

Gemeinde Denklingen

Begründung zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans Bereich Sportgelände, Gmkg. Denklingen



Stand: 17.02.2014

Städtebau: Landschaft:

Dipl.Ing. Rudolf Reiser, Architekt Regbaumstr.
Aignerstraße 29 81541 München
Tel. 089/ 695590 • Fax 089/ 6921541
E-Mail: staedtebau.reiser@t-online.de

Dipl.Ing. Christoph Goslich, Landschaftsarchitekt
Wolfsgasse 20 86911 Diessen-St. Georgen
Telefon 08807/ 6956 • Fax 08807/ 1473
E-Mail: goslich@web.de

im Auftrag der Gemeinde Denklingen
Gemeinde Denklingen, den

.....
Horber, Erste Bürgermeisterin

Inhaltsverzeichnis	Seite
--------------------	-------

Teil A: Städtebau

1. Anlass und Ziel der Änderung	3
2. Vorbemerkung und Verfahren, planungsrechtliche Voraussetzungen	3
3. Lage im Raum	4
4. Derzeitige planungsrechtliche Situation im Änderungsbereich	4
5. Ziele und Zwecke der 23. Flächennutzungsplanänderung	5
6. Topographie, Gewässer, Artenschutz	6
7. Erschließung	6
8. Immissionen (Verkehrslärm, Sportlärm)	7
9. Grünordnung	9
10. Ver- und Entsorgung	9
11. Altlasten	9
12. Eingriffs- Ausgleichsbilanz	9
13. Kultur- und Sachgüter	10
14. Flächenermittlung	11

Teil B: Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) **12**

1. Beschreibung der Planung	12
2. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	12
3. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	14
4. Alternative Planungsmöglichkeiten	15
5. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen	16
6. Verbleibende Eingriffe gemäß Eingriffsregelung	16
7. Ausgleichsflächenbedarf	16
8. Zusammenfassung	16

Teil C Hinweise aus dem Bauleitplanverfahren **17**

<i>Anlage: Übersicht zur Hochbauplanung des Sportheims</i>	<i>20</i>
------------------------------------------------------------	-----------

Teil A: Städtebau

1.0 Anlass und Ziel der Änderung

Der Planbereich liegt ca. 1,0 km südlich des Ortskerns von Denklingen. Ein Teilbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche für Sportzwecke bereits dargestellt.

Östlich des bestehenden Sportplatzes plant der VfL Denklingen, der Musikverein Denklingen und die Landjugend Denklingen die Errichtung eines Vereinsheims. Der bereits vorliegende Bauantrag zur Errichtung des Vereinsheims wurde bisher nicht genehmigt.

Nach Aussage des Landratsamtes Landsberg am Lech kann das Vereinsheim aufgrund seiner Lage im Außenbereich nur aufgrund eines Bebauungsplans genehmigt werden. Hintergrund ist wohl, dass das geplante Vereinsheim innerhalb der Grünflächen wohl nicht (mehr) als untergeordnet beurteilt werden kann.

Voraussetzung für einen Bebauungsplan ist jedoch, dass er aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist (§ 8 Abs. 2 BauGB). Die Darstellungen des derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplans erlauben es nach Auffassung des Landratsamtes nicht, einen diesbezüglichen Bebauungsplan aufzustellen.

Daher wird diese 23. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Ziel der Änderung ist es auch, zweckmäßig gelegene Erweiterungsflächen für den Sport darzustellen. Nachdem derzeit die exakte Nutzung aller im Zusammenhang für Sportzwecke dargestellten Flächen nicht abschließend in der Gemeinde geklärt ist, wird die 23. Flächennutzungsplanänderung einen Gesamtbereich umfassen, der parallel aufzustellende Bebauungsplan als Voraussetzung für das Vereinsheim nur eine Teilfläche. Sobald und soweit sich die Nutzungsvorstellungen auf der Bebauungsplanebene geklärt haben und weitere Bauvorhaben anstehen, die über den FNP eine Bebauungsplangrundlage erfordern, werden Teil-Bebauungspläne aufgestellt (§ 1 Abs. 3 BauGB).

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 20-mal geändert. Die 21. Änderung im Bereich Tankstelle an der B 17 wurde nicht weitergeführt. Die 22. Änderung (Ortsabrundung im Bereich der Netzgärten) befindet sich in Aufstellung, ebenfalls dort ein kleiner Bebauungsplan.

Die Grundzüge des Flächennutzungsplans sind durch die 23. Änderung nicht betroffen. Die 23. Änderung wird aber im Regelverfahren 2-stufig mit Umweltbericht durchgeführt. Nach Änderung des Flächennutzungsplanes kann der Bebauungsplan „Vereinsheim am Forchet“ aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden (gem. § 8 Abs. 2 BauGB).

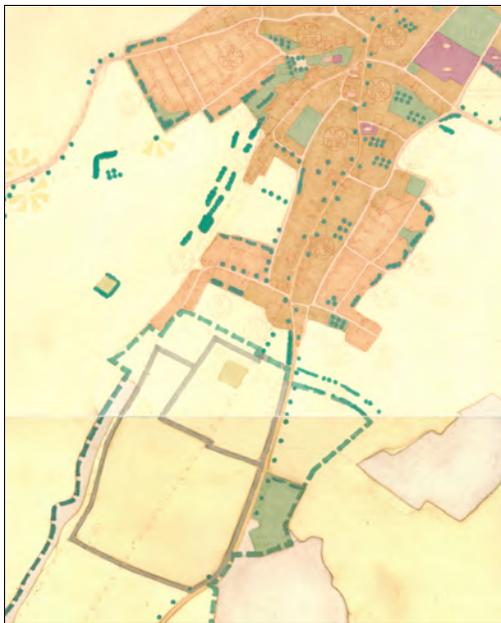
Mit Rechtswirksamkeit der 23. FNP-Änderung mit Umweltbericht und Rechtskraft des parallel aufgestellten Teil-Bebauungsplans besteht Baurecht. Sofern keine Ausnahmen und Befreiungen erforderlich sind, ist die Genehmigungsfreistellung des Bauantrages grundsätzlich möglich.

3. Lage im Raum

Die Gemeinde Denklingen liegt naturräumlich in den Iller-Lech-Schotterplatten und im reizvollen 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 ca. 2.460 Einwohner und eine Gemeindefläche von 5.674 ha. Die Gemeinde hat derzeit 1.872 Arbeitsplätze (1430 Einpendler und 490 Auspendler). Die Entfernung nach Schongau beträgt ca. 14 km, diejenige nach Landsberg als Kreisstadt ca. 17 km. Weilheim liegt etwa 28 km entfernt, München ca. 79 km.

4. Derzeitige planungsrechtliche Situation im Änderungsbereich / Umfeld / FNP



Ausschnitt FNP



Aktuelles Luftbild mit Abgrenzung der 23. FNP-Änderung

Derzeit sind die Bereiche östlich der Kreisstraße als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sport, Tennis und Eisplatz dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu genügen, wird auch der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum 23. mal geändert.

5. Ziele und Zwecke der 23. Flächennutzungsplanänderung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Denklingen stellt einen Teilbereich östlich der Kreisstraße LL 17 als Sportgelände mit öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sport, Tennis, Eisplatz“ bereits dar. Diese Flächen werden in der 23. FNP-Änderung großzügig erweitert, um den Standort des Sportgeländes langfristig zu sichern.

Die Flächen der 23. Änderung werden dabei so entwickelt, dass die Gesamtfläche zusätzlich als Fläche für Gemeinbedarf mit Randsignatur geplant wird:

Flächen für den Gemeinbedarf (Sport- und Spielanlagen / öffentliche Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB), gleichzeitig Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

Im Einzelnen werden innerhalb der Gemeinbedarfsfläche / Grünfläche folgende Zweckbestimmungen dargestellt:

- Sportplatz
- Spielanlagen
- Parkanlage
- Festplatz
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Vereinsgebäude)

- Flächen für Parkplätze
- wichtige Geh- und Radwege (Anschluss Ort, Naherholung)
- Bauverbotszone Kreisstraße, beidseits 15 m nach BayStrWG
- Trafostation

Die Gemeinbedarfsfläche hat durchschnittliche Abmessungen von ca. 360 m x 115 m (Nord-Süd und Ost-West Ausdehnung). Die Gesamtfläche beträgt ca. 4,40 ha, die mittlere Höhenlage des Sportgeländes liegt bei ca. 700 m üNN.

Vorhanden sind südlich der Straße Am Forchet 3 Tennisplätze, ein Sportheim und ein asphaltierter Allwetterplatz/ Eisplatz. Nördlich der Straße Am Forchet befindet sich der Sportplatz mit dem großen Spielfeld.

Im südlichen Bereich, wo die Tennisplätze angesiedelt sind, wird der Bereich ebenfalls als Fläche für Gemeinbedarf in Form einer Randsignatur dargestellt und öffentliche Grünfläche, um die Planungsziele festzulegen.

Im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung des neuen Vereinsheims wurde der östliche Weg nach Osten verlegt, um Platz für den Neubau zu gewinnen. Diese Maßnahmen sind bereits grundbuchrechtlich vollzogen.



23. Änderung FNP

6. Erschließung

Das Sportgelände ist einmal von Westen her über die Kreisstraße LL 17 erschlossen, und dann über die mittige Straße Am Forchet. Hier sind auch geeignete Flächen für Parkplätze vorhanden. Weitere Parkmöglichkeiten bestehen südlich entlang der Kreisstraße. Werden weitere Hochbauten errichtet, wird es zweckmäßig sein, nördlich des Sportplatzes für spezielle weitere Nutzungen, insbesondere Hochbauten (z.B. Mehrzweckhalle), von der Kreisstraße her gesammelt anfahrbar, eine gesonderte Parkierung anzulegen. Die Einzelheiten und auch der genaue Standort werden in der 23. FNP-Änderung nicht festgelegt. Hier wird dann ein weiterer Teilbebauungsplan einschließlich der Verkehrserschließung die Einzelheiten klären.

7. Immissionen (Verkehrslärm, Sportlärm)

Als längerfristiges Ziel werden in der Gemeinde bzw. den Vereinen auch weitere Hochbauten nördlich des Sportplatzes sondiert. Diesen Überlegungen kann derzeit nicht vorgegriffen werden, allerdings ist eine genaue Standortzuweisung im Rahmen der 23. FNP-Änderung nicht erforderlich, und wäre derzeit auch nicht zweckmäßig.

Diese Maßnahmen sollten später aber möglichst so geplant werden, dass aus Immissionschutzgründen durch evt. Hochbauten eine gebäudliche Abschirmung nach Norden zum Ort und den Wohngebieten um die Netzgärten erreicht wird (§ 50 BImSchG). Alternativ könnte hier auch – soweit später eine schalltechnische Untersuchung die Notwendigkeit feststellt - ein Lärmschutzwall errichtet werden. Von den Flächen her und von der ebenen Geländetopographie her ist die Maßnahmen jedenfalls möglich und auch zweckmäßig.

Die Kreisstraße LL 17 ist nur gering mit Autoverkehr belastet. Besonderes Augenmerk kommt aber den Sportimmissionen bei einer Norderweiterung zu. Eine frühzeitige entwerfsmäßige Abschirmung entstehender Emissionen im Sportgelände durch Sportlärm und Parkierungsverkehr ist daher zweckmäßig. Dies erfordert auch eine optimale Situierung von störenden Aktivitäten und eine Abschirmung angrenzender schutzbedürftiger (Wohn-) Nutzungen. Am besten wird diese dann durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen, die die Anforderungen der 22. BImSchV (Sportplatzlärm) einhält.

Vorteilhaft wäre es darüber hinaus, wenn das Sportgelände im Sinne eines modernen „Sportparkes“ sich der Öffentlichkeit öffnen und den angrenzenden Wald im Süden einbeziehen würde. Die bessere Anbindung an den Ort durch gute Geh- und Radwegverbindungen ist daher ein vordringliches städtebauliches Ziel. Dies ist auch ein wichtiges Anliegen zur Vermeidung unnötigen Autoverkehrs.

Belange des Immissionsschutzes sind außer Verkehr auf der Kreisstraße LL 17 dem landwirtschaftlichen Verkehr und der direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht vorhanden. Das Amt für Landwirtschaft weist regelmäßig auf Folgendes hin:

Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen darf durch diese Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern zu dulden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum Planungsgebiet liegen, darf nicht eingeschränkt werden.

8. Topographie, Gewässer und Naturschutz

Das Gelände ist augenscheinlich eben und liegt bei ca. 700 m ü.NN. Im Osten und Süden steigt das Gelände etwas an. Schutzgebiete, Biotope oder größere schützenswerte Gehölze sind im Geltungsbereich der 23. FNP-Änderung nicht vorhanden.



Ausschnitt FINWEB (rot: kartierte Biotope)



Auszug topographische Karte mit Höhenlinien

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden, der Grundwasserflurabstand ist natürlicherweise hoch. Die Versickerungsfähigkeit ist gut.

9. Grünordnung

Die Erweiterungsflächen werden bisher landwirtschaftlich als Wiesenflächen genutzt. Eine Randeingrünung ist teilweise bereits vorhanden, im Süden grenzen Waldflächen an.

Die neuen Wohnbauflächen (= 1 Parzelle) werden nur mit geringer Dichte bebaut (GR 220 m² : 1621 m² Grundstück (= 1 Bauplatz) = 0,14 <<< 0,30;

Eine ortstypische Bepflanzung in Form von heimischen Laubbäumen und Sträuchern soll das Orts- und Landschaftsbild zukünftig positiv gestalten und die Erweiterungsflächen einbinden.

10. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung kann durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung erfolgen.

Die Abwasserentsorgung ist über das öffentliche Kanalnetz sichergestellt, das ausreichend aufnahmefähig ist.

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

Die Beseitigung des privaten Hausmülls geschieht durch die öffentliche Abfallentsorgung.

11. Altlasten

Laut Altlastenkataster sind im Änderungsbereich keine Altlasten verzeichnet. Der Gemeinde Denklingen sind keine Altlasten im betreffenden Bereich bekannt. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Denklingen sind auch keine Verdachtsflächen in dem überplanten Bereich dargestellt.

12. Eingriffs- Ausgleichsbilanz

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

13. 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 selbst sind keine Kulturgüter vorhanden. Nordwestlich des Plangebietes verläuft die historische Römerstraße von Kempton nach Epfach.

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

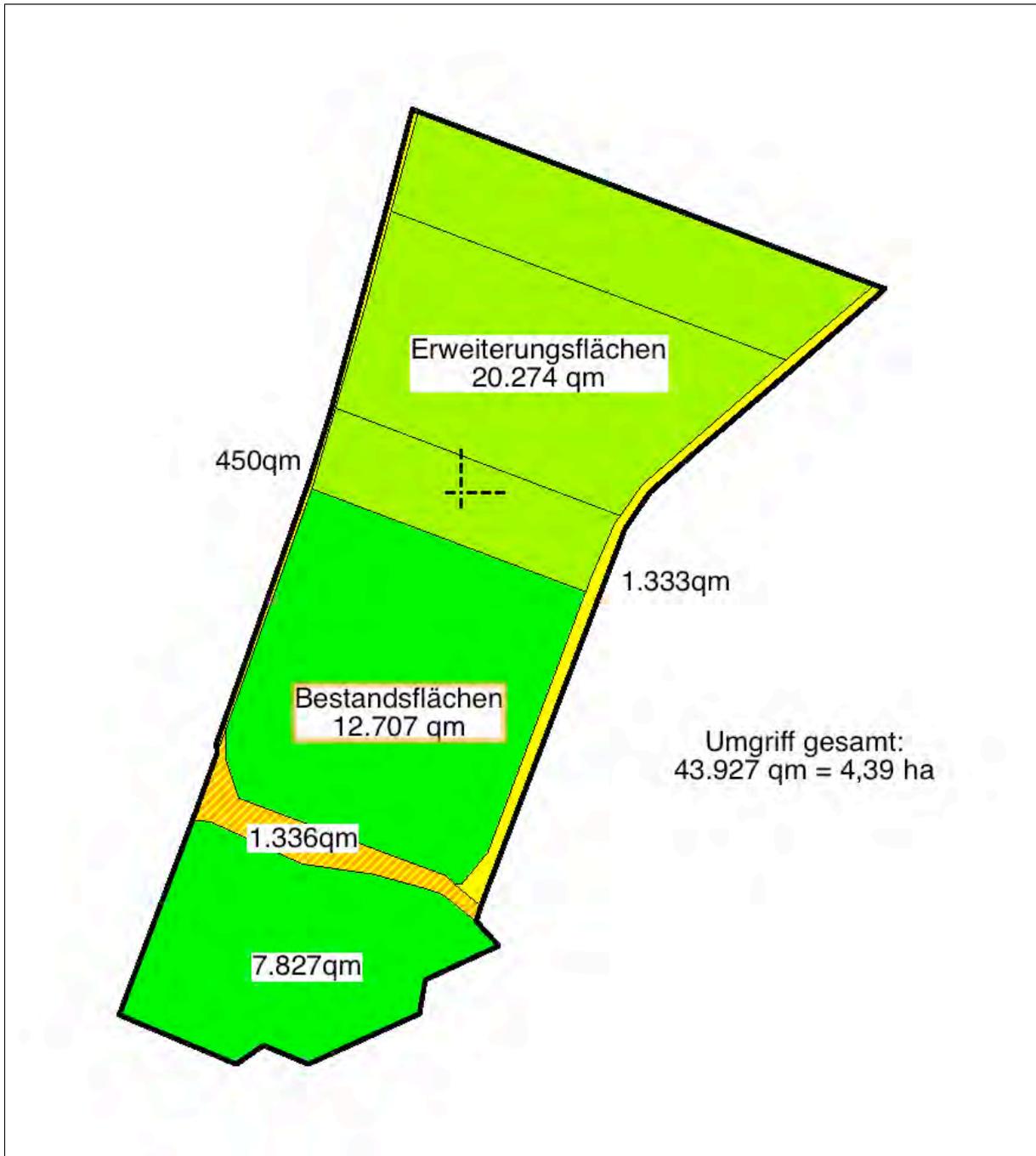
„Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG.“

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.

14. Flächenermittlung

Umgriff	43.927 m ²
davon Neuausweisung öffentliche Grünflächen:	40.808 m²
Straßen- und Parkplatzflächen	3.119 m ²
Ortsrandeingrünung im Süden und Südosten als private Grünfläche	
Darstellung als zusammenhängende Gemeinbedarfsfläche	42.144 m ²



Flächenübersicht 23. Flächennutzungsplandarstellung (einschließlich Bestandsfläche Sport)

Teil B: Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Für den Bebauungsplan „Netzgärten-Ost“ TI.FI.Nrn. 605/2, 605/3, 605/4, 2846 und 605 in Denklingen ist die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich. Hier wird die Beschreibung und Bewertung der Landschaft dargestellt, um die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung besser nachvollziehbar zu machen.

1. Beschreibung der Planung

Die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Netzgärten-Ost für die TI.FI.Nrn. 605/2, 605/3, 605/4, 2846 und 605 hat den Zweck, für einen einheimischen Bauwilligen 1 Parzelle neu als Bauland gem. § 34 BauGB festzusetzen (= 1621 m² Grundstück (= 1 Bauplatz))

2. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

2.1 Grundlagen und Allgemeines

Die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Netzgärten-Ost liegt am südlichen Ortsrand von Denklingen im nördlichen Dienhauser Tal mit Übergang zum Lechtal. Das Gebiet ist weitgehend eben und wird heute im Westteil als Wohngarten und im Ostteil landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Der Planungsraum ist nach der **naturräumlichen Gliederung** Deutschlands (OBLINGER (in HIEMEYER, 1978) der Haupteinheit Iller-Lech-Schotterplatten zuzuordnen, dem Aufschüttungsgebiet des altdiluvialen Lechgletschers. Die vorherrschende Nutzungsform ist der Wald. Die Schotterplatten werden von zahlreichen Tälern und Tälchen zerschnitten, die zum Lechtal entwässern. Sobald die Täler breiter werden, werden sie landwirtschaftlich genutzt. Der Südteil von Denklingen liegt in einem dieser Täler, dem Dienhauser Tal. Es handelt sich um ein Trockental ohne oberirdisches Fließgewässer.

Die **Topographie** des Gebietes ist durch glaziale und postglaziale Vorgänge geprägt (Dienhauser Tal innerhalb der Iller-Lech-Schotterplatten). Das Gelände ist nahezu eben. Die Höhe beträgt ca. 694 m ü NN. Das Gelände ist augenscheinlich eben.

Das Gebiet liegt in keinem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Landsberg.

Kartierte Biotope im Sinne der bayerischen Biotopkartierung oder nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope liegen im Geltungsbereich nicht vor.

Schutzgebiete für Natur und Landschaft oder Grundwasserschutz sind durch den Geltungsbereich nicht betroffen.

Natura 2000-Gebiete, geschützt gem. Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) und gem. Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie) liegen im Untersuchungsbereich und im Wirkraum nicht vor.

2.2 Schutzgut Boden

Geologisches Ausgangsmaterial ist Niederterrassenschotter. Es handelt sich um sandige Kiese. Die Bodenbildung führte zu einer mittel- bis flachgründigen, steinigen und stark wasserdurchlässigen und daher trockenheitsempfindlichen Parabraunerde.

Die Böden sind durch die Bewirtschaftung anthropogen überprägt.

2.3 Schutzgut Wasser

Das Gebiet liegt im Dienhauser Tal, einem grundwasserreichen Trockental ohne oberirdisches Fließgewässer.

Natürliche oder künstliche Still- oder Fließgewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Über Grundwasserstände liegen keine Erkenntnisse vor. Es wird davon ausgegangen, dass das Grundwasser tiefer als 5 m unter Gelände ansteht.

Die Versickerungsfähigkeit im Niederterrassenschotter ist gut. Dementsprechend empfindlich ist der Untergrund gegen Schadstoffeinträge.

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

2.4 Schutzgut Klima/ Luft

Denklingen gehört großräumig zum Klimabezirk „Schwäbisches Alpenvorland“, dessen Klima als feucht-gemäßigt zu bezeichnen ist. Charakteristisch sind häufige und ergiebige Niederschläge aufgrund der Stauwirkung der Alpen sowie erhöhte Einstrahlung bei wolkenarmem Himmel aufgrund zahlreicher Föhntage und der Höhenlage. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge beträgt um 1.100 mm, die mittlere Lufttemperatur 8 °C.

Das vorliegende Gebiet liegt am Rand eines Gebietes, in dem Kaltluft entsteht und nach Norden abfließt. Allerdings besteht westlich und nördlich des Vorhabens bereits Bebauung, außerdem ist die durch das geplante Gebäude überbaute Fläche so klein, dass der Eingriff auf das Schutzgut Klima/Luft bezüglich der Kaltluft vernachlässigt werden kann.

2.5 Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Flächen werden bisher landwirtschaftlich als Wiesenflächen, teilweise als Gartenfläche eines Wohnhauses genutzt. Der Garten besteht aus Zierrasen mit zwei Obstbäumen und diversen Wild- und Ziersträuchern (Haselnuß, Hartriegel, Holunder, Wildrosen, Schneeball, Pfeifenstrauch, Blutpflaume). Am Eschleweg wächst eine Hainbuchenhecke, am Ostrand der Gartenfläche eine Kiefer und eine Birke. Die Kiefer, die Birke und einige Sträucher müssen durch die Planung entfallen. Sie werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ersetzt.

Im Geltungsbereich kommen keine nach dem europäischen oder deutschen Artenschutzrecht besonders gefährdeten oder streng geschützten Arten vor. Durch eine spätere Bebauung ist eine Gefährdung solcher Arten hinsichtlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten

weder mittel- noch unmittelbar gegeben. Dennoch sollte sich der Bauherr vor Beginn der Baufeldfreimachung vergewissern, dass keine besonders geschützten Arten zu Schaden kommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 39 BNatSchG das Fällen von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September jedes Jahres verboten ist.

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Die Bedeutung des Landschaftsbildes und die Erholungseignung der Landschaft liegen einerseits in ihrem ästhetischen Eigenwert und andererseits in ihrer Funktion als Lebensgrundlage des Menschen. Dabei ist das Landschaftsbild durch Vielfalt, Eigenart und Natürlichkeit charakterisiert. Seine Erholungseignung misst sich an der Erschließung, Freiraumausstattung als auch an der Ausprägung der Landschaftsstrukturen. Bei der vorliegenden Planung ist die Landschaft unter ästhetischen Gesichtspunkten in Bezug auf ihre Eigenart, Vielfalt und Schönheit untersucht worden.

Prägendes Landschaftselement ist das Dienhauser Tal. Aufgrund der ebenen Landschaft im Tal ist das Wohngebiet von Süden und von Osten einsehbar, so dass bei der baulichen Entwicklung gestalterische Einbindungsmaßnahmen zwingend notwendig sind.

3. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Netzgärten-Ost für die TI.FI.Nrn. 605/2, 605/3, 605/, 2846 und 605" in Denklingen sind Eingriffe in die Landschaft verbunden, die zu Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen. Die Eingriffe sind:

Schutzgut Boden

- Verlust der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens durch Überbauung und Versiegelung
- Verlust der natürlichen Speicher-, Puffer- und Filterfunktion des Bodens durch Überbauung und Versiegelung

Schutzgut Wasser

- Beeinträchtigungen des Oberflächenwasserabflusses durch Versiegelungen, dadurch Reduzierung der Grundwasserneubildung

Schutzgut Klima/Luft

- Verlust von Flächen für die Kaltluftentstehung durch Überbauung und Versiegelung
- Verringerung der Verdunstung durch die Versiegelung von Flächen

Schutzgut Landschaftsbild

- Veränderung der überschaubaren Landschaft durch ein weiteres Wohngebäude. Allerdings erfährt das Gelände durch großzügige Gehölzpflanzungen eine optische Aufwertung

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

In Denklingen und Epfach sind neue Wohnbauflächen vorhanden. Allerdings ist die beantragte Bauparzelle ein individueller Wunsch aus Denklingen, dem aufgrund der Ortsstruktur und der vorhandenen Erschließung im Rahmen der Baufreiheit nachgekommen werden kann.

5. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

a. Vermeidungsmaßnahmen

Nach § 13 des Bundesnaturschutzgesetzes sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Alle Möglichkeiten zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit sind auszuschöpfen bzw. alle vermeidbaren Beeinträchtigungen zu unterlassen. Die Vermeidungsmaßnahmen können bei der vorliegenden Planung jedoch nur allgemeiner Art sein. Nach Überprüfung der Lage und der landschaftlichen Situation verbleiben die unter 9.3 „Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung“ aufgeführten Eingriffe und müssen deshalb minimiert und ausgeglichen werden.

b. Minimierungsmaßnahmen

Die durch einen Eingriff bedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und den Erholungswert eines Landschaftsraumes sind zu minimieren. Folgende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind vorgesehen:

Schutzgut Boden

- Reduzierung der Versiegelungsflächen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß

Schutzgut Wasser

- Minderung der Beeinträchtigungen des Wasserkreislaufs durch Versickerung des Oberflächenwassers
- Minderung der Grundwasserbelastung durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Intensivnutzung
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, soweit technisch möglich, bei privaten Verkehrsflächen (Parkplätze, Wege)

Schutzgut Klima/Luft

- Verbesserung des Kleinklimas durch umfangreiche Gehölzpflanzungen

Schutzgut Arten- und Lebensräume

- Steigerung der Artenvielfalt durch umfangreiche Pflanzungen

Schutzgut Landschaftsbild

- Bebauung in Nachbarschaft der bestehenden Wohnbebauung; dadurch kein neuer Siedlungsansatz in der Landschaft
- Festsetzung umfangreicher Pflanzbindungen zur landschaftlichen Einbindung der

baulichen Anlage

6. Verbleibende Eingriffe gemäß Eingriffsregelung

Trotz der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung verbleiben die unter 9.3 „Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung“ aufgeführten Eingriffe in Natur und Landschaft. Sie können auch bei sorgfältigster Planung nicht vermieden werden.

Die verbleibenden Eingriffe müssen minimiert oder ausgeglichen werden.

7. Ausgleichsflächenbedarf

Folgende Faktoren werden festgelegt:

Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs, Wiese, Zierrasen, Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen, bisheriger Ortsrandbereich mit bestehenden eingewachsenen Eingriffsstrukturen) und niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ergibt nach dem Leitfaden das Feld Typ B / Kategorie 1 und damit einen Ausgleichsfaktor von 0,2 bis 0,5.

Bei Durchführung von wesentlichen Minimierungsmaßnahmen (Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, zusätzliche Gehölzpflanzungen, Ausbildung eines ausreichend grünen Ortsrandes nach Süden und nach Osten) ist eine Reduzierung der Höchstwerte oder die Anwendung der Checkliste möglich. Näheres regelt der Bebauungsplan.

8. Zusammenfassung

Die Planung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der minimiert oder ausgeglichen werden muss. Näheres regelt der Bebauungsplan.

Teil C Hinweise aus dem Bauleitplanverfahren

1. Regierung von Oberbayern, Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz

Übliche Hinweise:

Bei der Aufstellung und Änderung von Flächennutzungsplänen und 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 dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. 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 ehem. Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzeichnen.*

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.*

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehämmer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mind. 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL(K) 23-12 ein Durchmesser von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen.

3. *Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL(K) 23-12 o.a.) 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 2006/2007 (Hinweis: überholt; richtig: 2008/9), herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 28 – Brandschutz-.

2. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, München

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten.

Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbare Mindestmaß beschränken.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1, 2 DSchG.

Darüber hinaus sind Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 1 und 4 DSchG) erlaubnispflichtig nach Art. 7 DSchG und daher unbedingt im Einzelfall mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

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

http://www.blfd.bayern.de/blfd/content/pdfs/Rechtliche_Grundlagen_Bodendenkmaeler_d.pdf

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-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.

Folgende Nebenbestimmungen wären bei nach § 1 Abs. 6 Nrn. 5, 7 a, 7 d, Abs. 7 BauGB zulässiger Überplanung der Bodendenkmäler für eventuelle Einzelvorhaben zudem nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen (§ 9 Abs. 6 BauGB):

- A. Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.*
- B. Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.*
- C. Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (Stand: Juli 2008)*

(http://www.blfd.bayern.de/blfd/content/pdfs/Vorgaben_Dokumentation_Archaeologische_Ausgrabungen_d.pdf) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.

- D. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.*
- E. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.*
- F. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.*

Unter Umständen ist für den einzelnen Bauwerber im Planungsgebiet der Verzicht auf Bodeneingriffe oder deren Reduzierung möglich. In derartigen Fällen berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bei der Umplanung bzw. der konservatorischen Überdeckung bekannter Denkmalflächen.

Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörungen ist nach Vorlage der Erlaubnis beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege der Beginn des Oberbodenabtrages vom Träger des Vorhabens anzuzeigen und die mit der archäologischen Beobachtung beauftragte Fachkraft zu benennen. Eine aktuelle Liste qualifizierter Grabungsfirmen ist beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege erhältlich.

Anlage: vorliegende Planunterlagen Sportverein; Luftbild aus Internetseite VfL Denklingen



Anlage 2: Beispiel Sport- und Freizeitgelände Münsing a. Starnb. See, LLkr. Bad Tölz / Wolfratshausen



Landschaftsarchitekt: Büro Lex Kerfers