

Gemeinde Denklingen

Begründung Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Tankstelle Lustberg“, B 17/ Westseite“, TI.FI.Nr. 2371, Gmkg. Denklingen



Stand: 08.05.2013
geändert: 17.07.2015

Gemeinde Denklingen, den

Städtebau:

Dipl.Ing. Rudolf Reiser, Architekt Regbamstr.

Aignerstraße 29 81541 München

Tel. 089/ 695590 • Fax 089/ 6921541

E-Mail: staedtebau.reiser@t-online.de

im Auftrag der Gemeinde Denklingen

Kießling, Erster Bürgermeister

Landschaft und Umweltbericht:

Dipl.Ing. Christoph Goslich, Landschaftsarchitekt

Wolfsgasse 20 86911 Diessen-St. Georgen

Telefon 08807/ 6956 • Fax 08807/ 1473

E-Mail: goslich@web.de

Inhaltsverzeichnis	Seite
Teil A Städtebau und Grünordnung	
1.0 Anlass und Ziel der Änderung	3
2.0 Vorbemerkung und Verfahren, planungsrechtliche Voraussetzungen	3
3.0 Lage und Beschaffenheit der neu dargestellten Flächen	3
4.0 Geplantes Vorhaben (nach Betreiberangaben/ Investor)	6
4.1 Allgemeines	6
4.2 Maschinen und Geräte	7
4.3 Tankanlage	7
4.4 Personal	7
4.5 Sonstiges	8
5.0 Städtebau und Landschaft	10
5.1 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches	10
5.2 Erschließung	11
5.3 Grünordnung	14
5.4 Ver- und Entsorgung	10
5.5 Immissionen	15
5.6 Altlasten	17
5.7 Kultur- und Sachgüter	18
6.0 Eingriffs- Ausgleichsbilanz	18
7.0 Flächenbilanz	19
Teil B Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)	20
1. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	20
2. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	24
3. Nullvariante und Planungsalternativen	25
4. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen	25
5. Verbleibende Eingriffe gemäß Eingriffsregelung	26
6. Ausgleichsflächenbedarf	26
7. Ausgleichskonzept	27
8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	28
9. Zusammenfassung	28
Anregungen aus dem Bauleitplanverfahren	30
Zusammenfassende Erklärung (§ 6 Abs. 5 BauGB)	...
Anlage zum Umweltbericht - Ausgangszustand - Eingriffsschwere – Ausgleichsflächen	34
<i>Anlage 1: Verkehrsuntersuchung Prof. Dr.-Ing. Kurzak, vom 05.12.2014, und Ergänzung vom 19.02.2015</i>	35
<i>Anlage 2: Geplanter Anschluss an die zentrale Abwasserversorgung</i>	36

Teil A Städtebau und Grünordnung

1.0 Anlass und Ziele der Änderung

Der Gemeinde Denklingen liegt südlich der Ortsverbindungsstraße Denklingen – Epfach an der Bundesstraße 17 ein Antrag auf Errichtung einer Tankstelle vor. Auf der Westseite der B 17 ist dabei im Bereich der historisch gewachsenen Ansiedlung „Gutenstall / Lustberghof“ bestehend aus mehreren Anwesen die Errichtung einer Tankstelle mit üblichem Shop geplant.

Die Bundesstraße 17 ist eine wichtige überörtliche Hauptverkehrsstraße zwischen Landsberg und Schongau. Die B 17 wurde in den letzten Jahren Schritt für Schritt dreistreifig ausgebaut, um den zunehmenden Kfz-Verkehr besser zu bewältigen.

Im fraglichen Bereich sind die Zufahrten zur geplanten Tankanlage bereits mit Linksabbieger und erleichterndem kurzen Rechtsabbieger vorhanden, so dass die Ansiedlung aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Leichtigkeit und Zügigkeit des fließenden Verkehrs grundsätzlich auch möglich erscheint.

Etwa 2,5 km südlich des geplanten Standortes im Bereich Hohenfurch ist bereits eine größere Tankstelle mit Waschanlage auf der Ostseite der B 17 vorhanden, so dass der neue Standort verkehrlich durchaus Sinn macht.



Das Landgasthaus Lustberg steht seit über 50 Jahren in Familienbesitz und liegt in der Nähe der alten Römerstraße *Via Claudia Augusta* sowie der Romantischen Straße. Das Gasthaus ist beliebter Einkehrort für Durchreisende in der „*Tradition römischer Straßenstationen*“, Treffpunkt für Einheimische und bevorzugter Ort für mancherlei Feste.

2.0 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.

Mit der parallel aufzustellenden 21. Änderung des Flächennutzungsplans wird direkt westlich der B 17 im Bereich Guttentall / Gaststätte Lustberghof eine Baufläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „SO Gaststätte Lustberghof“ (= Bestand) und ein „SO Tankstelle Lustberg“ (Planung) dargestellt.

Danach kann der geplante vorhabenbezogene Bebauungsplan „Tankstelle Lustberg“, Bundesstraße 17/ Westseite aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden (§ 8 Abs. 3 BauGB). Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Lustberghof wird im Parallelverfahren durchgeführt.

3.0 Lage und Beschaffenheit der neu dargestellten Flächen (21. FNP-Änderung)

3.1 Lage im Raum

Denklingen hat ca. 2.500 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, Augsburg 63 km, München 79 km.

Die Gemeinde Denklingen liegt naturräumlich im Bereich der Iller-Lech-Schotterplatten reizvoll im 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.

3.2 Darstellungen der 21. Flächennutzungsplanänderung

Die neue Baufläche selbst liegt naturräumlich auf der belastbaren Lech-Schotterterrasse südlich der GV-Straße Denklingen – Epfach.

Der Änderungsbereich umfasst 1,37 ha, wobei die Sondergebietsfläche etwa 0,284 ha beträgt, der Rest ist Eingrünungs-, Sukzessionsfläche und Straßenbegleitgrün.

Die Flächen werden bisher für eine Ausflugsgaststätte mit Nebenanlagen und Parkplätzen genutzt, teilweise auch land- bzw. forstwirtschaftlich. Eine Teilfläche ist als Bundesstraße 17 genutzt.

Der Umgriff wurde in etwa so gewählt, dass als Gesamt-Nutzungskonzept die Bestandsnutzung und die geplante Erweiterung dargestellt werden kann einschließlich der erforderlichen zugeordneten Eingrünungsflächen.

3.3 Regional- und Landesplanung (aus § 4(1) BauGB in 2013)

Die Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München hat in ihrem Schreiben vom 19.08.2013 mitgeteilt, dass zum o.a. Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden.

Die Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, hat mit Schr. vom 22.07.2013 mitgeteilt, dass *„das Planungsgebiet im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Lechtal von Kinsau bis Landsberg am Lech (RP 14 B 1 1.2.2.02.1 liegt). In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Nach diesen Belangen sollen sich bauliche Infrastrukturen richten. (vgl. RP 14 B 1 1.2.1) Da die geplante Tankstelle das Landschaftsbild jedoch negativ verändern wird und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes anzunehmen sind (vgl. Umweltbericht), wirken die Belange insgesamt negativ.“*

In der Gesamtabwägung ist positiv zu gewichten, dass der Standort verkehrlich gut erschlossen ist und im Zufahrtsbereich keine baulichen Maßnahmen erforderlich sind (vgl. LEP B V 1.1.1 (G)). Es fällt jedoch auf, dass keine LKW-Stellplätze vorgesehen sind.

Im Hinblick auf die Immissionsproblematik zwischen Gaststätte, insbesondere Betriebswohnung und der Tankstelle, sollte die Planung mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt werden (vgl. LEP B V 6 (G), LEP B V 6.1 (G)).

Der entscheidende Aspekt aus hiesiger Sicht ergibt sich durch die abgesetzte Lage des Planungsgebietes ohne Verbindung zum Siedlungszusammenhang. Gemäß dem LEP-Ziel B VI 1.1 sollen Neubauflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden, um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden. Eine Bauleitplanung in isolierter Lage, im bisher nicht überplanten Außenbereich widerspricht dem LEP-Ziel. Das Bestandsanwesen (Gaststätte Lustberghof) eignet sich nicht zur Anbindung. Eine Ausnahme von dem Ziel kommt nicht in Betracht, da keine Anhaltspunkte für eine besondere Fallgestaltung vorliegen, wonach eine Anbindung an bestehende geeignete Siedlungseinheiten nicht möglich wäre. (Gern. BauNVO sind Tankstellen beispielsweise in Industrie-, Gewerbe-, Misch- und Dorfgebieten und ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässig.)

Trotz den vorgesehenen intensiven Maßnahmen zur Eingrünung der Tankstelle, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Bauflächen einen Ansatzpunkt für weitere Siedlungstätigkeit im Außenbereich schaffen würden. Damit würde einer weiteren Zersiedelung der Landschaft Vorschub geleistet.

Gesamtergebnis

Die Planung steht in Konflikt mit dem LEP-Ziel B VI 1.1 und entspricht nicht den Erfordernissen der Raumordnung.“

Hierzu hat die Gemeinde Denklingen sich für die Beibehaltung des Standortes entschieden und im Beschluss vom 09.06.2015 folgendes festgehalten:

„Aus gemeindlicher Sicht ist der Tankstellenstandort aus Gründen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und einer wirtschaftlichen, nachhaltigen Anlage der 21.

FNP-Änderung im Bereich Lustberg städtebaulich und landschaftsplanerisch durchaus sinnvoll. Auf die Ausführungen im Umweltbericht, Ziff. 3. Alternativenstandorte wird verwiesen.

Um frühzeitig einen Ansatzpunkt für eine weitere bauliche Entwicklung auszuschließen, wurden das Sondergebiet und der vorhabenbezogene Bebauungsplan gewählt.

Danach kommt das Baurecht für die Tankstelle nicht zum Tragen, wenn keine derartige Einrichtung in einem noch im Durchführungsvertrag festzulegenden Zeitraum errichtet wird. Im Bebauungsplan ist dies in der Festsetzung Ziff. A.10 „Rückbau- und Entsiegelungsgebot“ gem. § 179 BauGB bereits festgelegt. Das Nähere muss der Durchführungsvertrag regeln, der aus verfahrensrechtlichen Gründen zwingend vor Satzungsbeschluss verbindlich abgeschlossen werden muss.“

4.0 Geplantes Vorhaben (nach Betreiberangaben / Investor/ Architekt Jaschek)

4.1. Allgemeines

Es ist der Neubau eines Verkaufsgebäudes mit Nebenräumen, und einer Fahrbahnüberdachung mit 3 Zapfinseln für PKW und einer Überdachung für eine Insel mit LKW-Dieselpfapsäule vorgesehen.

Im neuen Verkaufsgebäude ist ein „BACK SHOP“ geplant, hier werden ein elektrischer Backofen, ein Microwellenherd, ein Würstchenwärmer und eine Kaffeemaschine aufgestellt.

Verkauft wird neben warmen Getränken, aufgewärmte bzw. erhitzte Tiefkühlkost.

Der Ausschank alkoholischer Getränke ist vorgesehen. Neben einem Tisch für max. 4 Sitzplätze werden keine Sitzplätze für Gäste eingerichtet.

Es werden 3 neue Zapfsäulen für PKW und 1 Diesel Schnellläufersäule für LKW installiert. Diese entsprechen dem neuesten Stand der Tanktechnik und bestehend aus mechanischen Zapf- und elektronischen Rechen- und Anzeigeeinheiten.

Die Datenübertragung in den Verkaufsraum erfolgt ebenfalls elektronisch gem. PTB-Vorschrift.

Für die gesamte Tankanlage einschließlich der erforderlichen Rohrleitungen werden die neuesten, jeweils zutreffenden Bestimmungen der Betriebssicherheitsverordnung und TRbF angewandt.

Ein entsprechender Antrag gem. Betriebssicherheitsverordnung wurde beim zuständigen Gewerbeaufsichtsamt eingereicht.

Die Entnahmeleitungen werden als Saugleitungen installiert. Es handelt sich hierbei um selbstsichernde Leitungen, die mit Gefälle zu den Behältern verlegt werden.

Ent- bzw. Belüftungsleitungen für A I enden 4,0 m, für A III 4,50 m über Erdgleiche.

Überdacht werden die Zapfinseln und Fahrbahnen bis über den Verkaufsraum von einer freistehenden Tankstellenüberdachung aus Stahl mit einer lichten Durchfahrtshöhe von 4,50 m.

Zur Beleuchtung der Tankstelle sind unter dem Fahrbahndach Beleuchtungselemente (Strahler) angebracht.

Alle notwendigen E-Arbeiten und E-Installationen werden nach den neuesten einschlägigen Vorschriften und Bestimmungen durchgeführt.

Zur Versorgung der Anlage mit Strom, Wasser und Telefon werden die vorhandenen Anschlüsse genutzt.

Das gesamte Tankfeld und der gesamte Wirkbereich der Zapfsäulen wird gem. TRbF 040 aus flüssigkeitsdichtem Beton C30/37 gemäß TRBF 40 mit Bauartzulassung hergestellt.

Um die Preisauszeichnungspflicht zu erfüllen, wird eine neue Preisauszeichnungsanlage im Zufahrtbereich gesetzt (Höhe gemäß Werbeantrag).

Für den Betrieb der Tankstellenanlage ist in der Regel ein Verwalterehepaar vorgesehen.

4.2 Maschinen und Geräte

Kompressor

Im Lager soll ein Kompressor zur Versorgung der Außenluftsäule aufgestellt werden.

4.3 Tankanlage

1. Elektronische Zapfsäulen für Selbstbedienung

2 Stück 6-Schlauch-Zapfsäulen für Vergaser- und Dieselkraftstoffe

1 Stück 8-Schlauch-Zapfsäulen für Vergaser- und Dieselkraftstoffe

1 Stück 2-Schlauch-Zapfsäulen für LKW- Dieselkraftstoffe

2. Behälter nach DIN 6608-2

1 Lagertank	60.000 l, geteilt in	30.000 l	SK E5	A I
		15.000 l	SK E10	A I
		15.000 l	SK 98	A I
1 Lagertank	50.000 l,	50.000 l	DK	A III
1 Lagertank	60.000 l,	30.000 l	DK	A III
1 Lagertank	60.000 l,	60.000 l	SK E5	A I
1 Lagertank	10.000 l.	10.000 l	AddBlue	A III
1 x 60 l Altöl AIII oberirdisch		Aufstellung im Wertstofflager mit Bodenauffangwanne (nicht erlaubnispflichtig)		
(nicht erlaubnispflichtig)				

4.4 Personal

Es sind maximal 2 Personen vorgesehen, davon maximal eine weibliche Person.

Es stehen zur Verfügung:

1 Büro / Personalraum	9,62 m ²
1 WC	2,84 m ²
1 Teeküche	8,03 m ²

4.5 Sonstiges

Abfallstoffe:

Altöl in handelsüblichen Gebinden, Altreifen, Verpackungsmaterial.

Entsorgung gem. den örtlichen Vorschriften.

Feuerlöscheinrichtungen:

Feuerlöscher in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr.

Betriebszeiten:

0:00 – 24:00 Uhr

Am 25. April 2013 hat aufgrund der Immissionsproblematik H. Janka (= Bauwerber/ Investor) per Mail folgendes mitgeteilt:

„Nach Rücksprache mit JET, sind Betriebszeiten von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr vorerst ausreichend! Sollten später andere Betriebszeiten gewünscht werden, ist das dann Angelegenheit von JET und könnte ja evtl. mit Lärmschutzmaßnahmen möglich gemacht werden, bzw. mit Gleichheit von Betreiber und Eigentümer Haus.“

Die Frage der Öffnungszeiten / Immissionsschutz wurde mit einem Gutachten geklärt.

-o.M.-

5.0 Städtebau und Landschaft

5.1 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Das Planungsgebiet liegt im Außenbereich. Das Gebiet wird bisher landwirtschaftlich und als Ausflugsgaststätte mit zugehörigen Freiflächen genutzt; im Flächennutzungsplan ist der Bereich bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Standort liegt knapp 2,5 km südöstlich des Dorfkernes von Denklingen auf dem linken Lechhochufer, und ca. 2 km westlich des tiefer gelegenen Dorfes Epfach. Die neue Baufläche liegt auf der Lech-Schotterterrasse. Das Gelände liegt auf einer mittleren Höhe von 695 m üNN, der südlich angrenzende topographisch dominierende Lustberg steigt bis auf ca. 732 m üNN. Das Gelände, in dem die Sondergebietsflächen selbst liegen, ist augenscheinlich eben.

Der Änderungsbereich wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gaststätte Lustberghof“, als „Tankstelle Lustberg“ und als sonstige Grünfläche für die Eingrünung einschließlich Ausgleichs- und Straßenbegleitgrün dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist rechtlich erforderlich, um die geplante Tankstelle im Außenbereich zu ermöglichen und das Vorhaben abzusichern gegen Bezugsfälle.

Insbesondere sprechen die in § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB genannten Belange der Wirtschaft, der Versorgung insbesondere mit Energie, die Erhaltung und Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen für die Zulassung der Tankstelle.

Schützenswerte Wohnnutzung liegt nicht unmittelbar im Änderungsbereich; vielmehr handelt es sich beim Lustberghof um damit verbundene Nutzungen wie Gaststätte, Zimmervermietung und ein einzelnes Zimmer in einem Ferien-Wohnhaus, das zur Gaststätte gehört. Festivitäten finden auch im Freiraum der Gaststätte mit überdachten Bereichen und als Gästegarten für die Gastronomie statt (Wintergarten, Waldgrillplatz, Ausschank am „Lagerfeuer“, Blockhütte mit zwei Doppelzimmern (Familienurlaub).



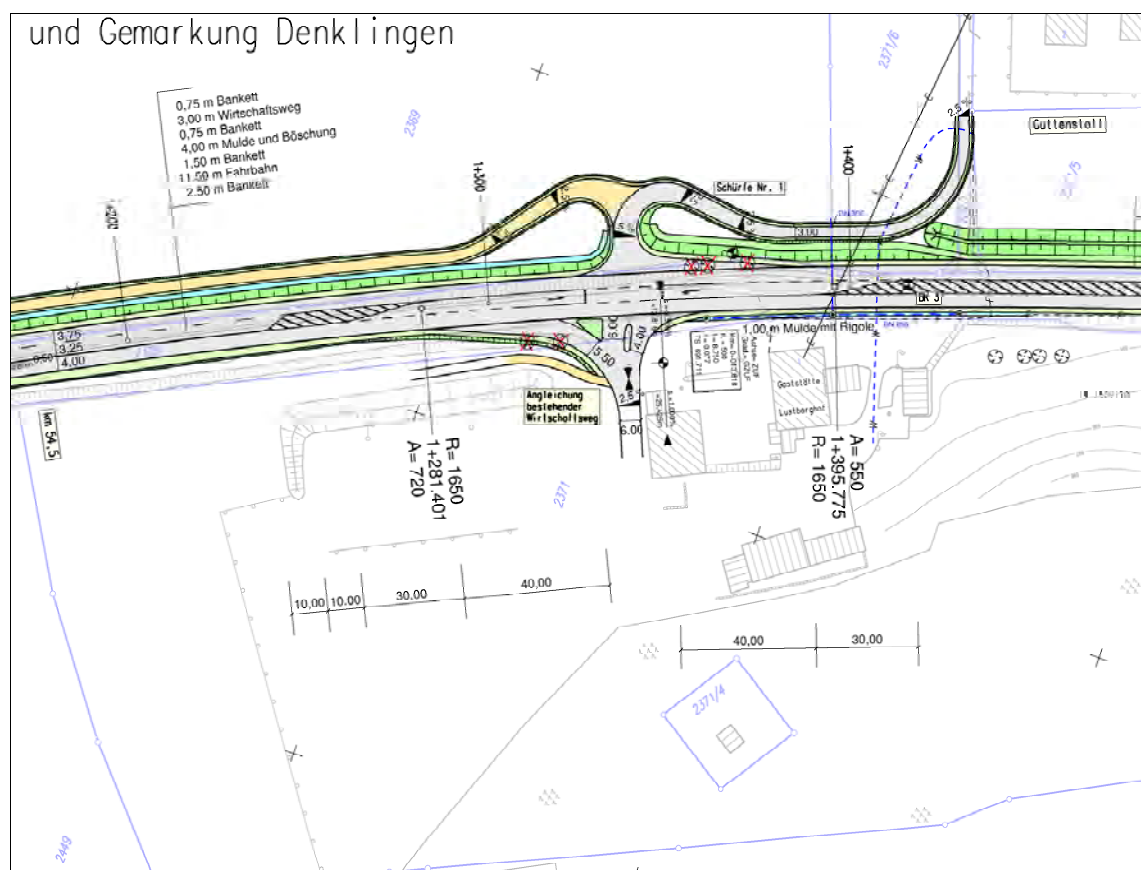
Luftbild mit Lage der Ausflugsgaststätte „Lustberghof“ westlich der B 17

Der Bebauungsplanumgriff umfasst 1,37 ha, wobei die Baufläche (SO-Gebiet) ca. 2.840 qm beträgt, der Rest sind als private und öffentliche Erschließungsflächen, Ausgleichsflächen, Verkehrsgrünflächen, Eingrünungsfläche und Sukzession vorgesehen; darüber hinaus liegt im Planbereich auch die Verkehrsfläche der B 17, um die Anbindung einschließlich der neuen Verzögerungs- und Beschleunigungsspur sinnvoll festsetzen zu können.

Schutzgebiete, Biotope oder größere schützenswerte Gehölze sind auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht vorhanden. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden, der Grundwasserflurabstand ist natürlicherweise hoch. Die Versickerungsfähigkeit ist gut.

5.2 Erschließung

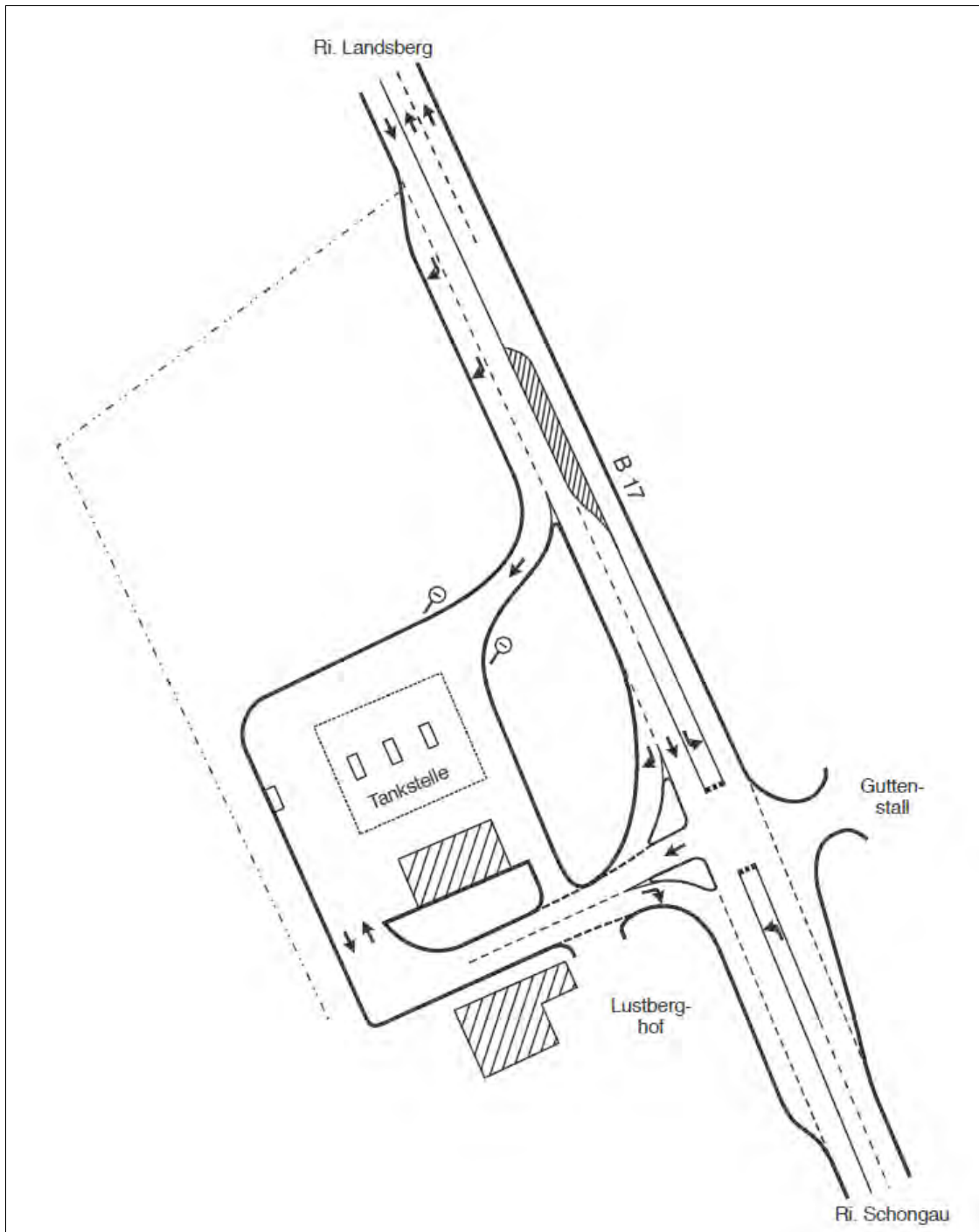
Die äußere Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die ausgebaute Bundesstraße 17.



Ausschnitt aus der realisierten Ausbauplanung der B 17 (Quelle: Staatl. Bauamt Weilheim)

Aus Gründen der Verkehrssicherheit müssen aber nach den Ergebnissen des Gutachtens Prof. Kurzak vom 19.02.2015 im Anschlussbereich der Tankstelle erhebliche Erweiterungen vorgenommen werden. Bedeutsam dabei ist, dass aus Gründen der Ver-

kehrssicherheit die Tankstelle fast ausschließlich nur für den von Norden kommenden Verkehr zugänglich sein wird. Das Weitere regelt der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der abzuschließende Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB.



Ausschnitt aus dem Gutachten Pro. Dr.-Ing. Kurzak, vom 19.02.2015 mit Anschluss

Das staatliche Bauamt Weilheim, H. Dr. Streicher, Weilheim, hat in seiner Stellungnahme vom 21.04.2015 eine Reihe von einzuhaltenden Bedingungen für die verkehrlichen Voraussetzungen zur Zulassung der Tankstelle formuliert, die nachfolgend wiedergegeben sind:

„Diese Zustimmung ist daher an mehrere Bedingungen geknüpft:

Die Detailplanung der Tankstelle ist mit uns abzustimmen. Insbesondere die bauliche Gestaltung der Verzögerungs- und Beschleunigungsstreifen hat gemäß gültiger Straßenbaulicher Richtlinien zu erfolgen. Das o.g. Rechtsabbiegegebot ist zur Vermeidung von verkehrswidrigen Falschfahrten durch geeignete bauliche und ausreichend große Einbauten zu untermauern.

Da auf dem Tankstellengrundstück tatsächlich öffentlicher Verkehr stattfindet, dürfen nur amtlich zugelassene Verkehrszeichen gemäß StVO verwendet werden. Rechtzeitig vor Inbetriebnahme der Tankstelle ist ein Beschilderungs- und Markierungsplan vorzulegen und mit den Fachbehörden (Verkehrsbehörde am Landratsamt Landsberg, Polizeiinspektion Landsberg, Staatliches Bauamt Weilheim) abzustimmen. Auch relevante Werbeanlagen, die der Orientierung dienen, sind in gleichem Plan einzutragen. In diesem Zusammenhang wird besonders auf die RPS 2009 (Richtlinien für die passive Sicherheit) hingewiesen, die Verbote für neue Hindernisse (z.B. Masten, Pylone etc.) sowie ggf. die Erfordernis von Absicherungen von Gefahrenstellen enthalten.

Wie bereits in unseren früheren Stellungnahmen erwähnt, kommt im Zuge der 3-streifig ausgebauten B 17 zwischen Landsberg und Hohenfurch nicht nur der Verkehrssicherheit, sondern auch der Leichtigkeit des Verkehrs und der Verkehrsqualität eine hohe Bedeutung zu. Daraus ergibt sich, dass die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h als Maßstab für alle sich im Zusammenhang mit der Tankstelle ergebenden Maßnahmen gilt.

Oberste Priorität hat jedoch sowohl bei der Planung als auch beim Betrieb der Tankstelle die Verkehrssicherheit. Auch künftige von den Fachbehörden für notwendig erachtete Maßnahmen (bauliche Korrekturen, Beschilderung und Markierung sowie sonstige Absicherungen) gehen zu Lasten des Tankstellenbetreibers.

Vorsorglich weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass kein Anspruch darauf besteht, dass alle momentan vorgesehenen Fahrbeziehungen aufrechterhalten werden. Sollte es, aus welchen Gründen auch immer, nach Feststellung der örtlich zuständigen Unfallkommission zu Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit kommen, müssen wir uns die Option der kompletten Richtungstrennung des Nord-Süd- und Süd-Nord-Verkehrs vorbehalten.“

Der Gemeinderat hat hierzu im Beschluss vom 09.06.2015 folgendes festgelegt:

„Maßgeblich für die rechtsverbindliche Beachtung der Einzelheiten ist zum einen der nachfolgende Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus vorhabenbezogenem Bebauungsplan und dem parallel durch das Verfahren geführte Vorhabensplan der Tankstelle, die beide am Schluss beschlussmäßig behandelt und als Satzung beschlossen werden, einschließlich dem vor dem Satzungsbeschluss verbindlich abzuschließenden und zu unterschreibendem Durchführungsvertrag.

Dieser wird – soweit die Verkehrssicherheit betroffen – in enger Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt schrittweise ausgearbeitet. Dies betrifft insbesondere die sowohl bei der Planung als auch beim Betrieb der Tankstelle zu beachtende Verkehrssicherheit als oberster Priorität angesichts der Ausbaugeschwindigkeit von 100 km/h der Bundesstraße 17. Ebenso im Durchführungsvertrag soll vertraglich der Umstand berücksichtigt werden, dass kein Anspruch darauf besteht, dass alle momentan vorgesehenen Fahrbeziehungen aufrechterhalten werden.“

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist der neu ausgebaute Zufahrtsbereich nicht veränderbar und im V+E-Plan exakt aufgrund der ausgeführten B 17-Ausbauplanung übernommen.

Auf den Privatgrundstücken ist die private Erschließungsfläche gesondert festgelegt. Die Größe der Mietfläche und die Modalitäten der privaten Verkehrsfläche werden sinnvollerweise im Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB, ggf. in Verbindung mit einem Erschließungsvertrag / Erschließungsplan geregelt.

5.3 Grünordnung

Zur Gestaltung des Vorhabens und zur Eingriffsminimierung werden auf der Baufläche verschiedene grünordnerische Maßnahmen festgelegt, insbesondere eine umlaufende mind. 10 m breite Eingrünungsfläche, eine straßenbegleitende (Verkehrs-) Grünfläche (privat/öffentlich). Die Umsetzung der festgelegten Pflanzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt dann im Freiflächengestaltungsplan, der dem Bauantrag verbindlich beizufügen ist.

Die bestehenden Gehölze am West-, Nord- und Südrand sind ebenfalls dargestellt mit dem Ziel Erhaltung und Aufwertung. Hier wären auch breitflächige Versickerungsmöglichkeiten, soweit wasserwirtschaftliche Vorschriften (Tankstelle) nicht entgegenstehen.

5.4 Ver- und Entsorgung, Wasserschutzgebiete

Schutzgebiete

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

Abwasser:

Für das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „**Tankstelle Lustberg**“, B 17/ Westseite ist nach den Forderungen des zuständigen Wasserwirtschaftsamtes Weilheim ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz zwingend erforderlich, ebenso an die zentrale Wasserversorgung. Ein möglicher Anschluss für Schmutzwasser liegt in ca. 1,5 km Entfernung (Anlage 2: Lageplan mit Anschlussmöglichkeit).

Die Gaststätte hat soweit bekannt eine übliche 3-Kammer-Kläranlage. Die Oberflächenwässer werden wegen des kiesigen Untergrundes versickert.

Nach Mitteilung des potentiellen Investors ist von folgendem geringen Abwasseranfall auszugehen:

„Der Betreiber setzt die Anschlußwerte von den beiden WC's mit 1 Urinal, 2 Handwaschbecken und der Küchenspüle mit Spülmaschine an. Dieser Ansatz führt bei einer durchschnittlichen Nutzung von 10Min/Std. in 24 Std. und einer durchschnittli-

chen WC Nutzung von 10 x je Std. zu einer Gesamtabwassermenge von ca. 2,1 cbm /Tag, dies entspricht ungefähr einem Objekt im Wohnungsbau von 16 Einwohnern.

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Weilheim vom 18.07.2013 fordert einen Anschluss an die zentrale Trinkwasserersorgung als auch an die zentrale Abwasserbeseitigung. Die Gemeinde Denklingen hat in der Sitzung vom 10.06.2015 hierzu folgendes beschlossen:

„Hierzu gehört insbesondere, dass der Geltungsbereich der 21. Flächennutzungsplanänderung an die zentrale Trinkwasserversorgungsanlage der Gemeinde Denklingen durch neue und ausreichend dimensionierte Versorgungsleitungen angeschlossen ist (Baumaßnahme 2006/2007).

Des Weiteren wird dieses Anwesen auch an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Denklingen angeschlossen.“

Die Abwasserleitung wird entlang der B 17 Richtung Norden (= im Bundeseigentum, aber entlang der dortigen Westgrenze) bis zur Kreuzung B 17/LL17 verlegt. Das Einholen der Genehmigung ist für den Zeitraum nach Rechtskraft des Bebauungsplans vorgesehen (vgl. Anlage 2 zum Bebauungsplan).

Die Einzelheiten sind im V+E-Plan eingearbeitet und werden im Durchführungsvertrag vor Satzungsbeschluss rechtsverbindlich festgelegt. Auf die im Anhang Ziff. 9.2 wiedergegebene Stellungnahme des WWA Weilheim und die Anlage 2 wird verwiesen.

Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischem Strom wird durch die LEW über eine bestehende Trafostation durchgeführt.

Müllentsorgung

Die Beseitigung des privaten Hausmülls erfolgt durch die öffentliche Abfallentsorgung oder private Entsorgungsbetriebe.

5.5 Immissionen

Gewerbliche Immissionen

Nach den Orientierungswerten der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau betragen die einschlägigen Orientierungswerte im Dorfgebiet / Mischgebiet (M) 60 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts).

Schädliche Umwelteinwirkungen in Form von erheblichen Geräuschbelästigungen an dem neuen Tankstellenstandort sind wegen der Außenbereichslage und dem Abstand zu schützenswerter Wohnbebauung nicht zu erwarten. Innerhalb des Sondergebietes

können sich ggf. Auswirkungen auf die betriebsbedingte Wohnnutzung (Zuhause zum Lustberghof!) durch den zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehr der Tankstelle ergeben. Hier wird dann zusätzlicher Schallschutz, eine anderweitige Orientierung der ruhedürftigen Aufenthaltsräume oder eine Verlegung sinnvoll sein.

Im Sondergebiet ist wegen der vorhandenen zugeordneten (Betriebs-) Wohnnutzung Lustberghof von der Schutzwürdigkeit zumindest eines Mischgebietes / Dorfgebietes auszugehen (Immissionsrichtwerte nach TA Lärm von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A)).

Hinsichtlich der Geruchs- bzw. Staubimmissionen sind ebenfalls schädliche Umwelteinwirkungen in Form von erheblichen Geruchs- bzw. Staubbelästigungen aufgrund der Abstände und dem Fehlen schutzwürdiger unabhängiger Wohnnutzung im Sondergebiet nicht zu erwarten.

Die in der 21. FNP-Änderung dargestellte Sondergebietsfläche ist mit einer Nutzungsbeschränkung mit dem Planzeichen 15.6 der Planzeichenverordnung umgrenzt und als „Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ gekennzeichnet.

Im V+E-Plan sind die entsprechenden von der Tankstelle betroffenen Gebäudeseiten (Nord-, Ost- und Südseite) des Betriebswohngebäudes des Gasthofes „Lustberghof“ (Abstand Wohnhaus Gastwirt ca. 25 m (Mitte Zapfsäulen) entsprechend gekennzeichnet und Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Bei der Tankstelle ist – je nach Gutachtenergebnissen - bis hin zu einem 24-Stunden-Betrieb auszugehen, d.h. auch Nachtbetrieb. Allerdings hat das unmittelbar südlich der Zufahrt gelegene Wohnhaus des Gaststättenbetreibers für schutzwürdige Räume auf die Nordseite zur Tankstelle hin für die Aufenthaltsräume keine Fenster; diese gehen nach Osten und im Wesentlichen nach Westen (Wohnraum als Allraum vom Ostgiebel zum Westgiebel mit Galerie). Allerdings reicht der Betrieb der Tankstelle deutlich über den Westgiebel des Wohnhauses hinaus, so dass auch Schall von der Westseite absehbar ist. Hier ist abhängig von den Gutachtenergebnissen in Verlängerung der Nordwand eine Lärmschutzwand mit knapp der Wandhöhe des Wohngebäudes vorgesehen.

Die Einhaltung der DIN 18005-Werte im Bebauungsplan wird mittels einer Kombination aus aktiven (Abstand) und „semiaktiven“ (architektonische Selbsthilfe wie z.B. Grundrissorientierung, Lärmschutzfenster (bereits eingebaut!), gebäudliche Eigenabschirmungen) und Errichtung einer Lärmschutzwand nach Westen voraussichtlich erreichbar sein.

Die Planung genügt damit den Grundanforderungen des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz und berücksichtigt die Anforderung des Baugesetzbuches nach qualifizierter Innenentwicklung und sparsamem Umgang mit Grund und Boden.

Verkehrsimmissionen

- Verkehrsbelastung der Bundesstraße 17 (Stand 2010)
- 12.772 Kfz/ 24 Stunden, davon 1520 LKW (= 11,9 %)
 - Zählstelle Nr. 80319149 (Mintraching nördlich)

- 14.141 Kfz/ 24 Stunden, davon 1437 LKW (= 11,9 %)

Zählstelle Nr. 80319149 (Hohenfurch südlich)



Kartenquelle: Staatliches Bauamt Weilheim - o.M.-

5.6 Altlasten

Laut Altlastenkataster sind im Änderungsbereich keine Altlasten verzeichnet. Der Gemeinde Denklingen sind keine Altlasten im betreffenden Bereich bekannt.

Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen, so sind diese gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Fall wird empfohlen, die weiteren Maßnahmen entspr. § 7 Abs. 3, § 47 Abs. 3, § 51 Abs. 1, Nr. 1 u. 2 KrWG und Art. 1 Satz 1 u.2, Art. 12 BayBodSchG mit der Unteren Abfall-, Bodenschutzbehörde abzustimmen.

5.7 Kultur- und Sachgüter

Der Raum Denklingen ist ein sehr altes Siedlungsgebiet. Östlich der Bahnlinie und ca. 1,5 km nördlich verläuft ein historisches Wegestück (Römerstraße - *via claudia*).

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss deshalb auch mit Bodendenkmälern gerechnet werden, die jedoch dem Schutz der Art. 7 und 15 DSchG unterliegen. Es wird daher empfohlen, vor Beginn der Erschließungsarbeiten unter Beiziehung des Landesamtes für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, fachgerechte Sondagen durchzuführen, um die archäologische Situation zu klären und unnötige Zeitverzögerungen zu vermeiden.

„Eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayrische 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.

6.0 Eingriffs- Ausgleichsbilanz

Im Zusammenhang mit der Anwendung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch wird auf die Ausführungen des Umweltberichtes des nachfolgenden Umweltberichtes als Teil der Begründung zum Bebauungsplan „Tankstelle Lustberg“, B 17 / Westseite“ verwiesen.

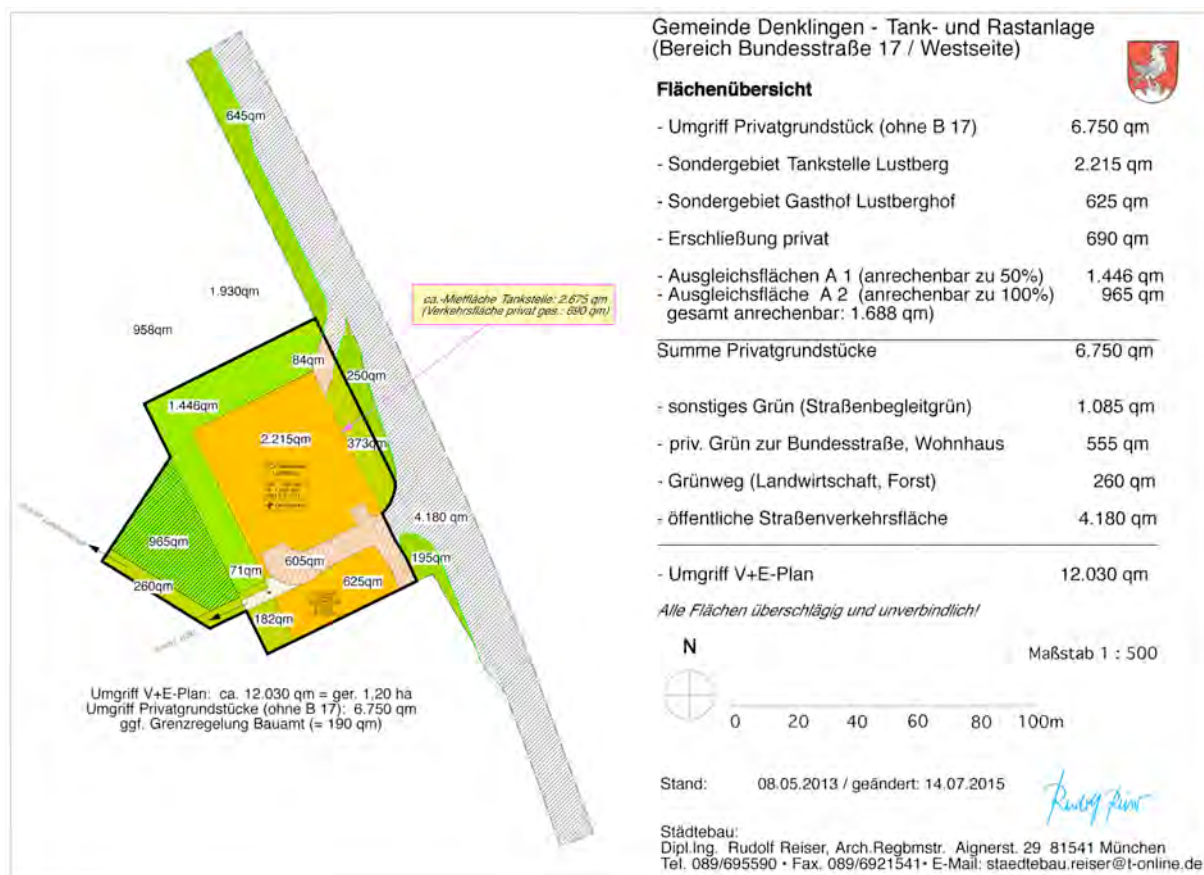
7.0 Flächenbilanz

- Umgriff V+E-Plan gesamt (einschl. Teilfl. B 17)	12.030 qm
- Umgriff V+E-Plan (Privatgrundstücke)	6.750 qm
- Sondergebiet Tankstelle Lustberg	2.215 qm
- Sondergebiet Gaststätte Lustberghof/ Betriebswohnung	625 qm
- Erschließung privat	690 qm
- Ausgleichsflächen A 1 (anrechenbar zu 50 %; Einfluss B 17)	1.446 qm
- Ausgleichsflächen A 2 (anrechenbar zu 100 %)	965 qm
(ges. anrechenbar bei 50%: 1.688 qm)	

Summe Privatgrundstücke	6.750 qm
--------------------------------	-----------------

- sonstiges Grün (Straßenbegleitgrün/sw)	1.085 qm
- privates Grün zur Bundesstraße, Wohnhaus	555 qm
- Grünweg (Landwirtschaft, Forst)	260 qm
- öffentliche Straßenverkehrsfläche	4.180 qm

- Umgriff V+E-Plan	12.030 qm
---------------------------	------------------



Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplanes auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 20.07.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung).

Vorgehen bei der Umweltprüfung:

Für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes wurden die Ergebnisse einer örtlichen Kartierung verwendet sowie Informationen aus dem Flächennutzungsplan und dem Landschaftsplan der Gemeinde Denklingen sowie dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Landsberg am Lech.

Bei der Gliederung des Umweltberichtes wurde auf die Methodik des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen Bezug genommen, um eine möglichst einfach nachvollziehbare Einbeziehung der Belange der Eingriffsregelung in den Umweltbericht zu erreichen.

1. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Das geplante Sondergebiet liegt im Außenbereich direkt an der Bundesstraße 17 südlich der Kreisstraße Denklingen – Epfach etwa 2,5 km südöstlich von Denklingen und 2 km westlich von Epfach.

Das Gebiet ist nahezu eben, es wird derzeit landwirtschaftlich, als LKW-Treff- und Parkplatz und als Ausflugsgaststätte mit den zugehörigen Freiflächen genutzt. Der LKW-Treff- und Parkplatz wird an der Nord- und an der Westseite durch ca. 3 m hohe bepflanzte Wälle begrenzt, auf denen einige ältere Bäume stehen. Die kleine Ansiedlung Guttenberg besteht aus 3 Anwesen östlich und der Ausflugsgaststätte westlich der Bundesstraße 17. An das Gelände südlich direkt angrenzend liegt der 37 m hohe Lustberg, ein Molassehügel.

1.1 Grundlagen und Allgemeines

Das Gebiet ist nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands der naturräumlichen Haupteinheit Lech-Wertach-Ebenen zuzuordnen und innerhalb dieser Einheit der Untereinheit „Lechtal“. Das Lechtal ist in seiner heutigen Breite und Form von den mächtigen Schmelzwasservorformen des jetzigen Flusses gebildet worden.

Das Lechtal besteht aus verschiedenen Flussterrassen. Von Osten nach Westen folgt der Lechaue zunächst die Talterrasse, dann die Niederterrasse und die Hochterrasse. Der Planungsraum befindet sich in der Lech-Niederterrasse.

Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz, FFH-Gebiete, SPA-Gebiete oder Biotope nach der Biotopkartierung des Landkreises Landsberg am Lech sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht ausgewiesen. Das Gebiet liegt in keinem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Landsberg.

1.2 Schutzgut Boden

Die Ablagerungen der Würmeiszeit prägen das Landschaftsbild des Planungsraumes. Die von den Eisströmen herbeigeführten Schuttmassen blieben in Form von Moränen liegen. Der Bereich des Bebauungsplangebietes liegt auf würmeiszeitlichen fluviatilen Ablagerungen (Niederterrassenschotter).

Auf diesen quartären Ablagerungen haben sich Parabraunerden und Braunerden gebildet.

Bewertung des Schutzgutes Boden: Das Schutzgut Boden ist betroffen durch Versiegelungen. Allerdings ist es durch den LKW-Treff- und Parkplatz bereits befestigt oder durch Wälle überbaut.

**Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I unten
(geringe Bedeutung für Naturhaushalt)**

1.3 Schutzgut Wasser

Natürliche oder künstliche Fließ- oder Stillgewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Das Grundwasser steht tiefer als 15 m an, also ausreichend tief, so dass die geplante Bebauung das Grundwasser nicht erreichen wird.

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

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

Bewertung des Schutzgutes Wasser: Die Versiegelungen des Vorhabens führen zu Beeinträchtigungen des Oberflächenwasserabflusses.

**Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I unten
(geringe Bedeutung für Naturhaushalt)**

1.4 Schutzgut Klima/ Luft

Der Planungsumgriff gehört klimatisch zum Bereich „Schwäbisches Alpenvorland“. Bedingt durch die Stauwirkung der Alpen nimmt im Alpenvorland die Niederschlagsmenge von Norden nach Süden zu, sie liegt in Denklingen bei 1.100 mm im Jahr und überschreitet damit den Niederschlagsdurchschnitt des Bundesgebietes um ca. 50 %.

Im Winterhalbjahr sind Nebelbildungen innerhalb der Niederterrasse bei ruhigem Strahlungswetter besonders häufig. Sie lösen sich nur hartnäckig auf.

Das vorliegende Gebiet ist ein weitgehend befestigtes Gelände, in dem keine Kaltluft entstehen kann. Dementsprechend gibt es auch keine Kaltluftströme.

Bewertung des Schutzgutes Klima/Luft: Das Vorhaben verkleinert die Verdunstungsmöglichkeiten durch die Versiegelung von Flächen

**Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I oben
(geringe Bedeutung für Naturhaushalt)**

1.5 Schutzgut Arten und Lebensräume

Das Gebiet ist ein befestigter LKW-Treff- und Parkplatz, der an der Nord- und an der Westseite durch ca. 3 m hohe bepflanzte Wälle begrenzt ist, auf dessen Südteil einige ältere Bäume stehen (Berg- und Spitzahorn, Rotbuche, Fichten). Weiter nördlich dominieren Weiden, Ahorne und Wildsträucher (vorwiegend Holunder). Auf dem Wall auf der Nordseite bestehen Eschen-Sämlinge und Wildsträucher (vorwiegend Haselnuss). Die Wälle werden nicht gepflegt und bewachsen sich weiter sukzessiv.

Die potentiell natürliche Vegetation entspricht der Pflanzengesellschaft, die sich ohne Einfluss des Menschen in einem bestimmten Gebiet aufgrund der heutigen Standortverhältnisse als Dauer- bzw. Schlussgesellschaft einstellen würde. Die potentiell natürliche Vegetation im Plangebiet ist der Hainsimsen-Buchenwald. Sie gibt wichtige Hinweise für die standortgerechte Pflanzenauswahl bei Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Schutzgebiete oder FFH-Gebiete sind durch die Planung selbst nicht betroffen. Die Biotop- und Artenschutzkartierung des Landesamtes für Umweltschutz enthält für den Planungsraum keine Einträge.

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume: Wegen der stark befahrenen dreistreifigen Bundesstraße 17, der befestigten LKW-Stellplätze, der vorhandenen Bebauung und der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung sind die Flächen gestört. Im Bereich der geplanten Tankstelle 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.

**Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I unten
(geringe Bedeutung für Naturhaushalt)**

1.6 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.

Das Landschaftsbild im Untersuchungsraum ist durch eiszeitliche Vorgänge sowie die kulturhistorisch bedingte Nutzungsintensität der Landschaft geprägt. Landschaftsbildprägend ist die stark befahrene dreistreifige Bundesstraße 17 sowie der südöstlich an das Vorhaben angrenzende 37 m hohe bewaldete Lustberg.

Bewertung des Schutzgutes Landschaftsbild: Der bewaldete Lustberg südöstlich des Geltungsbereiches ragt prägend aus der sonst ausgeräumten Landschaft heraus. Das Gelände selbst ist als Parkplatz befestigt und wird von in der ebenen Niederterrasse landschaftsfremd wirkenden Wällen begrenzt. Aufgrund der ebenen Landschaft ist das Gelände von Osten einsehbar. Deshalb sind am Ostrand der Tankstelle gestalterische Einbindungsmaßnahmen besonders zwingend erforderlich.

**Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I oben
(geringe Bedeutung für Naturhaushalt)**

1.7 Schutzgut Mensch

Der Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft behandelt das Schutzgut Mensch nicht separat, sondern schließt es im Schutzgut Landschaftsbild ein. Dennoch wird in diesem Umweltbericht das Schutzgut Mensch abgehandelt, ohne dass allerdings eine Bewertung nach dem Leitfaden durchgeführt wird.

Die Immissionen und deren Auswirkungen auf die benachbarten Gebäude wurden im Absatz 5.5 „Immissionen“ der Begründung abgehandelt. Darauf wird verwiesen.

Den Geltungsbereich durchquert auf dem bestehenden privaten Wirtschaftsweg der in der Kompass-Wanderkarte Nr. 179 ausgewiesene Radweg von Denklingen über Guttentall nach Epfach, der erhalten bleibt.

Die vorhandene Bundesstraße ist so stark von Verkehr belastet, dass sich das Gebiet nicht für die Feierabenderholung eignet. Deshalb werden auch keine weiteren Geh- und Radwege geplant.

1.8 Gesamtbewertung des Bestandes gemäß Leitfaden

Übersicht der Bewertung der Schutzgüter

Untersuchte Schutzgüter	Bedeutung der Schutzgüter
Boden	Kategorie I, unten (geringe Bedeutung für den Naturhaushalt)
Wasser	Kategorie I unten (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)
Klima/ Luft	Kategorie I, oben (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)
Arten und Lebensräume	Kategorie I, unten (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)
Landschaftsbild	Kategorie I, oben (geringe Bedeutung für Landschaftsbild)

Aus der Summe der Bewertungen für die einzelnen Schutzgüter ergibt sich in der Zusammenschau für den Geltungsbereich eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

2. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Tankstelle Lustberg, B 17/Westseite“ sind Eingriffe in die Landschaft verbunden, die zu Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen. Die Eingriffe sind:

Schutzgut Boden

- Verlust der noch vorhandenen Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung

Schutzgut Wasser

- Beeinträchtigungen des Oberflächenwasserabflusses durch die Versiegelungen des Vorhabens, dadurch Reduzierung der Grundwasserneubildung

Schutzgut Klima/Luft

- Verringerung der Verdunstung durch die Versiegelung von Flächen

Schutzgut Landschaftsbild

- Veränderung der überschaubaren Landschaft durch bauliche Anlagen. Allerdings erfährt das Gelände durch großzügige Gehölzpflanzungen eine optische Aufwertung

3. Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung sind oben genannte negative Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten. Allerdings befindet das Vorhaben in der landschaftlich weniger empfindlichen Niederterrasse und liegt zweckgebunden an der stark befahrenen Bundesstraße. Wegen der bestehenden Vorbelastungen (Bodenbefestigungen, Erdwälle) kann das Vorhaben an anderer Stelle wohl nicht mit geringeren Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild durchgeführt werden.

4. 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 2. „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
- zweckgebundener Bau der Anlage unmittelbar an der Bundesstraße, dadurch Reduzierung des Flächenbedarfs

Schutzgut Wasser

- Minderung der Beeinträchtigungen des Wasserkreislaufs durch Versickerung des Oberflächenwassers
- 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 Gaststätte; dadurch kein neuer

Siedlungsansatz in der Landschaft

- zweckgebundener Bau der Anlage unmittelbar an der belasteten Bundesstraße
- Festsetzung umfangreicher Pflanzbindungen zur landschaftlichen Einbindung der baulichen Anlagen

5. Verbleibende Eingriffe gemäß Eingriffsregelung

Trotz der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung verbleiben die unter 2. „Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung“ aufgeführten Eingriffe in Natur und Landschaft. Sie können auch bei sorgfältigster Planung nicht vermieden werden.

Die verbleibenden Eingriffe müssen ausgeglichen oder minimiert werden.

6. Ausgleichsflächenbedarf

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Tankstelle Lustberg“, B 17/Westseite“ sind Eingriffe in die Landschaft verbunden, die zu Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen (s. Absatz 2). Diese Eingriffe müssen ausgeglichen werden.

Folgende Faktoren werden festgelegt:

Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (weitgehend befestigtes oder durch bepflanzte Erdwälle verändertes Gebiet mit Sukzessionsstadien ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen) und hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ergibt nach dem Leitfaden das Feld Typ A / Kategorie 1 und damit einen Ausgleichsfaktor von 0,3 bis 0,6.

Aufgrund der festgesetzten grünordnerischen Minimierungsmaßnahmen im Baugebiet

- Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet sowie Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Festsetzungen für umfangreiche Baumpflanzungen besonders an der Nordseite und an der Ostseite der Tankstellenanlage

ist eine Reduzierung der festgestellten Höchstwerte um 0,1 Punkte sachgerecht.

Die vorhandene Betriebswohnung im Südteil des Geltungsbereiches, die Bundesstraße 17, der vorhandene Wirtschaftsweg/Radweg im Ostteil parallel zur B 17 sowie die öffentlichen und privaten Grünflächen sind kein Eingriff.

Dadurch ergibt sich folgende Ausgleichsverpflichtung (siehe beiliegende Karte „Ausgleichszustand – Eingriffsfläche – Kompensation“):

Eingriffsfläche $3.375 \text{ m}^2 \times \text{Ausgleichsfaktor } 0,5 =$

Ausgleichsverpflichtung **1.688 m²**

7. Ausgleichskonzept

Die Ausgleichsflächen werden auch wegen der Lage des Vorhabens im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Lechtal von Kinsau bis Landsberg am Lech (RPI 14 B I 1.2.2.02.1) direkt im Umfeld des Eingriffs nachgewiesen. Im Bebauungsplan sind dafür die Ausgleichsflächen A 1 und A 2 dargestellt.

Ausgangszustand der Ausgleichsfläche 1 ist im Osten Wirtschaftsgrünland und im Norden der aufgekieste LKW-Parkplatz. Diese Ausgleichsfläche soll durch Pflegemaßnahmen zu einer extensiven Wiesengesellschaft entwickelt werden mit dem Ziel Glatthaferwiese. Gleichzeitig dient sie als Ortsrandeingrünung nach Norden und nach Westen. Deshalb wurden in dieser Fläche verstärkt heimische Laubbäume festgesetzt.

Die Größe der Ausgleichsfläche 1 beträgt 1.446 m^2 .

Ausgangszustand der Ausgleichsfläche 2 ist Wirtschaftsgrünland am Waldrand. Diese Ausgleichsfläche soll ebenfalls durch Pflegemaßnahmen zu einer Glatthaferwiese entwickelt werden. Die Fläche soll gleichzeitig als ökologisch hochwertige naturnahe Versickerungsfläche genutzt werden..

Die Größe der Ausgleichsfläche 2 beträgt 965 m^2 .

In beiden Ausgleichsflächen wird die Bodenschicht zum Nährstoffentzug in den nächsten 4 Jahren jeweils 4 mal gemäht. Das Mähgut wird abgefahren. Nach der Aushagerung werden die Flächen 2 mal jährlich im Juli und im September mit Abfuhr des Mähgutes gemäht, damit sich eine magere Wiesengesellschaft entwickeln kann.

Wegen der Beeinträchtigung durch die stark belastete Bundesstraße 17 sowie wegen des direkten Anschlusses an die gewerbliche Baufläche der Tankstelle kann die Ausgleichsflächen 1 nur zu 50 % angerechnet werden. Die Ausgleichsfläche 2 liegt in größerer Entfernung als 50 m von der Bundesstraße direkt am Waldrand. Dadurch kann eine „ökologische Korridorfläche mit Waldverbund“ erreicht werden.

Anrechenbare Ausgleichsflächen demnach:

Ausgleichsfläche 1: $1.446 \text{ m}^2 \times 50 \% =$ 723 m²

Ausgleichsfläche 2: $965 \text{ m}^2 \times 100 \% =$ 965 m²

Summe 1.688 m²

Die Ausgleichsflächen 1 und 2 sind demnach ausreichend groß, um die Eingriffe aus diesem Bebauungsplan zu kompensieren.

Zur rechtlichen Sicherung der Ausgleichsfläche ist die Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit im Grundbuch im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des

Landkreises Landsberg am Lech vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zwingend erforderlich. Für den Grundbucheintrag wird folgende Formulierung vorgeschlagen:

„Der Eigentümer verpflichtet sich zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Landsberg am Lech (Untere Naturschutzbehörde), alle Nutzungen, die dem auf der Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 2371 der Gemarkung Denklingen bezweckten Biotop- und Artenschutz nicht dienlich sind, zu unterlassen. Hierzu gehören auch bauliche, landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche und fischereiwirtschaftliche Nutzungen sowie die Anlage von Freizeiteinrichtungen. Für den Fall der Nichterfüllung ist der Freistaat Bayern berechtigt, auf dem dienenden Grundstück alle Maßnahmen, insbesondere Gestaltungs-, Pflege-, Erhaltungsmaßnahmen, durchzuführen bzw. durchführen zu lassen, welche zur Schaffung und Erhaltung der Ausgleichsmaßnahme entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich oder zweckdienlich sind, und zu diesem Zweck das dienende Grundstück durch beauftragte Personen betreten und befahren zu lassen.“

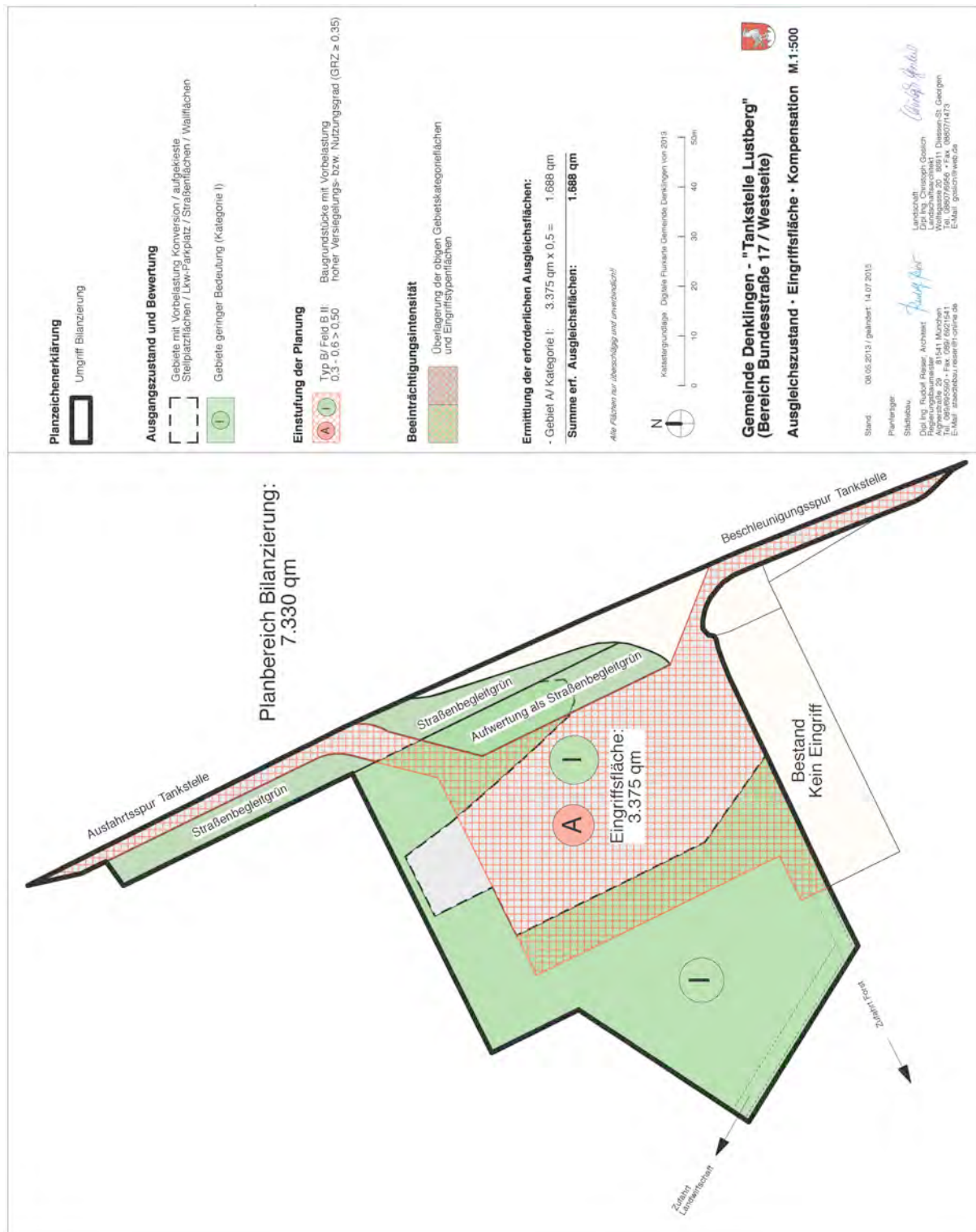
8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Es ist vorgesehen, 2 Jahre nach Baufertigstellung gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde zu überprüfen, ob die festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (Versickerung von Niederschlagswasser, Baumpflanzungen, Ortsrandeingrünung), die zur Minderung des Ausgleichsfaktors geführt haben, umgesetzt worden sind. Andernfalls ist eine Neuberechnung der Ausgleichsflächen durchzuführen.

9. Zusammenfassung Umweltbericht

Die Planung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der ausgeglichen werden muss. Die Ausgleichsflächen können innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen werden.

Anlage zum Umweltbericht - Ausgangszustand - Eingriffsschwere – Ausgleichsflächen



9. Anregungen aus dem Bauleitplanverfahren

9.1 Landratsamt Landsberg, Untere Abfallbehörde/Bodenschutzbehörde, Landsberg, Schr. v. 21.06.2013

„Laut aktuelle Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf die Wirkungsbereiche Boden – Mensch und Boden – Grundwasser in den Geltungsbereich der o.g. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes einwirken können.

Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen, so sind diese gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Fall wird empfohlen, die weiteren Maßnahmen entspr. § 7 Abs. 3, § 47 Abs. 3, § 51 Abs. 1, Nr. 1 u. 2 KrWG und Art. 1 Satz 1 u.2, Art. 12 BayBodSchG mit der Unteren Abfall-, Bodenschutzbehörde abzustimmen.

9.2 Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Fr. Götz, Schr. v. 18.07.2013

„3.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. der Flächennutzungsplanänderung sind keine Grundwassermessstellen des Grundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangwasser sichern muss. Sollte wider Erwarten Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Landsberg zu benachrichtigen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.

3.2 Lage zu Gewässern

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt. Die geplanten Bauflächen liegen hochwasserfrei.

Aufgrund der Hanglage ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Es sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen, die ein Eindringen in die baulichen Anlagen verhindern.

3.3 Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich der geplanten Flächennutzungsplanänderung sowie des Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 14. April 2011 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 des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bay- BodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

3.4 Wasserversorgung

Inwieweit die Wasserversorgungsanlagen im Planungsgebiet in qualitativer, quantitativer und technischer Hinsicht sowie hinsichtlich des Schutzes des gewonnenen Trinkwassers den heutigen Anforderungen entsprechen, ist uns nicht bekannt. Hierzu ist von einem Fachbüro eine Stellungnahme einzuholen und vorzulegen. Gegen den Flächennutzungsplan sowie den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken, wenn die Wasserversorgung nach den heutigen Grundsätzen gesichert werden kann.

3.5 Abwasserentsorgung

3.5.1 Häusliches Schmutzwasser und Schmutzwasser der flüssigkeitsdichten Fahrbahn

Für das durch Kohlenwasserstoffe verunreinigte Wasser der flüssigkeitsdichten Fahrbahn ist ein Anschluss an die öffentliche Kläranlage erforderlich. Daher ist es u.E. sinnvoll auch das häusliche Schmutzwasser an die öffentliche Kläranlage anzuschließen.

3.5.2 Niederschlagswasser

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Das von Dachflächen und sonstigen versiegelten Bereichen, welche nicht unter die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ fallen, abfließende Niederschlagswasser ist bevorzugt flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht zu versickern. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht aus objektiven Gründen nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z. B. mittels Rigolen herzustellen.

Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadloze Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser - TRENGW - zu entnehmen. Falls die Anforderungen nicht eingehalten werden, ist ein Antrag beim Landratsamt Landsberg einzureichen. Entsprechende Informationen finden Sie auf der Homepage des Wasserwirtschaftsamt Weilheim im Bereich Service/Veröffentlichungen.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach dem AVBWasserV § 3 dem Wasserversorgungsun-

ternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

Das auf den Erschließungsstraßen anfallende Niederschlagswasser sollte möglichst nicht

gesammelt und abgeleitet, sondern an Ort und Stelle breitflächig über die belebte Bodenzone versickert werden. Sollte dies nicht durchführbar sein, ist eine alternative Versickerung des Niederschlagswassers nach Sammlung, Ableitung und entsprechender Vorbehandlung in Betracht zu ziehen. Einzelheiten zur Bemessung und Gestaltung sind den "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Entwässerung (RAS-Ew) zu entnehmen.

Mit dem Hinweis, die Unterlagen zur abschließenden Beurteilung dem WWA vorzulegen, besteht Einverständnis.

4 ZUSAMMENFASSUNG

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

9.3 Staatliches Bauamt Weilheim, H. Dr. Streicher, Weilheim, Auszug aus dem Schr. v. 21.04.2015 (Bedingen“ für die verkehrlichen Voraussetzungen zur Zulassung der Tankstelle

„Diese Zustimmung ist daher an mehrere Bedingungen geknüpft:

Die Detailplanung der Tankstelle ist mit uns abzustimmen. Insbesondere die bauliche Gestaltung der Verzögerungs- und Beschleunigungsstreifen hat gemäß gültiger Straßenbaulicher Richtlinien zu erfolgen. Das o.g. Rechtsabbiegegebot ist zur Vermeidung von verkehrswidrigen Falschfahrten durch geeignete bauliche und ausreichend große Einbauten zu untermauern.

Da auf dem Tankstellengrundstück tatsächlich öffentlicher Verkehr stattfindet, dürfen nur amtlich zugelassene Verkehrszeichen gemäß StVO verwendet werden. Rechtzeitig vor Inbetriebnahme der Tankstelle ist ein Beschilderungs- und Markierungsplan vorzulegen und mit den Fachbehörden (Verkehrsbehörde am Landratsamt Landsberg, Polizeiinspektion Landsberg, Staatliches Bauamt Weilheim) abzustimmen. Auch relevante Werbeanlagen, die der Orientierung dienen, sind in gleichem Plan einzutragen. In diesem Zusammenhang wird besonders auf die RPS 2009 (Richtlinien für die passive Sicherheit) hingewiesen, die Verbote für neue Hindernisse (z.B. Masten, Py-lone etc.) sowie ggf. die Erfordernis von Absicherungen von Gefahrenstellen enthalten.

Wie bereits in unseren früheren Stellungnahmen erwähnt, kommt im Zuge der 3-streifig aus - gebauten B 17 zwischen Landsberg und Hohenfurch nicht nur der Verkehrssicherheit, sondern auch der Leichtigkeit des Verkehrs und der Verkehrsqualität eine hohe Bedeutung zu. Daraus ergibt sich, dass die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h als Maßstab für alle sich im Zusammenhang mit der Tankstelle ergebenden Maßnahmen gilt.

Oberste Priorität hat jedoch sowohl bei der Planung als auch beim Betrieb der Tankstelle die Verkehrssicherheit. Auch künftige von den Fachbehörden für notwendig er-

achtete Maßnahmen (bauliche Korrekturen, Beschilderung und Markierung sowie sonstige Absicherungen) gehen zu Lasten des Tankstellenbetreibers.

Vorsorglich weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass kein Anspruch darauf besteht, dass alle momentan vorgesehenen Fahrbeziehungen aufrechterhalten werden. Sollte es, aus welchen Gründen auch immer, nach Feststellung der örtlich zuständigen Unfallkommission zu Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit kommen, müssen wir uns die Option der kompletten Richtungstrennung des Nord-Süd- und Süd-Nord-Verkehrs vorbehalten.“

9.4 Regierung von Oberbayern, Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz, Schr. v. 25.06.2013

„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 gegenzuzeichnen.*
- 2. Die Art und Anzahl der Feuerlöscher sind vom Nachweisersteller im Brandschutznachweis festzulegen, nicht von der örtlichen Feuerwehr.*
- 3. 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 (vgl. BayBO Art. 5 Satz 4).

- 4. 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.*

5. *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.*
6. *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 2010/2011, herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 32 – Brandschutz-.

Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Tankstelle Lustberg“, B 17/ Westseite“

wird ergänzt!

1. Planungsmöglichkeiten

2. Umweltbelange

3. Beteiligung der Öffentlichkeit / Beteiligung der Behörden

Anlage 1: Verkehrsuntersuchung Prof. Dr.-Ing. Kurzak, vom 05.12.2014, und
Ergänzung vom 19.02.2015

Anlage 2: Geplanter Anschluss an die zentrale Abwasserversorgung

