Behörde weise in diesem Zusammenhang auf Art. 6 Abs .1 S. 3 BayBO hin, wonach in solchen Fällen keine Abstandsflächen erforderlich seien, es sei fraglich, ob dies gewollt sei.

Abwägung:

Die Hinweise der unteren Bauaufsichtsbehörde werden zur Kenntnis genommen. Änderung des Bebauungsplanes oder seiner Begründung werden hierdurch allerdings nicht veranlasst.

Die Anregung, im Bebauungsplan für Wintergärten, Balkone und Terrassen eine Möglichkeit zur Überschreitung der festgesetzten Grundfläche festzusetzen, ist rechtlich nicht umsetzbar. Die Größe der Grundfläche der das Baugrundstück überdeckenden Anlagen ist grundsätzlich jeweils nach deren Außenmaßen zu bestimmen. Die Überdeckung setzt nicht voraus, dass alle in Betracht kommenden Teile der baulichen Anlage eine unmittelbare Verbindung mit Grund und Boden haben müssen. Nach § 19 Abs. 2 BauNVO sind damit grundsätzlich auch Balkone, Loggien und Terrassen bei der Grundfläche zu berücksichtigen. Die BauNVO enthält keine Ermächtigungsgrundlage, in einem Bebauungsplan eine abweichende Regelung hiervon festzusetzen. Die in § 19 Abs. 4 S. 3 und 4 BauNVO vorgesehenen Regelungen zur abweichenden Festsetzungen im Bebauungsplan betrifft nur die in § 19 Abs. 4 S. 1 genannten Anlagen. Wintergärten, Balkone und Terrassen fallen nicht unter die Anlagen des § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO. Im Übrigen hat die Gemeinde von der Möglichkeit des § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO für die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen Gebrauch gemacht. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass die festgesetzte Grundfläche von 130 m² relativ knapp bemessen ist. Diese ist jedoch insbesondere wegen der Exponiertheit auf dem Hochplateau bewusst so festgesetzt, um die Auswirkungen der neuen Bebauung im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild und das östlich gelegene Wohngebiet gering zu halten und eine riegelartige Bebauung auszuschließen.

Der Bebauungsplan setzt als Bauweise Einzelhäuser sowie in Hinblick auf die überbaubare Grundstücksfläche Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO fest. Diese Festsetzungen, insbesondere auch die Festsetzung von Baugrenzen führt nicht zur Anwendung des Art. 6 Abs. 1 S. 3 BayBO. Damit ist sichergestellt, dass die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten sind. Durch die teilweise bis an die Grundstücksgrenze heranreichenden

Baugrenzen soll es den Bauherrn ermöglicht werden, bauliche Anlagen, die innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind, wie etwa Grenzgaragen, auch an der Grundstücksgrenze zu errichten. Im Übrigen ist eine ausdrückliche Aussage zu den gesetzlichen Abstandsflächen entbehrlich, weil diese in ihrer jeweils gültigen Fassung ohnehin anwendbar sind.

Beschluss: Mit der vorgeschlagenen Abwägung besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis __:__

4. Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 10, München, Schreiben vom 27.05.2021

Wortlaut der Stellungnahme:

Aus fachlicher Sicht des Brandschutzes haben sich zu o.g. Bebauungsplan der Gemeinde Denklingen keine weiteren Einwände ergeben. Die Hinweise und Empfehlungen unseres Schreibens vom 31.07.2019, AZ.: 120.3-2203-LL-18/19, sind weiterhin zu beachten.

Abwägung:

Die Stellungnahme und Hinweise werden zur Kenntnis genommen, insbesondere auch die in Bezug genommenen aus dem Schreiben vom 31.07.2019. Nach der fachlichen Einschätzung des Verkehrsplaners der Gemeinde, der Steinbacher Consult, werden die Belange der Feuerwehr bei den öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigt.

Beschluss: Mit der vorgeschlagenen Abwägung besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis __:__

5. Wasserwirtschaftsamt Weilheim i. OB, Weilheim, E-Mail vom 28.05.2021

Wortlaut der Stellungnahme:

Mit der Vorlage der Unterlagen zur Überprüfung der Versickerungsleistung besteht seitens Wasserwirtschaftsamt Einverständnis. Insofern kann die Erschließung aus wasserwirtschaftlicher Sicht als gesichert angenommen werden.

Wir weisen darauf hin, dass die Formulierung der Begründung zur Niederschlagswasserbeseitigung

„Die Gemeinde sieht daher davon ab, bestimmte Methoden der Versickerung vorzugeben. Die Auswahl der im Einzelfall gewählten Methode obliegt daher dem Bauherrn und seinem Planer.

Eventuell an einzelnen Stellen auftretende kleinräumige Zonen mit geringer Durchlässigkeit können mit den üblichen Versickerungseinrichtungen von dezentralen Versickerungsanlagen (z.B. Mulden, Sickerschächte, Sickerrigolen) durchfahren oder überbrückt werden.“

missverständlich sein kann. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV) sieht vor, dass Niederschlagswasser vorrangig über Oberflächenmulden zu versickern ist. Die Ausführungen der Gemeinde suggerieren eine Wahlfreiheit des Bauherrn. Wir empfehlen, bereits an dieser Stelle aufzunehmen, dass die Versickerung gemäß NwFreiV und der technischen Regeln zu erfolgen hat, wie es bereits zwei Absätze weiter unten benannt wird.

Seitens Wasserwirtschaftsamt besteht Einverständnis mit der Bauleitplanung.

Abwägung:

Entsprechend der Stellungnahme wird Ziff. 4.2 der Begründung auf S. 13 (zweitletzter Absatz) wie folgt geändert:

„Nach dem Untersuchungsbericht zur Versickerung der Geotechnikum Ingenieurgesellschaft mbH, Brixner Str. 8, 86165 Augsburg, vom 14.04.2021 ist nach DIN 18 130-1: 1998-5 von einer sehr hohen Durchlässigkeit der anstehenden Böden auszugehen. Damit ist eine Versickerung technisch nach den Angaben gemäß DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 möglich. Nach der Einschätzung der Geotechnikum Ingenieurgesellschaft mbH sind grundsätzlich alle der im DWA-Regelwerk beschriebenen Methoden der Versickerung möglich. Die Gemeinde sieht daher davon ab, bestimmte Methoden der Versickerung vorzugeben. Die Auswahl der im Einzelfall gewählten Methode obliegt daher dem Bauherrn und seinem Planer, wobei das Niederschlagswasser nach der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV) vorrangig über Oberflächenmulden zu versickern ist und die dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) zu beachten sind. Eventuell an einzelnen Stellen auftretende kleinräumige Zonen mit geringer Durchlässigkeit können mit den üblichen Versickerungseinrichtungen von dezentralen Versickerungsanlagen (z.B. Mulden, Sickerschächte, Sickerrigolen) durchfahren oder überbrückt werden.“

Beschluss: Mit der vorgeschlagenen Abwägung besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis __: __