

Beschlussvorlage

01/2016/0471

Federführung:	Bauverwaltung	Datum:	27.01.2016
Bearbeiter:	Johann Hartmann	AZ:	6100-J13-9B58

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	03.02.2016	öffentlich

Tankstelle Lustberg - Einundzwanzigste Flächennutzungsplanänderung - Beschlüsse zu den Stellungnahmen im Verfahren nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Sachverhalt:

1. Keine Äußerung bzw. keine Einwendungen

- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Bauaufsichtsbehörde, H. Hainz, Schreiben v. 11.08.2015
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben v. 15.07.2015
- Landratsamt Landsberg am Lech, H. Ried, Kreiseigener Tiefbau, Sg. 631-15, Schreiben v. 17.07.2015
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben v. 08.07.2015
- Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern, München, Schreiben v. 13.07.2015
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, München, Schreiben v. 15.07.2015
- Bayer. Bauernverband, Landsberg, E-Mail v. 06.08.2015
- Regierung von Oberbayern, - Bergamt Südbayern – München, Schreiben v. 05.08.2015 mit Verweis auf Stellungnahme vom 24.06.2013
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fürstenfeldbruck, Schreiben v. 09.07.2015 und vom 26.08.2015
- Deutsche Bahn AG, Mobility, Networks, Logistics, München, Schreiben v. 30.07.2015
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Infra I 3, Bonn, Schreiben v. 14.07.2015
- Bistum Augsburg, bischöfliche Finanzkammer, E-Mail v. 13.07.2015
- Katholische Kirchenstiftung, St. Michael, E-Mail v. 16.07.2015
- Gemeinde Altstadt, Schreiben v. 30.07.2015
- Gemeinde Fuchstal, Schreiben v. 17.07.2015
- Gemeinde Hohenfurch, Schreiben v. 30.07.2015

2. Hinweise und Anregungen

Die eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen wurden den Gemeinderatsmitgliedern mit der Sitzungsladung zugestellt, auf diese wird vollinhaltlich Bezug genommen. Ein Vorlesen der Abwägungsunterlagen ist daher nicht angezeigt (BayVG, BayVBl. 2002, 113).

2.1 Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Herr Schebesta, Schreiben v. 27.07.2015

Die Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim vom 18.07.2013 und 27.07.2015 liegen diesem Beschlussvorschlag bei.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme vom 18.07.2013 wurde beschlussmäßig in der Abwägungssitzung vom 10.06.2015 behandelt und die Hinweise in Plan und Begründung aufgenommen. Auf den damaligen Beschluss wird verwiesen.

Besonders hingewiesen wird auf die damalige Forderung des Wasserwirtschaftsamtes: *„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.“*

Im nachfolgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im Durchführungsvertrag wird der Anschluss der geplanten „Tankstelle Lustberg“ an die öffentliche Kläranlage rechtsverbindlich gesichert.

2.2 Staatliches Bauamt Weilheim, H. Wetering, Weilheim, Schreiben v. 08.07.2015 mit Verweis auf die Stellungnahme vom 21.04.2015 (Dr. Streicher)

(Die Stellungnahme liegt diesem Beschlussvorschlag bei.)

Beschlussvorschlag:

Zu Beiblatt zu Nr. 2.4 (Einwendungen), Schreiben v. 21.04.2015, Dr. Streicher
Der Hinweis, dass mit der auf der Grundlage der Verkehrsuntersuchung Prof. Dr.-Ing. Kurzak vom 05.12.2014 und 19.02.2015 grundsätzlich Einverständnis besteht, wird begrüßt.

Die genannten Bedingungen des Staatlichen Bauamtes und die hierfür erforderlichen Detailregelungen werden im Rahmen der Objektplanung durch die Herstellung des Einvernehmens umgesetzt. Auf den nachfolgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Durchführungsvertrag wird verwiesen.

Es wird auch angeboten, dass der Durchführungsvertrag zwischen Investor und Gemeinde im Detail mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt wird; dies gilt auch für die Festlegung von Detailmaßnahmen und deren zeitlicher Fixierung in der Umsetzung. Nachdem die 21. FNP-Änderung nur die Grundzüge der Planung darstellt, erscheinen die Regelungen hier ausreichend.

Ausdrücklich wird aber noch auf die Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde vom 10.08.2015 Bezug genommen und auf die Reduzierung des Änderungsbereiches allein auf die geplante „Tankstelle Lustberg“ und deren Darstellung neu als Verkehrsfläche hingewiesen (/statt bisher Sondergebiet).

2.3 Regionaler Planungsverband München, Geschäftsstelle, E-Mail v. 10.08.2015

(Die Stellungnahme liegt diesem Beschlussvorschlag bei.)

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis, dass zum o.a. Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden, wird begrüßt!

2.4 Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben v.

10.08.2015

(Die Stellungnahme liegt diesem Beschlussvorschlag bei.)

Beschlussvorschlag:

Der Forderung nach besonderer Gewichtung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege wurde dadurch Rechnung getragen, dass die erforderlichen Ausgleichsflächen in Kombination mit den Maßnahmen der Eingrünung am Ort des Eingriffes eingeplant werden. Damit kann auch grünordnerischen Belangen nach verstärkter Gewichtung der Belange des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Lechtal von Kinsau bis Landsberg (RP 14 B I 1.2.2.02.1) Rechnung getragen werden. Die Untere Immissionsschutzbehörde hat hierzu nach der Umplanung keine Anregungen mehr vorgebracht, d.h. sie ist mit der Planung einverstanden.

Den Belangen des Immissionsschutzes wurde mit Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung des Büros Fa. C. Hentschel Consult, Bericht –Nr. 824-2013 C02-1 vom Juli 2013 Rechnung getragen. Die Ergebnisse und Maßnahmen u.a. für die südlich benachbarte Wohnnutzung wurden festgesetzt. Sie werden zusätzlich im Rahmen des zu erstellenden Durchführungsvertrages rechtsverbindlich mit Zeitvorgaben in Bezug zur Nutzungsaufnahme der „Tankstelle Lustberg“ gesichert.

Der Hinweis zur erfolgten nachvollziehbaren Abwägung zum gewählten Standort der „Tankstelle Lustberg“ an der B 17 wird begrüßt.

Die Hinweise und Erkenntnisse aufgrund übergeordneter Abklärung der abgesetzten Lage der „Tankstelle Lustberg“ im Außenbereich wird zur Kenntnis genommen, auch dass wegen der besonderen Nutzung als Tankstelle nicht von einer Siedlungsfläche, sondern von einer Verkehrsfläche auszugehen ist.

Für das weitere Planverfahren wird daher folgende Umplanung noch vorgenommen:

1. Der Umgriff der 21. FNP-Änderung wird reduziert allein auf die neu geplanten Verkehrsflächen der „Tankstelle Lustberg“ einschließlich der vom Staatlichen Bauamt geforderten Verkehrsflächenerweiterung (= Anbindungsflächen an B 17).
2. Die geplante Tankstelle wird als Verkehrsfläche dargestellt. Plan, Legende und Begründung werden entsprechend angepasst.

Soweit in der Begründung auf den unzutreffenden Bezug zu den Ausnahmevoraussetzungen gemäß LEP 3.3 (Z) verwiesen wurde mit Nennung des Ausnahmetatbestands des ersten Spiegelstriches, wird dies noch korrigiert, bzw. entfällt. Im Übrigen wird für Stellungnahme ausdrücklich gedankt!

2.5 LEW, Augsburg, Netzbetrieb Süd, Schreiben v. 08.07.2015, mit Verweis auf LEW Verteilnetz GmbH, Buchloe, H. Heider, Schreiben v. 17.07.2013

(Der Gemeinderat hat vorab die Stellungnahme per Mail erhalten).

Beschlussvorschlag:

In der Begründung zur 21. FNP-Änderung wird noch aufgenommen:

„Bestehende Versorgungsanlagen

Das Anwesen Gaststätte „Lustberghof“ wird über eine 1-kV-Freileitung elektrisch versorgt. Im beigelegten Ortsnetzplan ist die Leitung zeichnerisch dargestellt. Weitere elektrische Versorgungsanlagen bestehen innerhalb des ausgewiesenen Geltungsbereiches nicht.

Zukünftige Stromversorgung

Die elektrische Versorgung des Sondergebietes „Tankstelle Lustberg“ ist nach entsprechender Erweiterung des LEW-Versorgungsnetzes gesichert. Die LEW Verteilnetz GmbH wird den Anschluss individuell nach elektrischem Leistungsbedarf erstellen. Dazu könnte eventuell die Errichtung einer neuen Transformatorenstation notwendig werden. Erst nach Vorliegen konkreter Planungen werden genaue Aussagen hierzu getroffen.“

3. Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

3.1 Herr Willi Maier, Guttenstall 4a, 86920 Epfach, Schreiben v. 09.07.2015

(Der Gemeinderat hat vorab die Stellungnahme per Mail erhalten).

Beschlussvorschlag:

Anbindung Guttenstall, mögliche spätere Fahrbahntrennung:

Die Gemeinde Denklingen geht davon aus, dass nach Umsetzung der umfangreichen baulichen und organisatorischen Maßnahmen aus der Prof. Kurzak-Untersuchung eine sichere Verkehrsführung im Planbereich der „Tankstelle Lustberg“ bzw. Einmündungsbereich Guttenstall erreichbar sein wird.

Dass die Tankstelle fast ausschließlich nur für den Nord-Süd-Verkehr erreichbar sein wird, ist dem Bauwerber bekannt und muss so hingenommen werden.

Auch für den Fall, dass ggf. eine Mitteltrennung erforderlich wäre, wird die Außenbereichsbebauung Guttenstall, die nach § 35 BauGB zu beurteilen ist, an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden sein. Ein Rechtsanspruch auf ein möglichst bequeme Zu- und Abfahrt in jeder Richtung kann aber ggf. dann nicht in jedem Fall unter Vernachlässigung der Verkehrssicherheit gefordert werden. Ausdrücklich ist darauf hinzuweisen, dass die Erschließungsqualität für Außenbereichsbebauungen nach § 35 BauGB auch eingeschränkt zumutbar wäre: § 35 BauGB fordert hier lediglich, dass die „ausreichende Erschließung“ gesichert ist. Diese Erschließungsforderung des BauGB § 35 wäre auch nach einer baulichen Mitteltrennung – von der die Gemeinde Denklingen nach dem vorliegenden Planungsstand aber nicht ausgeht – aber noch erfüllt.

Auch in diesem unwahrscheinlichen Fall bestünde für den Kfz-Verkehr (ohne Landwirtschaft) die Möglichkeit, von Guttenstall dann nur nach rechts in Richtung Landsberg abzubiegen, und für den Südverkehr im Bereich des höhenfreien Anschlusses Denklingen – Epfach über die GV-Straße dort die B 17 nach Westen zu queren und wieder in Richtung Süden zu fahren. Die einfache Strecke betrüge knapp 1,35 km, der gesamte Umweg knapp 2,7 km. Über den östlich und südlichen Anschluss zur Südlichen höhenfreien Anschlussstelle sind es ca. 1,8 km, wobei die Distanz um die Länge auf der B 17 von ca. 0,9 km reduziert wird. Der landwirtschaftliche Verkehr nach Norden kann auf dem östlich der B 17 verlaufendem Anwandweg abgewickelt werden; die B 17 ist als Schnellstraße für den landwirtschaftlichen Verkehr ohnehin nicht zugelassen so dass eine Auffahrt von Guttenstall auf die B 17 nach Süden (und Norden) nicht möglich ist, sondern ausschließlich für den Pkw- und LkW-Verkehr (Anlagen mit Darstellung der möglichen Wegebeziehungen).

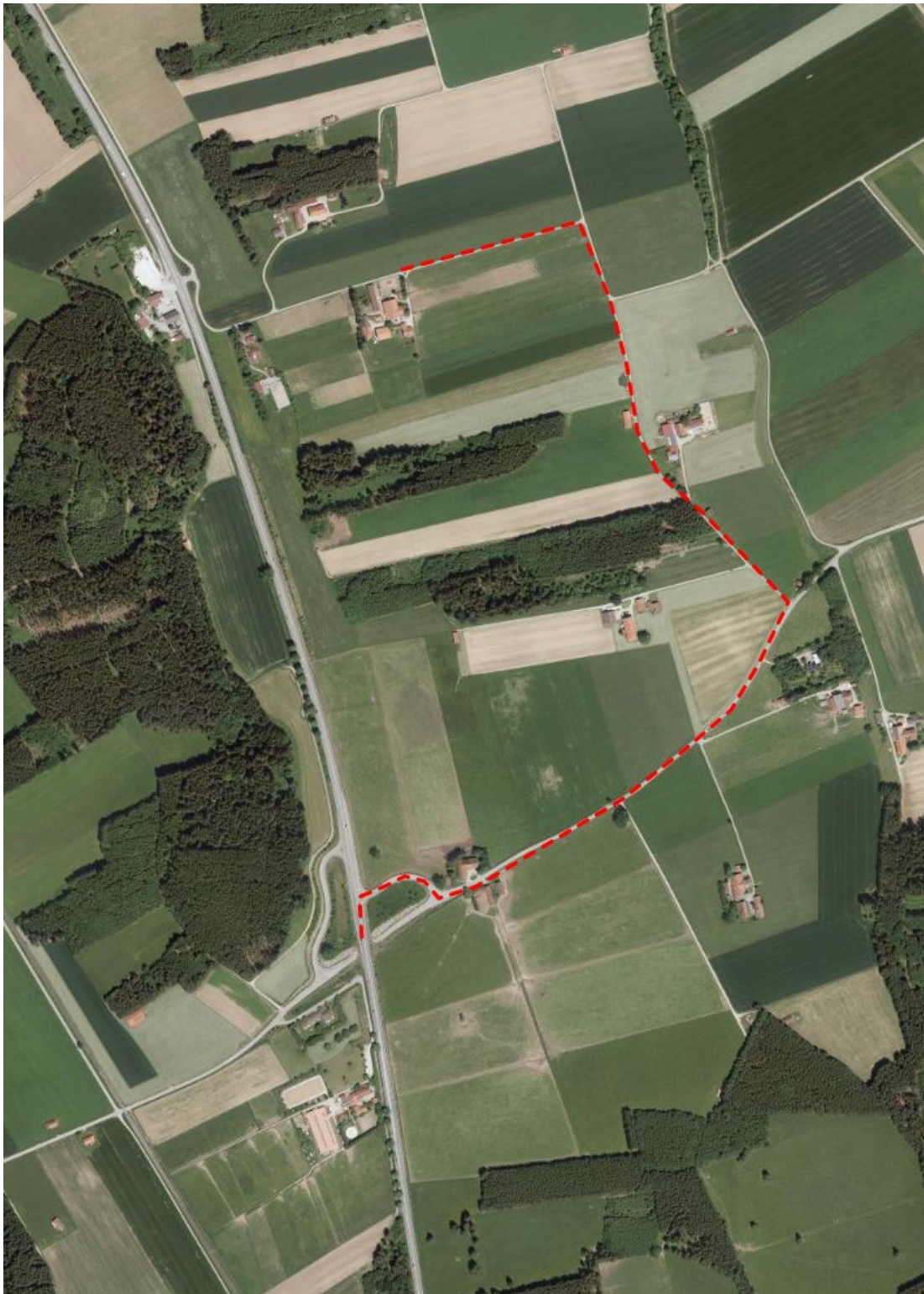
Die Begründung wird hinsichtlich der nicht vorhandenen Waschanlage noch korrigiert. Im Übrigen wird auf den Beschluss zum Vorbringen der RA Kanzlei Noerr verwiesen, der auch in Ihrem Namen Einwendungen vorgebracht hat.

Die nachfolgenden zwei Darstellungen beziehen sich auf den unwahrscheinlichen Fall

der „Mitteltrennung“ und die dann sich ergebenden Möglichkeiten der Südanbindung:



Luftbild mit Wegebeziehung über Nordanschluss nach Süden; © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung



Luftbild mit Wegebeziehung über Ostanschluss nach Süden/Westen; © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

3.2 RA Kanzlei Noerr, Dr. Peter Bachmann, München, Schreiben v. 19.08.2015, für Herrn Gottfried Mack und Herrn Willi Maier und für Fa. Allguth GmbH, Würmtalstraße 35, 82166 Gräfelfing

(Der Gemeinderat hat vorab die Stellungnahme per Mail erhalten).

Beschlussvorschlag:

I. Verstoß gegen höherstufige Pläne (Anbindungsgebot und Schutz des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Landschaftsraum Lechtal):

Zu 1. Verstoß gegen LEP-Ziel 3.3:

Der gerügte Verstoß gegen das zitierte Ziel des LEP Ziff. 3.3 ist unzutreffend. Richtig ist, dass nach Mitteilung der Höheren Landesplanungsbehörde die Fläche der geplanten Tankstelle als Verkehrsfläche einzustufen ist mit der Folge, dass im konkreten Fall der Anwendungsbereich des Ziels LEP 3.3 durch Ergänzungen des früher geltenden Ziels LEP 2006 B VI 1.1 nur auf Siedlungsflächen im engeren Sinn beschränkt wurde.

Nach den Anregungen der Höheren Landesplanungsbehörde vom 10.08.2015 wird der Änderungsbereich der 21. FNP-Änderung reduziert auf die geplante Tankstelle. Sodann wird diese Fläche statt „Sondergebiet“ nunmehr in „Verkehrsfläche“ geändert. Damit werden jedenfalls keine Siedlungsflächen (= „Bauflächen“) mehr dargestellt, so dass das Anbindungsgebot des LEP Ziff. 3.3 auch nicht mehr greift.

Die Bedenken gegen den Zielverstoß sowohl des LEP 3.3 als auch im Sinne des genannten Ziels der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB werden daher als unbegründet beschlussmäßig zurückgewiesen.

Zu 2. Verstoß gegen Ziff. Z.1.1.2 und Ziff. 1.2 des Regionalplanes München

Der gerügte Verstoß gegen das zitierte Ziel gegen Kapitel B I 1 des Regionalplans München, wonach das geplante Vorhaben gegen Sicherung und Entwicklung von Natur und Landschaft verstößt, ist so nicht zutreffend. Für das Vorhaben wurde ein Umweltbericht gefertigt mit Bestandsaufnahme und Bewertung durch ein qualifiziertes Landschaftsplanungsbüro:

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

Schutzgebiete oder FFH-Gebiete sind durch die Planung selbst nicht betroffen.

Danach handelt es sich im vorliegenden Fall um ein 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. Bei Durchführung von wesentlichen Minimierungsmaßnahmen (Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, zusätzliche Gehölzpflanzungen, besonders auf der Ostseite) ist eine Reduzierung der Höchstwerte möglich. Näheres regelt der Bebauungsplan.

Die notwendigen Ausgleichsflächen werden im Bebauungsplanverfahren nachgewiesen.“ (Quelle: Umweltbericht vom 24.06.2015, Seite 21, Ziff. 1.5 und 1.6, Seite 24, Ziff. 5. und 6.).“

Bei der ersten Auslegung gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB hat die Fachbehörde folgendes gefordert:

„Die externen Ausgleichsflächen sind genau festzulegen und die durchzuführenden Maßnahmen zu beschreiben. Zudem ist der Entwicklungszeitraum festzulegen.“

Die fachlich zuständige Untere Naturschutzbehörde hat daraufhin keine Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3(2) und 4(2) BauGB mehr vorgebracht. Aufgrund der Anregungen der Höheren Landesplanungsbehörde, die auf den Sachverhalt des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes ausdrücklich hingewiesen hat, wurde– neben den Maßnahmen der Grünordnung - das Ausgleichskonzept, das im ersten Auslegungsverfahren externe Ausgleichsflächen abseits des Eingriffsortes vorsah, im Rahmen der Abwägung geändert (Auszug aus dem Beschluss im Verfahren §§ 3(1) und 4(1) BauGB):

„Um die im Umweltbericht festgestellte Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Lechtal von Kinsau bis Landsberg am Lech (RP 14 B I 1.2.2.02.1) weiter zu minimieren, sollen die erforderlichen Ausgleichsflächen am Ort des Eingriffs, hier an der eher etwas exponierten Nordseite des Sondergebietes, angelegt werden, und nicht wie bisher vom Investor bevorzugt – auf externen gemeindeeigenen Ausgleichsflächen des Ökokontos.“

Soweit im Detail auf die angeblich verunstaltende Wirkung einer lediglich 8,6 m (!) langen und 4,80 m hohen Lärmschutzwand zum Schutz der Wohnterrasse eines Betriebleiterwohnhauses im Außenbereich nach § 35 (2) BauGB Bedenken erhoben werden, sind diese aufgrund der abseitigen Lage und der kleinräumlichen, untergeordneten Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild nicht nachvollziehbar und unzutreffend. Anregungen des betroffenen Eigentümers liegen auch nicht vor. Die Bedenken gegen Ziff. Z. 1.1.2 und Ziff. 1.2 des Regionalplans München werden daher wie begründet (grünordnerische Maßnahmen zu Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild, Ausgleichsflächen idealerweise am Ort des Eingriffs) beschlussmäßig als unbegründet zurückgewiesen.

Zu II. Verstoß gegen das absolute Anbauverbot des § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 FStrG):

Der Thematik der Tankstellenerschließung und der erforderlichen Erweiterungen der Zu- und Abfahrtssituationen (verlängerte Abfahrtsspur von Norden her, Einplanung einer Beschleunigungsspur, Regelungen zu den Verkehrsbeziehungen und Beschilderungen der öffentlich benutzbaren Tankstellenfläche / Verkehrsflächen) wurde schrittweise durch qualifizierte und vom Staatlichen Bauamt Weilheim begleitete bzw. bewertete Verkehrsuntersuchungen Prof. Dr.-Ing. Kurzak, vom 05.12.2014 und Ergänzung vom 19.02.2015 Rechnung getragen.

In der Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Weilheim vom 08.07.2015 mit Verweis auf die beigelegte zusätzlichen Erläuterungen und Begründungen vom 21.04.2015 (Dr. Streicher) hat das Amt dabei dem Standort und der Erschließung grundsätzlich zugestimmt, jedoch in der Detailausbildung eine Reihe von weiteren Maßnahmen, Abstimmungen und letztlich auch das Einvernehmen bei Realisierung der Tankstellenplanung gefordert. Diese Forderungen können im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung bzw. des Vorhaben- und Erschließungsplanes, und letztlich insbesondere auch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens greifend umgesetzt werden, wobei das Staatliche Bauamt weiter zu beteiligen ist.

Eine Lösung der Anbindung im Detail ist auf der Ebene der 21.

Flächennutzungsplanänderung auch wegen der Maßstabsebene M. 1 : 2500 nicht gefordert und nach den Regelungen des BauGB auch nicht notwendig, da der Flächennutzungsplan nur die Grundzüge der Planung darstellt und eben nicht parzellenscharf ist.

Soweit auf eine „Kreuzungsproblematik“ oder auf mehrere einmündende Straßen im Planbereich verwiesen wird, so ist dies unzutreffend. Die Zufahrten Guttenstall und Gasthof Lustberghof sind im Hinblick auf die Verkehrsbelastung der B 17 vernachlässigbar und völlig untergeordnet in ihrer Verkehrsfunktion. So wird z.B. durch die neu anzulegende Beschleunigungsspur auch der Verkehr aus dem Lustberghof deutlich sicherer werden. Bei Umsetzung der straßentechnischen Erweiterungsmaßnahmen in Verbindung zur geplanten Tankstelle ergibt sich nach Einschätzung des Verkehrsgutachters und der Gemeinde keine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des motorisierten Verkehrs.

Soweit Details wie einzelne Bauteile im Anbauverbot gerügt werden, wird auf die Abwägung im konkreteren vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwiesen. Nachdem auch bei der Neudarstellung von der Darstellung des Sondergebietes abgegangen wird und einer Verkehrsfläche im Bereich der Tankstelle der Vorzug gegeben wird, ist der

gerügte Verstoß gegen das Anbauverbot auch nicht mehr durchgreifend. Im Übrigen hat die Fachbehörde, hier das Staatliche Bauamt Weilheim, gegen die Planung der Tankstelle zum gerügten absoluten Anbauverbot des § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG nach Erstellung des Verkehrsgutachten Prof. Dr.-Ing Kurzak, München keine durchgreifenden Bedenken vorgebracht, sondern dem Standort grundsätzlich zugestimmt.

Die Bedenken gegen einen Verstoß gegen das absolute Anbauverbot des § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 FStrG werden daher beschlussmäßig als unbegründet zurückgewiesen.

Zu III. Verstoß gegen die Pflicht zu Bewältigung der durch den Bebauungsplan (hier wohl 21. FNP-Änderung) ausgelösten Verkehrsbelange:

Nachdem hier auf den Bebauungsplan und dessen Verstoß gegen die Pflicht zu Bewältigung der durch den Bebauungsplan ausgelösten Verkehrsbelange verwiesen wird, wird hier auch auf die entsprechende Abwägung zu den Einwendungen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Tankstelle“ verwiesen.

Soweit auf das der 21. FNP-Änderung zugrunde liegenden Verkehrskonzept Bezug genommen wird, wird auf die vergleichbaren Anregungen von Herrn Willi Maier, Guttenstall 4 a, Denklingen, Bezug genommen und den dortigen Beschluss hierzu:

„Anbindung Guttenstall, mögliche spätere Fahrbahntrennung:

Die Gemeinde Denklingen geht davon aus, dass nach Umsetzung der umfangreichen baulichen und organisatorischen Maßnahmen aus der Prof. Dr.-Ing. Kurzak-Untersuchung eine sichere Verkehrsführung im Planbereich der Tankstelle bzw. Einmündungsbereich Guttenstall erreichbar sein wird.

Dass die Tankstelle fast ausschließlich nur für den Nord-Süd-Verkehr erreichbar sein wird, ist dem Bauwerber bekannt und muss so hingenommen werden.

Auch für den Fall, dass ggf. eine Mitteltrennung erforderlich wäre, wird die Außenbereichsbebauung Guttenstall, die nach § 35 BauGB zu beurteilen ist, an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden sein. Ein Rechtsanspruch auf ein möglichst bequeme Zu- und Abfahrt in jeder Richtung kann aber ggf. dann nicht in jedem Fall unter Vernachlässigung der Verkehrssicherheit gefordert werden. Ausdrücklich ist darauf hinzuweisen, dass die Erschließungsqualität für Außenbereichsbebauungen nach § 35 BauGB auch eingeschränkt zumutbar wäre: § 35 BauGB fordert hier lediglich, dass die „ausreichende Erschließung“ gesichert ist. Diese Erschließungsforderung des BauGB § 35 wäre auch nach einer baulichen Mitteltrennung – von der die Gemeinde Denklingen nach dem vorliegenden Planungsstand aber nicht ausgeht - aber noch erfüllt.

Auch in diesem unwahrscheinlichen Fall bestünde für den Kfz-Verkehr (ohne Landwirtschaft) die Möglichkeit, von Guttenstall dann nur nach rechts in Richtung Landsberg abzubiegen, und für den Südverkehr im Bereich des höhenfreien Anschlusses Denklingen – Epfach über die GV-Straße dort die B 17 nach Westen zu queren und wieder in Richtung Süden zu fahren. Die einfache Strecke betrüge knapp 1,35 km, der gesamte Umweg knapp 2,7 km. Über den östlich und südlichen Anschluss zur Südlichen höhenfreien Anschlussstelle sind es ca. 1,8 km, wobei die Distanz um die Länge auf der B 17 von ca. 0,9 km reduziert wird. Der landwirtschaftliche Verkehr nach Norden kann auf dem östlich der B 17 verlaufendem Anwandweg abgewickelt werden; die B 17 ist als Schnellstraße für den landwirtschaftlichen Verkehr ohnehin nicht zugelassen so dass eine Auffahrt von Guttenstall auf die B 17 nach Süden (und Norden) nicht möglich ist, sondern ausschließlich für den Pkw- und LkW-Verkehr (Anlagen mit Darstellung der möglichen Wegebeziehungen).“

Zu IV. Fehlerhafte Festsetzungen zum Immissionsschutz:

Nachdem hier auf den Bebauungsplan und dessen Verstoß gegen die Pflicht zu

Bewältigung der durch den Bebauungsplan ausgelösten Immissionsschutz verwiesen wird, wird auf die entsprechende Abwägung zu den Einwendungen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Tankstelle“ verwiesen.

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes jedenfalls sieht mit der bisherigen Darstellung der „*Umgrenzung der Flächen mit Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen*“ gemäß Ziff. 1.9 Vorkehrungen zum Schallschutz allgemein vor, was den im Flächennutzungsplan erforderlichen Grundzügen der Planung genügt. Im Detail regelt der nachfolgende Bebauungsplan das Weitere, ebenso ggf. der Durchführungsvertrag. Soweit die Baufläche in Verkehrsfläche umgeplant wird, wird auch diese Fläche neu mit der Umgrenzung gemäß Ziff. 1.9 der FNP-Darstellungen noch gekennzeichnet.

Soweit aufgrund der geringen räumlichen Veränderungen des Tankstellenstandortes bzw. der Zapfsäulen Bedenken wegen der Aktualität gegen die schalltechnische Untersuchung des Büros C. Hentschel Consult, vom Juli 2013 (Bericht Nr. 824-2013 V02-1) vorgebracht werden, wird diese bis zur nächsten Auslegung noch aktualisiert. Soweit auf den Widerspruch der Festsetzungen in Ziff. 7.1, zweiter Absatz (Gemäß DIN 4109 ...“ hingewiesen wird, wird dieser Punkt geändert bzw. die Regelung der Ziff. 7.1, zweiter Absatz der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (!“) entfällt; auch die Untere Immissionsschutzbehörde hat in seiner Stellungnahme vom 20.08.2015 auf diesen Sachverhalt hingewiesen.

Die Bedenken gegen fehlerhafte Festsetzungen zum Immissionsschutz werden daher als unbegründet beschlussmäßig zurückgewiesen. Im Übrigen wird auf die Abwägung zu diesem Punkt im Rahmen des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans verwiesen.

Zu V. Verunstaltende und erdrückende Wirkung der geplanten Lärmschutzwand:

Nachdem hier auf den Bebauungsplan und dessen angeblich verunstaltende und erdrückende Wirkung der geplanten Lärmschutzwand hingewiesen wird, wird auf die entsprechende Abwägung zum vergleichbaren Punkt der Einwendungen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Tankstelle Lustberg“ verwiesen.

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes jedenfalls sieht mit der bisherigen Darstellung der „*Umgrenzung der Flächen mit Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen*“ gemäß Ziff. 1.9 Vorkehrungen zum Schallschutz allgemein vor, was den im Flächennutzungsplan erforderlichen Grundzügen der Planung genügt.

Vorschlag zum Beschluss:

Die o. a. Beschlussvorschläge werden angenommen und zu einem Gemeinderatsbeschluss übergeführt. Des Weiteren legt der Gemeinderat folgende zusammenfassende rechtliche und fachliche Würdigung fest:

Eine Planerforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist nach Auffassung der Gemeinde Denklingen gegeben. Betreffend die Erforderlichkeit der Tankstelle am Standort wird auf die Begründung zur 21. FNP-Änderung und den Antrag des Bauwerbers auf Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes verwiesen. Im Verfahren hat keine Fachbehörde den Standort an der B 17 in seiner Funktion und seinem Bedarf in Frage gestellt. Verwiesen wird auch auf die Berufs- und Gewerbefreiheit und die nachfolgenden Ausführungen gemäß § 12 BauGB.

Gemäß § 12 Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabensträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde im Bereich eines Vorhaben-

und Erschließungsplans bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen des § 9 und nach der aufgrund von § 9a erlassenen Verordnung gebunden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt, deren Anregungen, wo berechtigt, ausführlich beraten und abgewogen ggf. entsprechend berücksichtigt. Der Öffentlichkeit wurde ausreichend Zeit zur Äußerung gegeben. Die Anregungen, wo gerechtfertigt, gebührend berücksichtigt.

Die öffentlichen und die privaten Belange wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen.

Die Bevorzugung des einen und die damit notwendige Zurückstellung eines anderen stellt keinen Abwägungsfehler dar sondern ist eine elementare planerische EntschlieÙung, die zum Ausdruck bringt, wie und in welcher Richtung sich eine Gemeinde städtebaulich fortentwickeln will (BVerwG, 05.07.1974).

Die vorstehenden Beschlüsse sind in die noch zu ändernde 21.

Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Tankstelle Lustberg“ einschließlich Begründung und Umweltbericht einzuarbeiten.

Anlagen:

Begründung_vor_den_Beschlüssen

HöhereLandesplanungsbehörde

LEWVerteilnetz

Noerr

Planungsstand_vor_den_Beschlüssen

RegionalerPlanungsverband

StaatlBauamtWM

Wasserwirtschaftsamt

WilliMaier