

# Gemeinde Denklingen



Begründung zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes  
„Tankstelle Lustberg, Gaststätte Lustberghof“, B 17/ Westseite, TI.FI.Nr. 2371,  
Gmkg. Denklingen



Stand: 08.05.2013  
geändert: 24.06.2015

Gemeinde Denklingen, den

Städtebau:

Dipl.Ing. Rudolf Reiser, Architekt  Regbaumstr.

Aignerstraße 29 81541 München

Tel. 089/ 695590 • Fax 089/ 6921541

E-Mail: [staedtebau.reiser@t-online.de](mailto:staedtebau.reiser@t-online.de)

im Auftrag der Gemeinde Denklingen

.....

Kießling, Erster Bürgermeister

Landschaft:

Dipl.Ing. Christoph Goslich, Landschaftsarchitekt 

Wolfsgasse 20 86911 Diessen-St. Georgen

Telefon 08807/ 6956 • Fax 08807/ 1473

E-Mail: [goslich@web.de](mailto:goslich@web.de)

| Inhaltsverzeichnis  | Seite     |
|---|-----------|
| <b>Teil A Städtebau und Grünordnung</b>   |           |
| <b>1.0 Anlass und Ziel der Änderung</b>   | <b>3</b>  |
| <b>2.0 Vorbemerkung und Verfahren, planungsrechtliche Voraussetzungen</b>                                     | <b>4</b>  |
| <b>3.0 Lage und Beschaffenheit der neu dargestellten Flächen</b>  | <b>4</b>  |
| <b>4.0 Geplantes Vorhaben (nach Betreiberangaben/ Investor)</b>   | <b>5</b>  |
| 4.1 Allgemeines   | 5         |
| 4.2 Maschinen und Geräte  | 6         |
| 4.3 Tankanlage  | 6         |
| 4.4 Personal  | 6         |
| 4.5 Sonstiges   | 6         |
| <b>5.0 Städtebau und Landschaft</b>   | <b>7</b>  |
| 5.1 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches  | 7         |
| 5.2 Erschließung  | 9         |
| 5.3 Grünordnung   | 12        |
| 5.4 Ver- und Entsorgung   | 12        |
| 5.5 Immissionen   | 13        |
| 5.6 Altlasten   | 15        |
| 5.7 Kultur- und Sachgüter   | 15        |
| 5.8 Regional- und Landesplanung   | 16        |
| <b>6.0 Eingriffs- Ausgleichsbilanz</b>  | <b>17</b> |
| <b>7.0 Flächenbilanz</b>  | <b>18</b> |
| <b>Teil B Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)</b>   | <b>19</b> |
| 1. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes   | 19        |
| 2. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung  | 22        |
| 3. Nullvariante und Planungsalternativen  | 23        |
| 4. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen  | 19        |
| 5. Ausgleichsflächenbedarf  | 24        |
| 6. Ausgleichskonzept  | 24        |
| 7. Zusammenfassung  | 24        |
| Anregungen aus dem Bauleitplanverfahren   | 25        |
| Zusammenfassende Erklärung ( § 6 Abs. 5 BauGB)  | ...       |
| <i>Anlage 1: Verkehrsuntersuchung Prof. Dr.-Ing. Kurzak, vom 05.12.2014,<br/>und Ergänzung vom 19.02.2015</i> | 30        |
| <i>Anlage 2: Anschluss an die zentrale Abwasserversorgung</i>   | 31        |

## 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 „Guttenstall / 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 Tankstelle 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 4 km südlich des geplanten Standortes 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 an 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 vorliegenden 21. Änderung des Flächennutzungsplans wird direkt westlich der B 17 im Bereich Guttenstall / 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“, B 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**

### 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.

### Derzeitige Darstellung

Derzeit stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Denklingen den Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft und als Waldfläche angrenzend dar, die Bundesstraße 17 als überörtliche Hauptverkehrsflächen.

### Planbereich und Bauflächen

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

Der Änderungsbereich umfasst 20.825 qm, also etwa 2,08 ha, wobei die Sondergebietsfläche etwa 0,712 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.

#### **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-Dieselpapfsäule vorgesehen.

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

Verkauft werden 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 bestehen aus mechanischen Zapf- und elektronischen Rechen- und Anzeigeeinheiten.

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

Für die gesamte Tankanlage einschl. 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 Fahrbahn 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.

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 I, geteilt in        | 30.000 I   | SK E5   | A I   |
|             |                             | 15.000 I   | SK E10  | A I   |
|             |                             | 15.000 I   | SK 98   | A I   |
| 1 Lagertank | 50.000 I,                   | 50.000 I   | DK      | A III |
| 1 Lagertank | 60.000 I,                   | 30.000 I   | DK      | A III |
| 1 Lagertank | 60.000 I,                   | 60.000 I   | SK E5   | A I   |
| 1 Lagertank | 10.000 I.                   | 10.000 I   | AddBlue | A III |
| 1 x         | 60 I Altöl AIII oberirdisch | Aufstellung im Wertstofflager mit Bodenauffangwanne (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 <sup>2</sup> |
| 1 WC                  | 2,84 m <sup>2</sup> |
| 1 Teeküche            | 8,03 m <sup>2</sup> |

## 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 wird mit einem Gutachten geklärt.*



## 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 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 Straßenbegleitgrün dargestellt. Die geänderte Darstellung ist städtebaulich erforderlich, um die Ansiedlung der Tankstelle im Außenbereich vorzubereiten und mittels vorhabenbezogenem Bebauungsplan rechtlich 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).



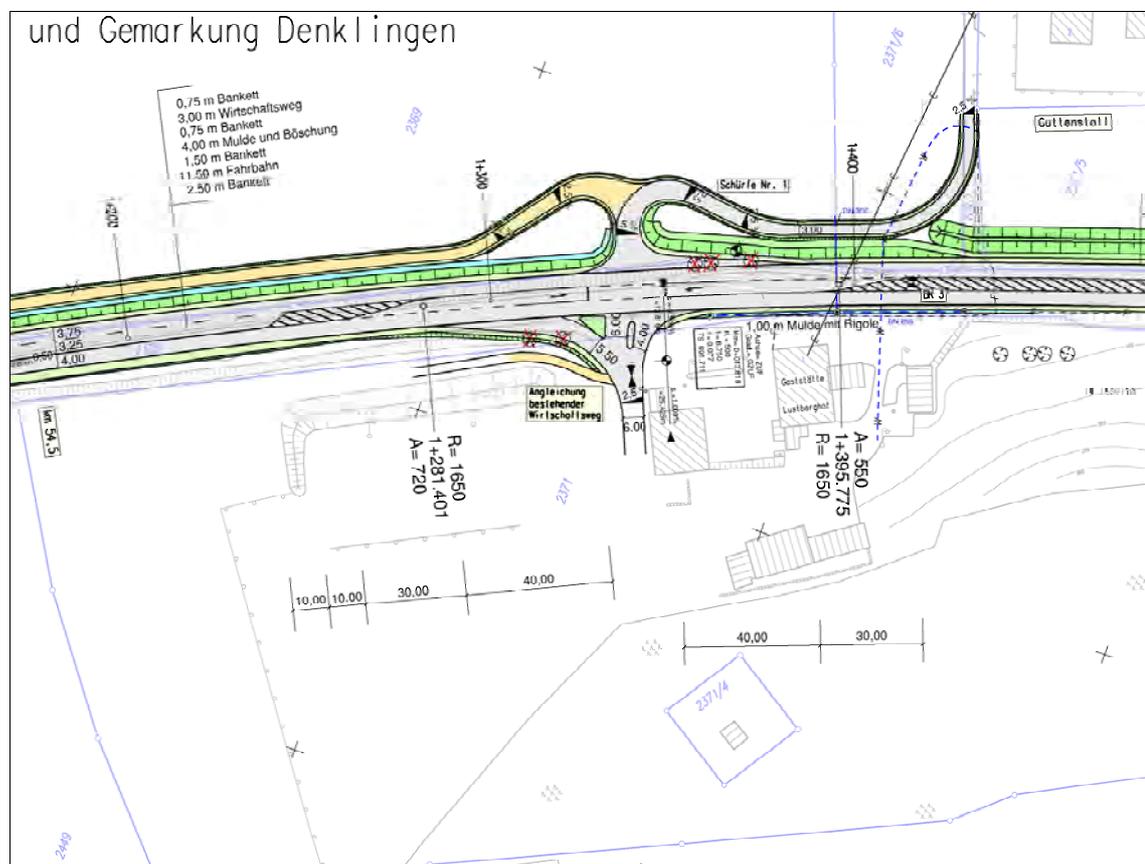
Luftbild mit Lage der Ausflugsgaststätte „Lustberghof“ westlich der B 17

Der Änderungsbereich umfasst 2,35 ha, wobei die Baufläche (SO-Gebiet) ca. 6.640 qm beträgt, der Rest ist als Eingrünungsfläche und Sukzession vorgesehen, darüber hinaus die im Änderungsbereich liegende Verkehrsfläche der B 17, um die Anbindung sinnvoll darstellen 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.

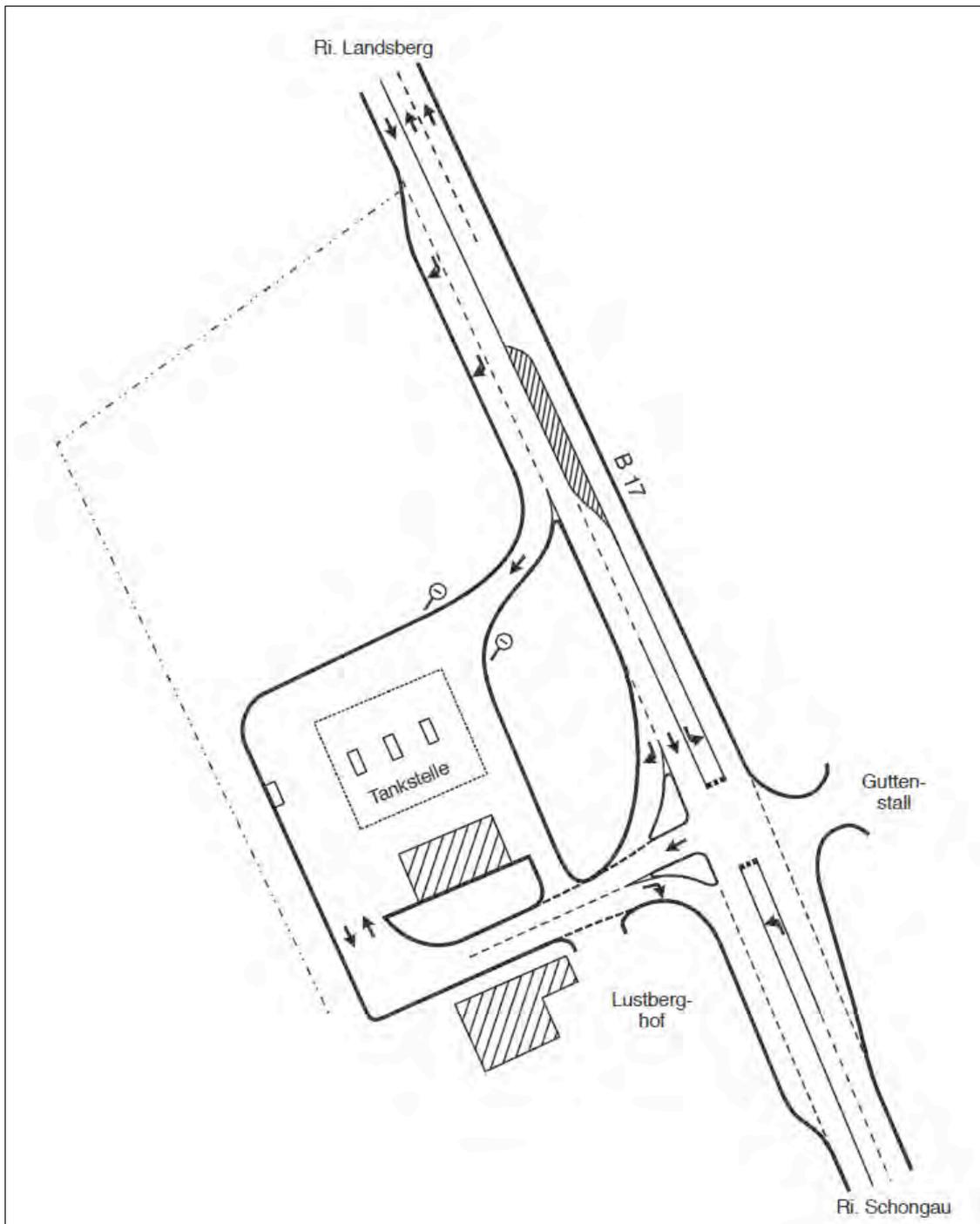
## 5.2 Erschließung

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 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 Verkehrssicherheit 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. Rechtsabbiegebot 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 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 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.“*

### 5.3 Grünordnung

Zur Gestaltung des Vorhabens und zur Eingriffsminimierung werden auf der Baufläche verschiedene grünordnerische Maßnahmen dargestellt, insbesondere eine umlaufende Eingrünungsfläche. Das Nähere regelt hier der vorhabenbezogene Bebauungsplan.

Die Gehölze am Nordrand werden erhalten mit dem Ziel der Erhaltung und Aufwertung. In den übrigen Grünflächen wären auch breitflächige Versickerungsmöglichkeiten, soweit wasserwirtschaftliche Vorschriften 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 durchschnittlichen 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.*

*Diese Menge kann von einer Kleinkläranlage problemlos bewältigt werden. Diese Anlage kann auf dem Tankstellenareal installiert werden.“*

Eine erste Vorabklärung zwischen dem Architekten des Investors und dem WWA Weilheim, H. Weiss vom 26.04.2013 hat folgendes ergeben:

*„Für die Hausabwasserbeseitigung spricht WC etc. sieht das WWA kein Problem mit einer Kleinkläranlage zu arbeiten, jedoch für die Entwässerung der flüssigkeitsdichten Fahrbahn sieht Herr Weiss nur den Weg, dieses Wasser, das auch nach Vorreinigung durch den Koaleszenzabscheider noch geringfügig mit Kohlenwasserstoffen belastet ist über eine Pump-Druckleitung dem nächsten öffentlichen Schmutzwasseranschluss und der öffentlichen Kläranlage zuzuführen. Dies kann eine eingefräste Leitung geringen Durchmessers sein.*

*Die Leitung kann nach ersten Gesprächen mit dem zuständigen Staatlichen Bauamt Weilheim, H. Dr. Streicher, parallel zur Bundesstraße 17 gelegt werden. Die Maßnahme ist antrags- und genehmigungspflichtig.*

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 Einzelheiten werden im V+E-Plan eingearbeitet und im Durchführungsvertrag hierzu 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 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 sollen dann die entsprechenden Gebäudeseiten von der Tankstelle betroffenen Gebäudeseiten (Nord-, Ost- und Südseite) des Betriebswohngebäudes des Gasthofes „Lustberghof“ (Abstand Wohnhaus Gastwirt ca. 25 m (Mitte Zapfsäulen) entsprechend gekennzeichnet werden.

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 Bundesimmissionschutzgesetz 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)



ten 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.



Ausschnitt aus der Historischen Uraufnahme

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

Die Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München hat in seinem 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 Zufahrtbereich 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 Neubauf Flächen 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.

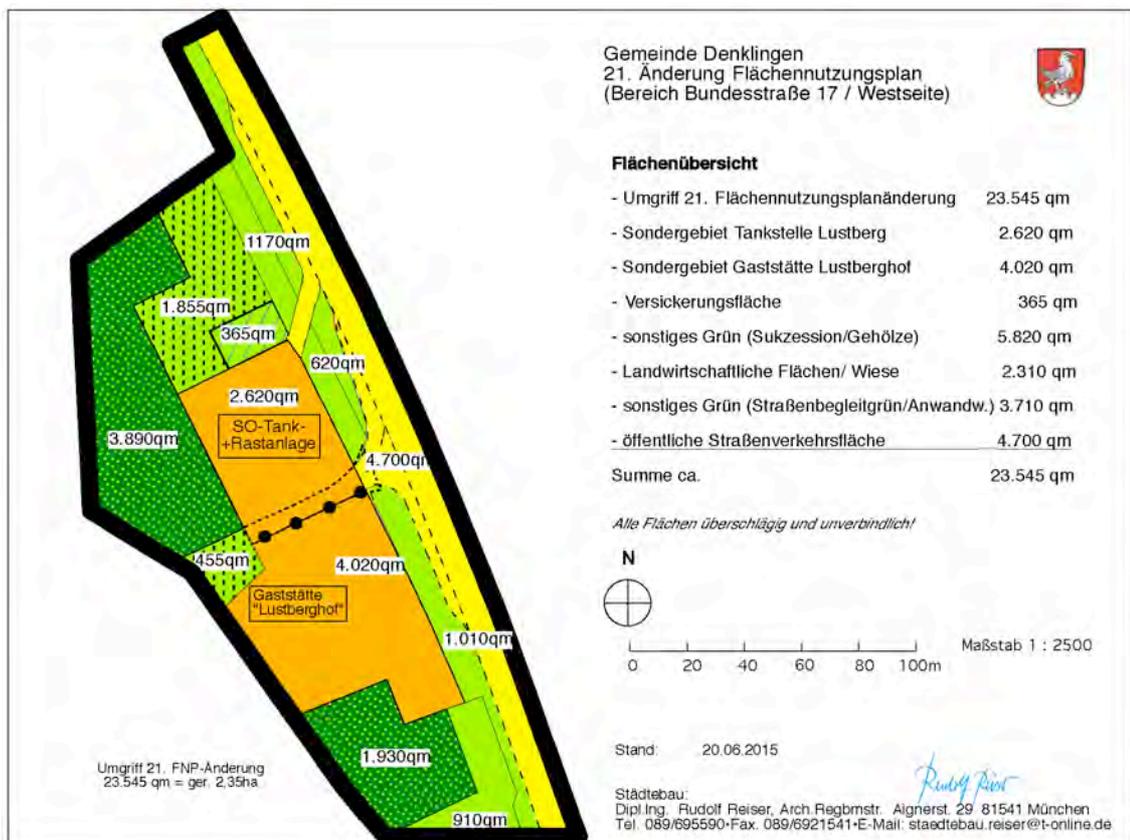
Danach kommt das Baurecht für die Tankstelle nicht zum Tragen, wenn keine derartige Einrichtung in einem noch im Durchführungsvertrag festzulegenden Zeitraum errichtet wird. Im Bebauungsplan ist dies in der Festsetzung Ziff. A.10 „Rückbau- und Entsiegelungsgebot“ gem. § 179 BauGB bereits festgelegt.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

## **6.0 Eingriffs- Ausgleichsbilanz**

Im Zusammenhang mit der Anwendung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch wird auf die Ausführungen des Umweltberichtes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwiesen, im Übrigen auf die Begründung zum parallel aufzustellenden Bebauungsplan „**Tankstelle Lustberg**“, B 17/ Westseite

## 7.0 Flächenbilanz

|  |                 |
|--|-----------------|
| - Umgriff 21. Flächennutzungsplanänderung  | 23.545 qm       |
| - Sondergebiet Tankstelle                  | 2.620 qm        |
| - Sondergebiet Gaststätte Lustberghof      | 4.020 qm        |
| - Versickerungsfläche                      | 365 qm          |
| - sonstiges Grün (Sukzession)              | 5.820 qm        |
| - sonstiges Grün (Straßenbegleitgrün)      | 3.710 qm        |
| - Landwirtschaftliche Flächen / Wiese      | 2.310 qm        |
| <u>- öffentliche Straßenverkehrsfläche</u> | <u>4.700 qm</u> |
| Summe ca.                                  | 23.545 qm       |



*Alle Flächen überschlägig und unverbindlich!*

## **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.

### **1. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes**

Das Gebiet der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Schmelzwasservorfahren 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 Biotop 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 der 21. Flächennutzungsplanänderung liegt auf würmeiszeitlichen fluviatilen Ablagerungen (Niederterrassenschotter).

Auf diesen quartären Ablagerungen haben sich Parabraunerden und Braunerden gebildet.

## **1.3 Schutzgut Wasser**

Natürliche oder künstliche Fließ- oder Stillgewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches der 21. Flächennutzungsplanänderung 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“.

## **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.

## **1.5 Schutzgut Arten und Lebensräume**

Das Gebiet ist eine 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.

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.

## **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. Landschaftsbild prägend ist die stark befahrene dreistreifige Bundesstraße 17 sowie der südöstlich an das Vorhaben angrenzende 37 m hohe bewaldete Lustberg.

Der Lustberg 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.

## **1.7 Schutzgut Mensch**

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 Guttenstall nach Epfach, der erhalten bleibt.

Die vorhandene Bundesstraße ist so stark von Verkehr belastet, dass sich das Gebiet nicht für die Feierabenderholung eignet.

## **2. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung**

Mit der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Denklingen sind Eingriffe in die Landschaft verbunden, die zu Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen. Die Eingriffe sind:

Schutzgut Boden

- Verlust der 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 Gebäude. Allerdings erfährt das Gelände durch großzügige Gehölzpflanzungen eine optische Aufwertung

## **3. Planungsalternativen**

Bei Nichtdurchführung der Planung sind oben genannte negative Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten. Allerdings besteht an der stark befahrenen Bundesstraße ein weiterer Bedarf nach einer Tankmöglichkeit (die 3 km südlich gelegene Tankstelle in Kinsau liegt östlich der Bundesstraße und ist damit schwerer anzufahren).

Als Alternative böte sich aus Sicht der Gemeinde Denklingen zum einen der Standorte am höhenfreien Knoten der Ortsverbindungsstraße Denklingen – Epfach an der B 17 an: ebenfalls Außenbereich; große Flächeninanspruchnahme wegen Neuentwicklung; exponierte Lage in der freien Landschaft.

Zum anderen wäre als weiterer Standort nördlich davon der Bereich „Am Gut“ an der Verbindungsstraße nach Denklingen/ Fa. Hirschvogel, (Manfred-Hirschvogel-Straße). Auch dieser Standort liegt ebenfalls im Außenbereich ohne Anbindung an relevante Siedlungseinheiten. Die zu entwickelnde Baufläche wäre nach Norden deutlich exponierter wie der Standort Lustberg. Auch der Belang des dortigen Bodendenkmals „Via Claudia“ spricht gegen diesen Standort.

Den Tankstellenstandort in Denklingen selbst in den Ortsbereich (Misch- oder Gewerbegebiet) oder an das Gewerbe- und Industriegebiet Hirschvogel zu verlagern, ist aus Gründen der wirtschaftlichen Tragfähigkeit und der Nachhaltigkeit im Vergleich zur Entwicklung der Tankstellenstandorte allgemein unrealistisch, da dort die Angebundenheit / Erschließung an eine tangierende Hauptverkehrsstraße nicht gegeben ist.

Nach Auffassung der Gemeinde Denklingen liegt der im LEP, Kapitel 3 „Siedlungsstruktur“, Ziff. 3.3 (Z), S. 41 genannter Ausnahmetatbestand des ersten Spiegelstrichs vor, da ein sog. angebundener Standort im Gemeindegebiet Denklingen an einer tangierenden Hauptverkehrsstraße (wie B 17) mit entsprechender Frequenz und Potential nicht vorliegt.

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. Hierzu wird die Darstellung in der FNP-Änderung (Plan, Begründung, Umweltbericht) noch entsprechend ergänzt.

#### **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 Situa-

tion 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. Die Maßnahmen zur Eingriffsminimierung werden im nachfolgenden Bebauungsplan dargestellt.

## **5. Ausgleichsflächenbedarf**

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.

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.

## **6. Ausgleichskonzept**

Die notwendigen Ausgleichsflächen werden im Bebauungsplanverfahren nachgewiesen.

## **7. Zusammenfassung**

Die Planung stellt auch nach den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der ausgeglichen werden muss. Die Ausgleichsflächen werden im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren nachgewiesen.

## **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 schadlose 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 Wasserversorgungsunternehmen 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 Schilderungs- 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 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 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.“*

#### **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 unabgängige 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 ( § 6 Abs. 5 BauGB) zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren**

*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

