Beschlussvorlage

01/2015/0308

Federführung:	Bauverwaltung	Datum:	11.05.2015
Bearbeiter:	Birgit Jost	AZ:	6100-J14-87D5

Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**
Gemeinderat	20.05.2015	öffentlich

24. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Molkereistraße Dienhausen

Vorschlag zum Beschluss:

Der Gemeinderat fasst zu den Stellungnahmen in den Verfahren nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) folgende Beschlüsse:

1.0 In den genannten Verfahren wurden folgende Träger öffentlicher Belange beteiligt:

- Amt für ländliche Entwicklung, München
- Amt für Landwirtschaft und Forsten, Fürstenfeldbruck
- Bayerischer Bauernverband, Landsberg am Lech
- 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 AG, T-Com, TI NL Süd, PTI 24-PM, Kempten
- Eisenbahn Bundesamt, Außenstelle München
- 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
- 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
- Wehrbereichsverwaltung Süd, Außenstelle München
- Zweckverband zur Abwasserbeseitigung der Fuchstalgemeinden, Denklingen
- Sporer Thomas
- Gast Klaus
- Unsin Tamara
- Liebermann Franz
- F.X. Schießl GmbH

2.0 Folgende Stellungnahmen sind bei der Gemeinde Denklingen eingegangen:

- Amt für ländliche Entwicklung, München, E-Mail vom 09.03.2015
- Amt für Landwirtschaft und Forsten, Fürstenfeldbruck, E-Mail vom 16.03.2015
- Bayerischer Bauernverband, Landsberg am Lech, E-Mail vom 14.04.2015
- Bischöfliche Finanzkammer, Augsburg, Schreiben vom 17.03.2015
- Gemeinde Altenstadt, E-Mail vom 05.03.2015
- Gemeinde Fuchstal, E-Mail vom 17.03.2015
- Gemeinde Hohenfurch, E-Mail vom 05.03.2015
- Gemeinde Schwabsoien, E-Mail vom 05.03.2015
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, München, Schreiben vom 14.04.2015
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, München, Schreiben vom 20.04.2015
- Katholisches Pfarramt Denklingen, Stellungnahme vom 11.03.2015
- Kreisheimatpflegerin, Dr. Heide Weisshaar-Kiem, Landsberg am Lech, Stellungnahme vom 11.03.2015
- Landratsamt Landsberg am Lech, Abt. Gesundheit und Prävention, Landsberg am Lech, Stellungnahme vom 16.03.2015
- Landratsamt Landsberg am Lech, Sg. „Kreiseigener Tiefbau“, Landsberg am Lech, Stellungnahme vom 11.03.2015
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Abfallbehörde, Landsberg am Lech, Stellungnahme vom 16.03.2015
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Bauaufsichtsbehörde, Landsberg am Lech, Schreiben vom 16.04.2015
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde, Landsberg am Lech, Stellungnahme vom 24.03.2015
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Naturschutzbehörde, Landsberg am Lech, Stellungnahme vom 10.03.2015
- Lechwerke AG, Augsburg, Schreiben vom 17.03.2015
- Markt Kaltental, Stellungnahme vom 08.04.2015
- Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, München, Stellungnahme vom 13.03.2015
- Regierung von Oberbayern, Höhere Planungsbehörde, München, Schreiben vom 30.03.2015
- Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 10, München, Schreiben vom 13.03.2015
- Regionaler Planungsverband München, E-Mail vom 08.04.2015
- Staatliches Bauamt Weilheim i.OB, Stellungnahme vom 11.03.2015
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim i.OB, Schreiben vom 20.04.2015

3.0 Stellungnahmen ohne Äußerungen bzw. Einwände:

- Amt für ländliche Entwicklung, München
- Amt für Landwirtschaft und Forsten, Fürstenfeldbruck
- Bayerischer Bauernverband, Landsberg am Lech
- Bischöfliche Finanzkammer, Augsburg
- Gemeinde Altenstadt
- Gemeinde Fuchstal
- Gemeinde Hohenfurch
- Gemeinde Schwabsoien
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, München
- Katholisches Pfarramt Denklingen
- Kreisheimatpflegerin, Dr. Heide Weisshaar-Kiem, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Abt. Gesundheit und Prävention, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Sg. „Kreiseigener Tiefbau“, 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
- Markt Kaltental
- Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, München
- Regierung von Oberbayern, Höhere Planungsbehörde, München
- Regionaler Planungsverband München
- Staatliches Bauamt Weilheim i.OB

4.0 Stellungnahmen mit Hinweisen, Anregungen und/oder Einwänden:

4.1 Handwerkskammer für München und Oberbayern, München

Folgende Anmerkungen bringt die Handwerkskammer für München und Oberbayern vor:

„Im Rahmen der Planungen sollte sichergestellt werden, dass angrenzende bestandskräftig genehmigte gewerbliche Nutzungen in ihrem ordnungsgemäßem Betrieb und Wirtschaften auch im Hinblick auf ihre Weiterentwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt oder gar gefährdet werden. Dies gilt insbesondere im Kontext der von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch, etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs.

Darüber hinaus hat die Handwerkskammer für München und Oberbayern keine weiteren Anmerkungen.“

Der Gemeinderat stellt fest, dass sich folgende Gewerbebetriebe in der weiteren Umgebung des Planungsgebietes befinden:

- Ebner Max, Weihertalstr. 17, Dienhausen (Elektroinstallation, Elektrohandel usw.)
- Ebner Helmut, Weihertalstr. 17, Dienhausen (Handwerkerservice, Elektrohandel)
- Bauer Ludwig, Molkereistr. 1, Dienhausen (Dienstleistungen in der Landwirtschaft, Hausmeistertätigkeit)
- Hefele Wolfgang, Weihertalstr. 14, Dienhausen (Blumendekoration)

Es ist abwegig, von einer Einschränkung oder gar Gefährdung dieser Gewerbe auszugehen.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst, da keine gewerblichen Nutzungen vorhanden sind, die von einer Einschränkung oder Gefährdung betroffen sind.

4.2 Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Abfallbehörde, Landsberg am Lech

Folgende Anmerkungen werden vorgebracht:

„In ca. 40 m Entfernung zum Geltungsbereich befindet sich eine grundsätzlich gefahrenverdächtige Altdeponie auf dem Grundstück Fl.Nr. 101 Gemarkung Dienhausen, die mit ABuDIS-Nr. 18100008 im Altlastenkataster des Landkreises Landsberg am Lech erfasst ist. Die Fläche ist gem. Nr. 15.12 PlanzV nachrichtlich zu kennzeichnen.

Ansonsten sind nach aktueller Datenlage keine weiteren gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotential bekannt, die in negativer Weise auf die Wirkungsbereiche Boden – Mensch und Boden – Grundwasser im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung einwirken können. Sollten beim Planungsträger Erkenntnisse, z.B. aus gewerbliche Vornutzung oder Baugrundgutachten, etc. vorhanden sein oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese zu berücksichtigen und die Untere Abfall-/Bodenschutzbehörde zu informieren, um ggf. weitere Maßnahmen abzustimmen.“

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die o.g. Fläche wird gem. Nr. 15.12 PlanzV nachrichtlich gekennzeichnet.

4.3 Lechwerke AG, Augsburg

Die LEW AG bringt folgende Anmerkungen vor:

„Im Norden und Westen an den Geltungsbereich anschließenden Verkehrsflächen verlaufen diverse Kabelleitungen der Lechwerke AG. Diese sind aus einem

Kabellageplan M = 1:500 zu entnehmen. Der Schutzbereich der Kabelleitungen beträgt 1 m beiderseits der Kabeltrasse.

Die Stromversorgung ist über das bestehende Versorgungsnetz oder bei Bedarf durch entsprechenden Netzerweiterungsmaßnahmen gesichert. Die geplanten Neubauten werden nach entsprechender Erweiterung an das Versorgungsnetz mit Erdkabel angeschlossen.“

Beschluss:

Die Hinweise und der beiliegende Kabellageplan werden zur Kenntnis genommen und in die Planung eingearbeitet.

4.4 Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 10, München

Die Regierung von Oberbayern bringt zur Sicherstellung des Brandschutzes Hinweise vor, die durch die Gemeinde zu berücksichtigen sind. Die nachfolgend angegebenen allgemeinen Belange sind zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen.

1. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.8/5, Stand 08.2000 des Bayer. Landesamts 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. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Punkt 1.3 „Löschwasserversorgung" der VollzBekBayFwG ist zu beachten. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.

2. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" verwiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

   Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein 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.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

4. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Im Übrigen wird auf die "Planungshilfen für die Bauleitplanung", Fassung 2012/2013, herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern verwiesen, insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 32 - Brandschutz-.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und durch die Gemeinde berücksichtigt.

Die allgemeinen Belange werden überprüft und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchgeführt.

4.5 Wasserwirtschaftsamt Weilheim i.OB

Zur genannten Flächennutzungs- sowie Bebauungsplanänderung nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

1. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen

Planungen oder Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim liegen im Bereich der Flächennutzungsplanänderung derzeit nicht vor.

2. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit liegen nicht vor.

3. Fachliche Informationen und Empfehlungen

3.1. Grundwasser

Im Umgriff des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Genaue Aussagen über den Grundwasserflurabstand oder Schichtwasservorkommen können daher nicht getroffen werden.
Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss.
Sollte wider Erwarten Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Landsberg zu benachrichtigen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.
Falls Stoffe in den Grundwasserschwankungsbereich eingebracht werden, z.B. Kellerausbau, oder das Grundwasser aufgestaut bzw. umgeleitet wird, z.B. Bauwasserhaltung, ist dies dem Landratsamt Landsberg mitzuteilen um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.
Entsprechende Informationen finden Sie auf der Homepage des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim im Bereich Service/Veröffentlichungen.

3.2. Lage zu Gewässern

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.

3.3. Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich der geplanten Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 14. April 2015 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.
Dem Amt liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.
Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzgl. Des Vorgehens bei organoleptischen Auffälligkeiten besteht Einverständnis.

3.4. Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass

ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

3.5. Abwasserentsorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.
Mit dem Bebauungsplan besteht aus abwassertechnischer Sicht Einverständnis, da alle Neubauten an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen werden.

3.6. Niederschlagswasserbeseitigung

Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser vorwiegend breitflächig zu versickern. Auch wurden hierfür vorgesehene Flächen im *Bebauungsplan* eingezeichnet. Dies wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht begrüßt.

Falls das Niederschlagswasser gezielt gesammelt und zielgerichtet einer Versickerungsanlage zugeführt wird, sind Benutzungstatbestände gegeben. Bei Einhaltung der Anforderungen der NWFreiV bei Versickerung kann die Beseitigung erlaubnisfrei erfolgen. Falls die Anforderungen nicht eingehalten werden, sind entsprechende Anträge im Landratsamt Lands-berg einzureichen.

Entsprechende Informationen finden Sie auf der Homepage des Wasserwirtschaftsamt Weilheim im Bereich Service/Veröffentlichungen.

Bezüglich der Flächenversiegelung wird folgender Textbaustein für Bebauungspläne empfohlen:

„Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen."

4. Zusammenfassung

Unter Beachtung o. g. Auflagen bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Flächennutzungsplanänderung.

Es wird gebeten, dem Wasserwirtschaftsamt nach Abschluss des Verfahrens eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu übermitteln.

Das Landratsamt Landsberg erhält eine Kopie des Schreibens.

Beschluss:

Die fachlichen Informationen werden in die Planunterlagen aufgenommen.

5.0 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung liegen keine Anregungen vor.