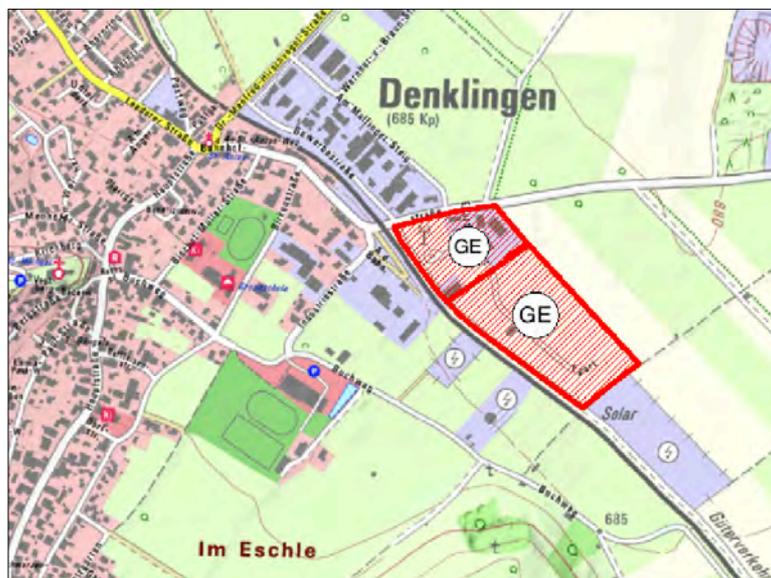


**Bebauungsplan**  
**„Egart – südlich der Epfacher Straße“**  
**1. Änderung - Begründung**



Stand: 26.10.2023

Gemeinde Denklingen, den .....  
Braunegger, Erster Bürgermeister

Städtebau:  
Dipl.Ing. Rudolf Reiser  
Architekt, Regierungsbaumeister  
Aignerstraße 29 81541 München  
Tel. 089/ 695590 • Fax 089/ 6921541  
E-Mail: [staedtebau.reiser@t-online.de](mailto:staedtebau.reiser@t-online.de)

Landschaft:  
Dr. Blasy - Dr. Øverland  
Ingenieure GmbH  
Landschaftsarchitekt Dipl.Ing. D. Patalong  
Moosstraße 3 82279 Eching am Ammersee  
Tel. 08143/997-100 • Fax.08143/997-150  
E-Mail: [info@blasy-overland.de](mailto:info@blasy-overland.de)

im Auftrag der Gemeinde Denklingen

## Begründung zur 1. Änderung Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB

### 1. Planungsanlass

Bei Ansiedlung eines Gewerbebetriebes im nördlichen Planteil (= Bebauungsplan „südlich der Epfacher Straße“), Parzellen Nr. 5 und 6 besteht die Absicht, den Betrieb nach Süden hinein in den Planteil Süd (= Bebauungsplan „Egart“) zu erweitern.

Die Bebauungspläne Gewerbegebiet „südlich der Epfacher Straße“, Fassung vom 12.06.2017 und „Egart“, Fassung vom 16.09.2020, sind rechtsverbindlich. In diesem Bereich und zwischen den beiden Planteilen liegen jedoch eine private Eingrünungsfläche von 5 m im Nordteil und 3 m im Südteil, und dazwischen liegt noch eine 10 m breite Ausgleichsfläche in Ost-West-Richtung. Bei der Parzellierung wurde die zwischenliegende Ausgleichsfläche nicht berücksichtigt.

Aus städtebaulicher und insbesondere aus wirtschaftlicher Sicht ist eine Änderung der Bebauungspläne zweckmäßig, um die Erweiterungsabsichten durch eine zusammenhängende Baugrenze zu ermöglichen. Damit wird auch sparsam mit Grund und Boden umgegangen. Um das festgesetzte Ausgleichskonzept vor Ort nicht zu beeinträchtigen, wird die entfallende Ausgleichsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> im fraglichen Bereich nach Süden flächengleich verlegt.

Sodann werden die beiden bisher rechtsverbindlichen Bebauungspläne zu einem Gesamtplan Gewerbegebiet „Egart – südlich der Epfacher Straße“ zusammengefasst. Die Festsetzungen werden zusammengefügt und im Detail geringfügig angepasst, damit diese für den Gesamtbebauungsplan widerspruchsfrei sind. Auch aus Sicht der Verwaltungsvereinfachung ist ein Gesamtplan dem Vorhandensein von zwei Plänen vorzuziehen.

Nachfolgend wird eine kurze Begründung angefügt, wobei in der Anlage die beiden ursprünglichen Begründungen einschließlich der bisherigen schalltechnischen und geruchstechnischen Gutachten als Anlage beigefügt werden einschließlich der bereits vorhandenen Bodengutachten und Umweltberichte.



Übersichtskarte Denklingen: Quelle: Bayern Atlas, 09/2023: bereits erfolgte Parzellierungen

## 2. Bisherige Einzel-Bebauungspläne

### 2.1 Bebauungsplan „südlich der Epfacher Straße“



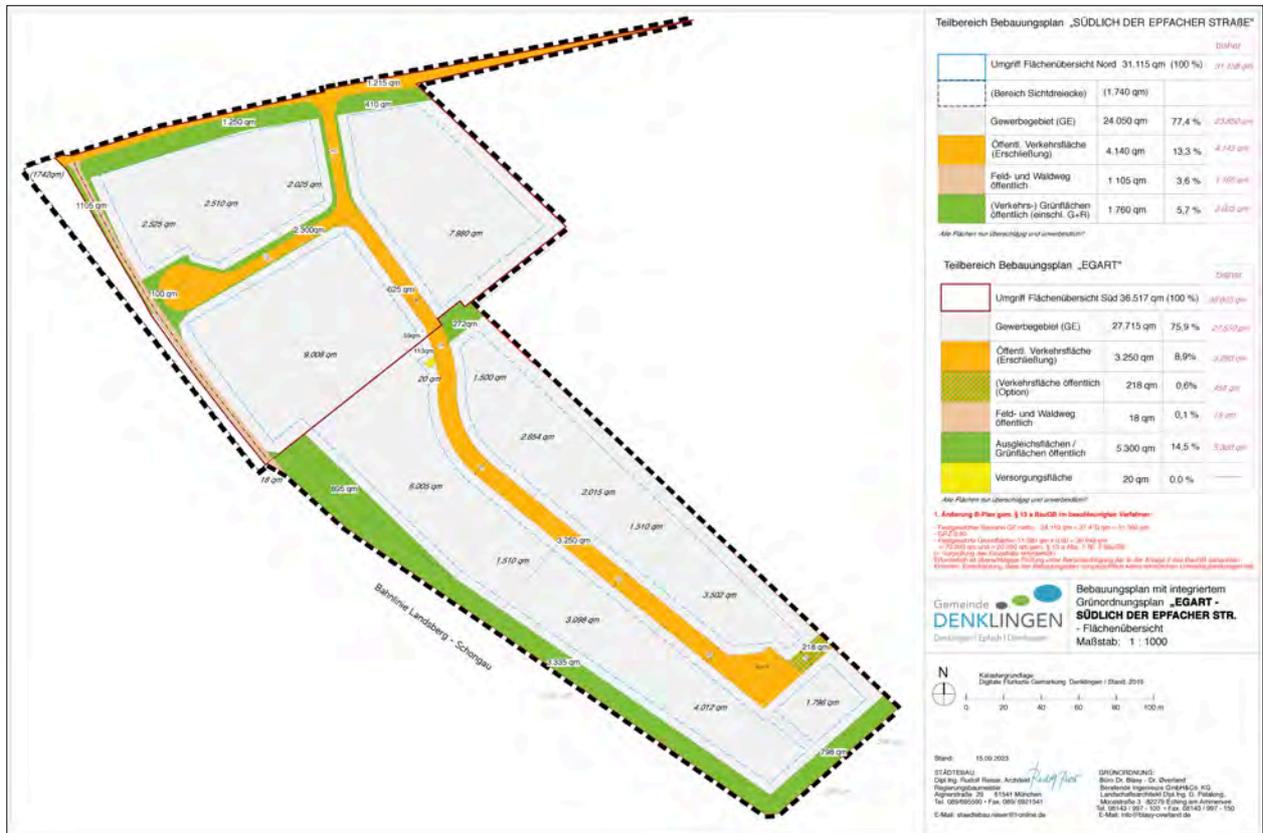
Planteil Nord

### 2.2 Bebauungsplan „Egart“



Planteil Süd

## 2.3 Flächenübersicht Gesamtbebauungsplan „Egart – südlich der Epfacher Straße“ (= Zusammenfassung Teil Nord und Teil Süd)



## 3. Zielsetzung und Änderungen an der bisherigen Planung

Die Änderung der bisherigen Bebauungspläne betrifft folgende Punkte:

- Zusammenfassung der beiden Planteile zu einem durchgängigen Gesamt-Bebauungsplan
- Beibehaltung der städtebaulichen Dichten, Gebäudehöhen und Dachformen
- Zusammenfassung der Baufenster Nord und Süd westlich der neuen Erschließungsstraße im Übergangsbereich Nord / Süd
- Flächengleiche Umplanung der entfallenden Ausgleichsfläche zwischen den beiden Baugrenzen im Übergangsbereich der beiden Teilpläne mit Verlegung an den Westrand
- Geringfügige Änderung im Bereich Q 2 / Q3 im Teilgebiet Süd nach Entfall des bisher geplanten Weges zum südlichen Anwandweg; eine spätere Anbindung über den Bereich östlich des Wendehammers wäre möglich!
- Anpassung der Bepflanzungen und Eingrünungen soweit erforderlich
- Anpassung der Abgrenzung der Lärmkontingente Nord und Süd zwischen den beiden Planteilen, wobei die bisherigen Lärmwerte unverändert beibehalten werden
- Nach Bestand der beiden Erschließungsstraßen Anpassung der Höhenfestlegungen und der Maßketten etc. aufgrund der durchgehenden Baugrenzen
- Geringfügige Erhöhung der zulässigen Böschungen und Abgrabungen in Ziff. D.5.3 von derzeit 0,50 m auf neu 1,25 m

- Einheitliche Regelung der Zulässigkeit von Betriebswohnungen: Ziff. D.1.3: *„Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 und § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nur ausnahmsweise zulässig.“*

Bisher waren im Bebauungsplan „südlich der Epfacher Straße“ Betriebswohnungen lt. Festsetzung E.1.3 (Nordteil) allgemein zulässig, im Bebauungsplan „Egart“ (Südteil) nur ausnahmsweise. Durch die einheitliche Regelung soll Rechtsklarheit geschaffen werden. Die Ausnahme ist grundsätzlich zu erteilen, wenn Betriebswohnungen den in der Festsetzung geforderten Rahmen einhalten.

#### **4. Zulässige Grundflächen im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB**

Die Änderung erfolgt auf Rechtsgrundlage des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren. Soweit die Grundzüge der bisher geltenden Bebauungspläne betroffen sind, wird auf § 13 a BauGB verwiesen.

Folgende relevante Verhältnisse für die Anwendung des § 13 a BauGB liegen vor:

- Festgesetztes Bauland GE netto:  $24.050 \text{ m}^2 + 27.715 \text{ m}^2 = 51.580 \text{ m}^2$

- GRZ 0,60

- Festgesetzte Grundfläche:  $51.765 \text{ m}^2 \times 0,60 = 31.059 \text{ m}^2$

< 70.000 m<sup>2</sup> und > 20.000 m<sup>2</sup> gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(> Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich; hier wird verwiesen auf den Beitrag LA Patalong)

Erforderlich ist demnach eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien mit der Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Betreffend die entfallende Ausgleichsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> wird darauf hingewiesen, dass diese an Ort und Stelle flächengleich als Verbreiterung der westlichen Ausgleichsfläche festgesetzt wird. Insofern ergibt sich flächenmäßig bei der Ausgleichsfläche keine Änderung, ebenfalls nicht von der verstärkten Wirkung durch Verbreiterung.

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.

#### **5. Natur und Landschaft sowie Grünordnung**

Auf dem Gebiet des bisherigen Bebauungsplans „Südlich der Epfacher Straße“ wurden einige Grundstücke bereits bebaut.

Das geplante Gewerbegebiet im Bereich des Bebauungsplans „Egart“ liegt in einer ausgeräumten Ackerflur ohne relevante Grünstrukturen. Weder entlang der Bahnlinie im Westen noch entlang des Feldwegs im Südosten sind Gehölzsäume vorhanden. Schützenswerte Bereiche sind daher nicht vorhanden.

Im Bebauungsplan Egart wurden aufgrund fehlender Strukturen Flächen für die

Randeingrünung festgesetzt. Besonders wichtig waren dabei die Randbereiche im Südwesten (Begrünung zur Bahnlinie) und im Südosten (zum Feldweg), die in die freie Landschaft übergehen. Weiterhin wurde auch zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet südlich der Epfacher Straße“ im Nordwesten eine Grünzäsur vorgesehen. Alle diese öffentlichen Grünflächen mit dem Ziel der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen wurde als Ausgleichsflächen festgesetzt.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans mit Zusammenlegung muss nun ein Großteil der im Nordwesten festgesetzten Ausgleichsfläche mit rd. 800 m<sup>2</sup> entfallen. Gleichzeitig wird dafür die im Südwesten vorgesehene Ausgleichsfläche um rd. 895 m<sup>2</sup> verbreitert, so dass der Verlust der Ausgleichsfläche direkt ortsnah innerhalb des Bebauungsplanumgriffs vollständig und funktionsgleich kompensiert wird. Der Ersatz für den Verlust an Ausgleichsfläche ist in der Planzeichnung zur 1. Änderung des Bebauungsplans als ergänzende Ausgleichsfläche mit der Zweckbestimmung „Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds“ festgesetzt.

Bezüglich aller weiteren Umweltbelange wird auf den Bebauungsplan „Egart“ mit Umweltbericht und Grünordnung aus dem Jahr 2019 verwiesen. Weitere Umweltbelange und die Grünordnung sind von der Zusammenlegung nicht relevant berührt.

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

## **6. Eingriffsregelung, Ausgleichsflächen**

Hier wird auf die Ausführungen der Vorprüfung des Einzelfalls verwiesen (festgesetzte Grundflächen 30.948 m<sup>2</sup> < 70.000 m<sup>2</sup> und > 20.000 m<sup>2</sup> ) gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB.

Weitere Anforderungen aufgrund der Eingriffsregelung ergeben sich im Übrigen bei Anwendung des § 13 a Abs. 2 Nrn. 3 und 4 BauGB nicht. Danach gelten u.a. Eingriffe in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Ein Teil der im ursprünglichen Bebauungsplan Egart vorgesehenen Ausgleichsfläche als öffentliche Grünfläche mit Gehölzbewuchs muss bei der Zusammenlegung der beiden Bebauungspläne im Nordwesten des Bebauungsplans Egart aufgegeben werden. Der Verlust der Grünfläche beträgt rd. 800 m<sup>2</sup>. Gleichzeitig wird die geplante Ausgleichsfläche am westlichen Rand des Bebauungsplans um rd. 895 m<sup>2</sup> verbreitert und der Ausgleichsbedarf somit innerhalb des Bebauungsplans vollständig flächen- und wertgleich kompensiert. Die Ausgangsfläche besteht auf beiden Ausgleichsflächen aus Acker.

Die geänderte Lage der Ausgleichsfläche im Geltungsbereich muss gegenüber dem Ausgangsbauungsplan noch an die zuständige Fachstelle nach Abschluss des Änderungsverfahrens gemeldet werden.

## **7. Artenschutz**

Aufgrund der aktuellen Biotop- und Nutzungsstruktur bietet das überplante Gebiet der 1. Änderung derzeit keinen Lebensraum für besonders empfindliche bzw. artenschutzrechtlich

relevante Tier- und Pflanzenarten. Einzig bezüglich der Feldbrüterarten Feldlerche und der Wiesenschafstelze kommt der Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplan Egart 2019 zu dem Schluss, dass Beeinträchtigungen dieser beiden Feldbrüterarten auf den Ackerflächen nicht mit hinreichender Sicherheit auszuschließen sind. Daher wurden Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zum Funktionserhalt der anteilig betroffenen Lebensräume (CEF-Maßnahmen) im Bebauungsplan „Egart“ als Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen und umgesetzt. Diese Ausgleichsflächen sind von der Zusammenlegung nicht betroffen.

Durch die Zusammenlegung der beiden Bebauungspläne mit interner, flächengleicher Verschiebung der Ausgleichsfläche mit der Zweckbestimmung „Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds“ sind keine artenschutzrechtlichen Belange berührt.

Vor Baubeginn muss der Bau- und Grünbestand auf das Vorhandensein etwaiger geschützter Tierarten untersucht werden. Es wird dem Bauherrn empfohlen, rechtzeitig vor Baubeginn den betroffenen Baum- und Grünbestand durch eine fachkundige Person (z.B. Biologen) auf das Vorhandensein etwaiger geschützter Tierarten untersuchen zu lassen.

Die Fällung von Bäumen im Zeitraum 01. März bis 30. September (während der Vogelbrutzeit) ist gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz verboten. Rodungen und Baumfällungen müssen daher außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) stattfinden.

## **8. Abstandsflächen BayBO, Stellplatzsatzung**

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die geänderten Abstandsflächen des Art. 6 BayBO einzuhalten sind. Nach der Novelle der BayBO, in Kraft getreten am 01.08.2023, sind dies 0,2 H, mindestens jedoch 3 m.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Denklingen ist einzuhalten.

Die Einzelheiten der Bebauung richten sich nach dieser 1. Bebauungsplanänderung, die die bisherigen Einzel-Bebauungspläne „südlich der Epfacher Straße“ und „Egart“ ersetzt.

## **9. 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 (TRENKW 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.

Auf die Möglichkeit zur Wiederverwendung und Nutzung von gesammeltem Niederschlagswasser wird hingewiesen, ggf. in Verbindung mit Zisternen zur Gartenbewässerung oder Grauwassernutzung.

Bei ungünstigen Untergrundverhältnissen bzw. auftretendem Hangwasser wird der Bau von wasserdurchlässigen Kellergeschossen empfohlen.

*Praxisratgeber zur Niederschlagswasserversickerung des LfU:*

[https://www.lfu.bayern.de/wasser/niederschlagswasser\\_umgang/versickerung/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/niederschlagswasser_umgang/versickerung/index.htm)

## **9. Erneuerbare Energien**

Den Belangen des Klimaschutzes wird durch die Möglichkeiten für Solar- und Photovoltaikanlagen, die auf den flachen ( Sattel-) Dächern möglich sind, Rechnung getragen. Auf das novellierte Gebäudeenergiegesetz vom 08.09.2023, das am 01.01.2024 in Kraft treten wird (derzeit abschließend im Gesetzgebungsverfahren), das immer einzuhalten ist, wird verwiesen, ebenso auf die Anforderungen in Art. 44 a „Solaranlagen“ der Bayerischen Bauordnung in der aktuellen Fassung vom 01.08.2023.

## **10. Fazit**

Städtebaulich ist die Änderung vertretbar und positiv auch hinsichtlich der Innenentwicklung und Nachverdichtung, des Umweltschutzes und des Orts- und Landschaftsbildes zu bewerten. Mit Bauland wird sparsam umgegangen und die Ansiedlung von Arbeitsplätzen wird unterstützt (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a und c BauGB). Die vorrangige Innenentwicklung wird beachtet.

Anlagen zur Begründung der 1. Bebauungsplanänderung:

- **Begründung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet südlich der Epfacher Straße“, (Fassung vom 12.06.2017, einschließlich Anlagen:**
  - *Schalltechnische Untersuchung*, Büro emplan, Westheimer Straße 22, 86356 Neusäß, vom 024.05.2020, Projekt-Nr. 2020 1296,
  - Lufthygienische Untersuchung, Büro emplan, Westheimer Straße 22, 86356 Neusäß, vom 24.05.2020, Projekt-Nr. 2020 1296,
  - Geotechnischer Bericht, Bauvorhaben Gewerbegebiet Egart, Geotechnikum, D 86 165 Augsburg, vom 13.12.2019, Projekt-Nr. 1235.19
  
- **Begründung zum Bebauungsplan „Egart“, Fassung vom 16.09.2020 einschließlich Anlagen:**
  - Altlastenerkundung, Gewerbegebiet Flur-Nrn. 2522 und 2524, Denklingen, Projekt-Nr. 9977a 02 vom 31. Juli 2015, Fachbüro Kling Consult, Krumbach,
  - Ergänzende Altlastenerkundung, Gewerbegebiet Flur-Nrn. 2522 und 2524, Denklingen, Projekt-Nr. 9977b 02 vom 17. Februar 2017, Kling Consult,
  - Schalltechnische Untersuchung, Büro emplan, Prinzregentenstraße 5, 86150 Augsburg, vom 16.09.2016, Projekt-Nr. 2015 935

Anlage zur Begründung der 1. Änderung: Übersicht im Bereich der verlegten Ausgleichsfläche

