

Gemeinde Denklingen
Begründung zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes



Stand: 06.05.2016

Gemeinde Denklingen, den

.....
Kießling, Erster Bürgermeister

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

Landschaft:
Dipl.Ing. Christoph Goslich, Landschaftsarchitekt
Wolfsgasse 20 86911 Diessen-St. Georgen
Telefon 08807/ 6956 • Fax 08807/ 1473
E-Mail: goslich@web.de

im Auftrag der Gemeinde Denklingen

Inhaltsverzeichnis	Seite
1.0 Anlass und Ziel der Änderung	3
2.0 Vorbemerkung und Verfahren, planungsrechtliche Voraussetzungen	3
3.0 Derzeitige planungsrechtliche Situation im Änderungsbereich	4
4.0 Lage und Beschaffenheit der neu dargestellten Flächen	5
5.0 Ziele und Zwecke der 25. Flächennutzungsplanänderung	9
5.1 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches	10
5.2 Erschließung	11
5.3 Grünordnung	12
5.4 Altlastenverdachtsflächen	12
5.5 Ver- und Entsorgung	12
5.6 Immissionen	13
5.7 Kultur- und Sachgüter	14
5.8 Oberflächenwasser	16
6.0 Sonstiges	18
6.1 Eingriffs- Ausgleichsbilanz	18
6.2 Flächenübersicht	18
7.0 Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)	19
7.1. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	19
7.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	21
7.3 Planungsalternativen	21
7.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen	25
7.5 Ausgleichsflächenbedarf	25
7.7 Ausgleichskonzept	25
7.8 Zusammenfassung	25
8.0 Hinweise aus dem Bauleitplanverfahren	26
<i>Anlage 1: Städtebauliches Konzept für das Sport- und Vereinszentrum</i>	29
<i>Anlage 2: Vorläufige schalltechnische Bewertungskriterien / Immissionsschutz Stellungnahme des Büros em plan, Augsburg, vom 02.07.2015</i>	30
<i>Zusammenfassende Erklärung (§ 6 Abs. 5 BauGB)</i>	31

1.0 Anlass und Ziel der 25. Änderung

In der Gemeinde Denklingen besteht mit dem Projekt, ein gemeinsames Bürger- und Vereinszentrum zu errichten, ein weit in die Zukunft reichendes Investitionsvorhaben, das das Zusammenleben und Miteinander in der Gemeinde stärken wird. Hierzu hat die Gemeinde Denklingen einen öffentlichen Wettbewerb durchgeführt.

Bis vor kurzem gab es noch andere Planungen (vgl. 23. FNP-Änderung, die zwischenzeitlich aufgegeben wurde). Der VfL Denklingen, der Musikverein und die Landjugend wollten am Forchet ein neues Sportheim bauen und der Schützenverein wollte mit der Gemeinde die Mehrzweckhalle umbauen.

Beide Projekte hätten die Vereine finanziell stark belastet und vermutlich das Ehrenamt überlastet. Im letzten Jahr gab es für die Gemeinde Denklingen darüber hinaus erhebliche Einschnitte. Zwei beliebte Treffpunkte, die Dorfwirtschaft Hirsch und der Lebensmittelmarkt, wurden geschlossen. Es stellte sich daher die Frage, ob die Gemeinde mit den Vereinen zusammen einen Beitrag leisten könnte, einen Ort zu schaffen, an dem man sich ungezwungen treffen kann, der Bedarf der Vereine erfüllt werden kann ohne das Ehrenamt an seine Grenze zu treiben und von dem auch die Bürger etwas davon haben.

Mit dem einstimmigen Wettbewerbsergebnis wurde ein gemeinsamer Weg gefunden, der zum einen dem Bedarf der Vereine gerecht wird und zum anderen mit Gaststätte und Veranstaltungssaal einen Mehrwert für die Bürgerinnen und Bürger bietet.

Das neue Bürger- und Vereinszentrum wird nicht nur ein Ort für die Vereine, sondern soll auch wichtiger Treffpunkt für Bürgerinnen und Bürger sein, an dem die Gemeinschaft gestärkt wird, an dem man sich gerne trifft und kennenlernt, aber auch Feste feiern kann.

Daher wird diese 25. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Ziel der Änderung ist es auch, zweckmäßig gelegene Erweiterungsflächen für den Sport darzustellen. Die 25. Flächennutzungsplanänderung umfasst einen Gesamtbereich Sport und Vereine. Der aufzustellende Bebauungsplan als Voraussetzung für die Schaffung des Baurechts wird zeitversetzt um einen Verfahrensschritt erstellt werden.

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 26-mal geändert, u.a. die 27. Änderung ist im Verfahren.

Die Bauleitplanung wird zweistufig im Regelverfahren mit Umweltbericht aufgestellt.

3.0 Derzeitige planungsrechtliche Situation im Änderungsbereich / Umfeld

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Denklingen stellt den Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar; ein kleiner Bereich an der Südwestecke ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Änderungsbereich ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Die Änderung ist planungsrechtlich erforderlich, um nachfolgend zur Schaffung des Baurechts einen Bebauungsplan aufzustellen, der dann aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist.



Ausschnitt rechtswirksamer FNP (alt) mit Umgriff der 25. Flächennutzungsplanänderung

4.0 Lage und Beschaffenheit der neu dargestellten Flächen

Lage im Raum

Die Gemeinde Denklingen liegt naturräumlich im Bereich der Lech-Wertach-Ebenen 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.

Denklingen hat ca. 2.553 Einwohner und eine Gemeindefläche von 5.674 ha. Die Gemeinde hat derzeit 2.473 sozialversicherte Arbeitsplätze (2.067 Einpendler und 685 Auspendler) (Stand: 2014).

Die Entfernung nach Schongau beträgt ca. 14 km, diejenige nach Landsberg als Kreisstadt ca. 17 km. Weilheim liegt etwa 28 km entfernt, München ca. 79 km.



© Digitales Orthophoto, Bayerische Vermessungsverwaltung;

Übersichtslageplan mit Lage Vorhaben

Die Wettbewerbsauslobung fordert eine städtebauliche und architektonische Einbindung der gesamten Anlage in das landschaftlich geprägte Umfeld und Ortsbild und eine einfühlbare Gestaltung der Baukörper und der Dachformen.

Wichtig sind die Berücksichtigung des für diesen Ort charakteristischen Gefüges von Landschaft und Bebauung und die Anbindung des Änderungsbereiches an die Ortsmitte und die umgebende Bebauung und Landschaft. Dabei sollten auch die Typologien traditioneller ländlicher Bauformen Berücksichtigung finden.

Das Nutzerbedarfsprogramm ist das Ergebnis einer seit Monaten intensiv diskutierten und fortgeschriebenen Bedarfserhebung der beteiligten Bürger und Vereinsmitglieder. Es ist entsprechend der Interessen der Nutzer in mehrere Nutzungsbereiche gegliedert. Der Freibereich mit den unterschiedlichen Sportangeboten ist bezüglich der Erschließung von den Sportlerumkleiden aus als auch bezüglich der Erschließung durch die Zuschauer optimal zu gestalten.



© Digitales Orthophoto, Bayerische Vermessungsverwaltung
Luftbild mit Umgriff der 25. FNP-Änderung

Bau- und Freiflächen

Die neuen Bau- und Freiflächen umfassen einen ca. 12,791 ha großen Bereich südöstlich des historischen Ortskerns in Denklingen. Die geplante Baufläche liegt derzeit insgesamt im Außenbereich.

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich als Grünland intensiv genutzt.

Wettbewerbsergebnis; 2. Preis



Köhler Architekten • grille Landschaftsarchitekten



Überarbeitung Wettbewerbsbeitrag 2. Preis mit Sport- und Vereinsräumen, Freiflächen

Verfasser: Köhler Architekten + Grille Landschaftsarchitekten

„Grundorientierung: Die Ausrichtung des Gebäudes und die freiraumplanerische Gliederung mit Baumreihen ergeben gute Bezüge zur Ortslage und eine Mitnahme in die Landschaftsgestaltung. Allerdings ist die Zugangssituation vom Buchweg verunklart durch die zu enge Situierung vom Gebäude zum Parkplatz. In diesem Bereich erscheint die Planung dicht gedrängt. Zudem fehlen Stellplätze. Die Zugangszone zwischen Gebäude und Hauptspielfeld wird als besondere Qualität hervorgehoben.

Ein sehr schlichter, kräftiger Baukörper wurde entwickelt, der zwar mit seiner Länge einen neuen Maßstab setzt, der aber für die vorgesehene besondere bürgerschaftliche Nutzung angemessen erscheint.

Die Arbeit zeigt eine intensive Auseinandersetzung mit dem Thema Sport und Landschaft. Das landschaftsplanerische lineare Grundkonzept korrespondiert mit dem Baukörper und mit dessen bestimmender Wirkung im Übergang zwischen Ortslage und freier Landschaft, allerdings mit strengen Baumreihen.

Der langgezogene Baukörper zeigt eine klare Architektursprache und gibt dem Übergang von Siedlung zu Landschaft einen deutlichen Bezugspunkt. Die steile Dachneigung mit der dadurch entstehenden Höhenentwicklung unterstreicht nochmals die geplante Funktion und nimmt zugleich Gebäudedimensionen bestehender Gebäude im Ort auf. Die Außenhülle ist klar und schnörkellos. Die Längsfassaden werden bewusst durch die beiden nach außen gezogenen Massiv-Kerne gegliedert und Dachbalkone mit einer geschickten Belichtung für die Räume im Obergeschoss geschaffen. Auch die zugeordneten Nutzungen im Obergeschoss sind gelungen. Allerdings wird die fehlende Barrierefreiheit für den Zugang zu den Räumen der Landjugendgruppe im OG bemängelt.

Die bewusste Verknüpfung von Innen- und Außenraum durch die Glasfassaden wird begrüßt, aber der Blick auf die unmittelbar angrenzenden Stellplätze wird kritisch hinterfragt. Die durchgehenden Glasfassaden in den Längsansichten erscheinen in Bezug auf die dahinterliegenden Nutzungen nicht genügend differenziert.

Die Zuordnungen der Nutzungen sind gut gelöst. Die Lage des Küchenbereichs zwischen Gaststätte und Saal ist gelungen, besonders hervorzuheben ist die innere Organisation der Küche mit dem durchgehenden Kellnergang/ Saaloffice. Anlieferung und Lager (im Keller) funktionieren.

Das Durchgängige Foyer schafft eine klare Eingangssituation mit Zugang zum Parkplatz von der einen Seite und von der Zwischenzone zum Sportplatz auf der anderen Seite. Die Gaststätte auf der Giebelseite empfängt den Fußgänger von der Ortsseite. Das Freiraumband zwischen Gebäude und Hauptspielfeld wird als einladende Geste und Fußweg Richtung Ort fortgesetzt.

Die Flächenwerte liegen im durchschnittlichen Bereich. Das Holzlattendach kann bei Konstruktion und Unterhalt zu einem höheren Kostenaufwand führen.

Die Gebäudetechnische Ökologie erscheint durch den Holzbau gewährleistet.“

Quelle: Wettbewerbsprotokoll Arbeit 2028

5. Ziele und Zwecke der 25. Flächennutzungsplanänderung

Die bisher im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Denklingen dargestellten Flächen für die Landwirtschaft werden nunmehr als Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen.

Für den Bereich, wo eine bauliche Entwicklung mit Sport- und Vereinsnutzungen erfolgt, wird die Gemeinbedarfsfläche flächig dargestellt, im übrigen Bereich mit Randsignatur und ansonsten grün mit Sport- und Freiflächen.

Im nördlichen Bereich, wo Sport- und Vereinsräume realisiert werden, Festplatz und die Stellplätze, erfolgt eine Doppeldarstellung auch als Mischgebiet, so dass hier im nachfolgenden Bebauungsplan auch Mischgebietsflächen festgesetzt werden können mit entsprechenden Nutzungsziffern der BauNVO

Da das im Wettbewerb enthaltene Gesamtkonzept wohl schrittweise umgesetzt wird, kann bis zu endgültigen Gestaltung auch eine teilweise landwirtschaftliche Nutzung erfolgen.

Die bisher an der Südwestecke im rechtswirksamen Flächennutzungsplan enthaltene Wohngebietsfläche wird zwischen Birkenstraße und Gemeinbedarfsfläche geändert in Fläche für die Landwirtschaft. Um den besonderen Nutzungszweck des Sportareals auch langfristig im Sinne einer nachhaltigen Ortsentwicklung zu sichern, ist der Geländestreifen östlich der Birkenstraße zusätzlich als Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes dargestellt. Dies hat allerdings keinerlei Auswirkungen auf die ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung, die auch zukünftig ohne jede Einschränkung möglich und zulässig ist.

Die Flächen der 25. Änderung werden dabei so geplant, dass die Gesamtfläche als Fläche für Gemeinbedarf mit Randsignatur geplant wird als „Bürger- und Vereinszentrum“, der nördliche Bereich auch als Mischgebiet:

Flächen für den Gemeinbedarf (Sport- und Spielanlagen / öffentliche Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB), gleichzeitig Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

Im Einzelnen werden innerhalb der Gemeinbedarfsfläche / Grünfläche folgende Zweckbestimmungen dargestellt:

- Sportplatz
- Spielanlagen
- Parkanlage
- Festplatz
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Vereinsgebäude)
- Flächen für Parkplätze
- wichtige Geh- und Radwege (Anschluss Ortskern Denklingen, Naherholung)
- Trafostation



Die Gemeinbedarfsfläche hat durchschnittliche Abmessungen von max. etwa 475 m x 395 m
Die Gesamtfläche beträgt ca. 12,791 ha, die mittlere Höhenlage des Sportgeländes liegt bei ca. 685 müNN.

5.1 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Das Planungsgebiet ist derzeit unbebaut (mit Ausnahme eines „Stadels“). Das Planungsgebiet liegt derzeit im Außenbereich, schließt aber direkt an eine vorhandene Bebauung an. Das Anbindungsgebot des LEP 2013 ist damit erfüllt.

Im Westen westlich der Birkenstraße schließen die im Zusammenhang bebauten Flächen von Denklingen an. Störende gewerbliche Nutzungen sind nicht vorhanden, allerdings befinden sich westlich der Birkenstraße landwirtschaftliche Voll- und Nebenerwerbsbetriebe.

Aus ortsplanerischer Sicht ist das Gebiet gut für den besonderen Gemeinbedarfs- und Mischgebietszweck geeignet, da es in guter fußläufiger Erreichbarkeit vom Ortskern Denklingen liegt; ebenso ist der Standort gut mit dem Fahrrad zu erreichen.

Das Gelände ist augenscheinlich eben und liegt bei ca. 685 m üNN; das Gelände fällt sehr leicht nach Norden ab.

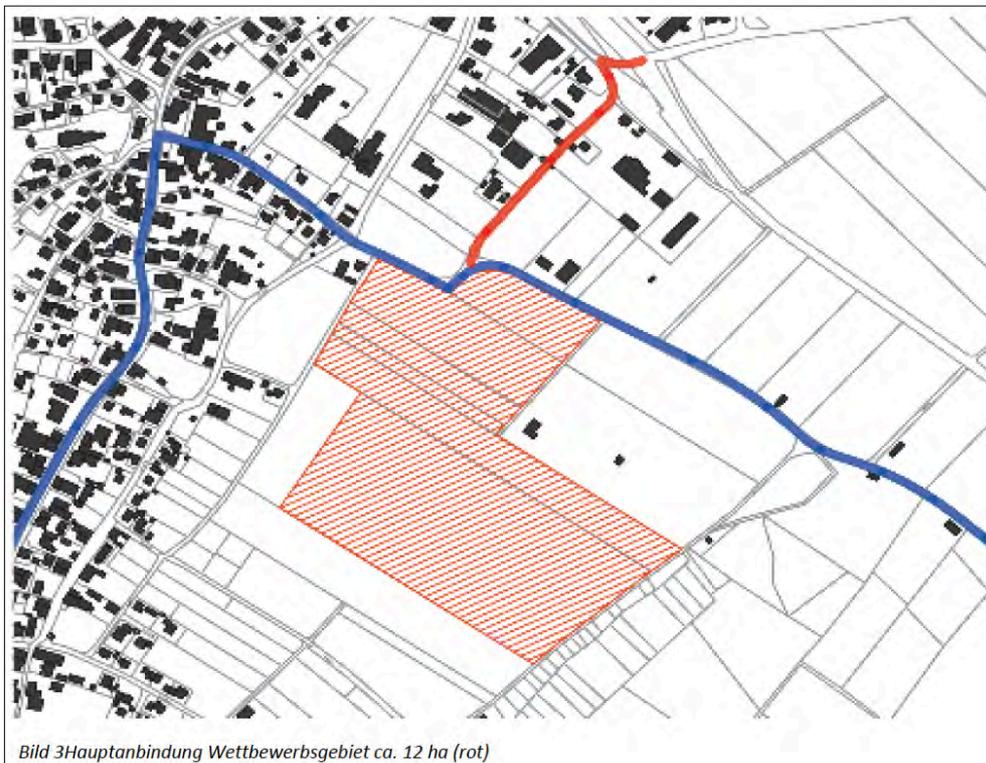
Schutzgebiete, Biotopie oder größere schützenswerte Gehölze sind auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht vorhanden. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden, der Grundwasserflurabstand ist natürlicherweise hoch. Die Versickerungsfähigkeit ist gut.

Alternativstandorte für die Bauland- und Freiflächenausweisung:

Gleichwertige oder bessere Alternativstandorte am Hauptort in Denklingen sind derzeit nicht vorhanden. Im Übrigen wird auf den Umweltbericht Ziff. 7.0 und die dortigen Ausführungen und Bewertung verwiesen.

5.2 Erschließung

Erschlossen bzw. günstig erschließbar ist das Gelände durch die bestehenden Ortsstraßen, bzw. Kreisstraßen. Für die Verkehrsbelastung mit Autoverkehr ist die Anfahrt von den umgebenden Wohngebieten, die alle westlich der Bahnlinie liegen, maßgebend. Die Bahnquerung der östlichen gewerblichen Baugebiete ist im Zusammenhang mit der 25. FNP-Änderung dagegen nicht relevant. Ohnehin soll in Verbindung mit den Sporteinrichtungen gerade den umweltverträglichen Verkehrsarten und der guten Erreichbarkeit erhöhte Bedeutung zukommen.



Quelle: Wettbewerbsauslobung

Stellplätze

Es sind nach den Anforderungen der Wettbewerbsauslobung 175 Stellplätze einschließlich 3 rollstuhlgerechte Stellplätze nachzuweisen. Auf dem Grundstück sind 30 überdachte Fahrradstellplätze nachzuweisen. Das Konzept des 1. Preisträgers sieht ca. 200 Stellplätze am nördlichen Rand gut erschlossen und ohne Belästigung von Wohngebieten vor. Die Einzelheiten auch hinsichtlich Immissionen und Parkplatzlärm nach der Studie des LfU müssen und können im nachfolgenden Bebauungsplan geregelt werden.

Barrierefreiheit

Die Lage der Gebäudeeingänge ist nach der Wettbewerbsauslobung behindertengerecht gemäß Nutzerbedarfsprogramm zu lösen.

Normen und Vorschriften

Entwurfsabhängig ist nach der Wettbewerbsauslobung die barrierefreie Erschließung der jeweiligen Ebenen nach DIN 18040-1 und 3 über Rampen oder Aufzug sicherzustellen. Neben der BayBO und allen weiteren geltenden Normen und Vorschriften ist insbesondere die VStättV zu berücksichtigen.

Geh- und Radwege

Das Gebiet kann über Geh- und Radwege bzw. wenig belastete Ortsstraße gut angebunden werden.

ÖPNV

Denklingen ist über den ROV an das öffentliche Busnetz angeschlossen. Westlich des Plangebietes im Ortskern besteht eine Bushaltestelle mit Wartehäuschen.

5.3 Grünordnung

Die Erweiterungsflächen werden bisher landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Entlang der Birkenstraße ist ein linearer Gehölzbestand vorhanden.

Eine Randeingrünung ist insgesamt erforderlich, ebenso eine angemessene Durchgrünung des geplanten großflächigen Sportgeländes. Einzelheiten muss hier der nachfolgende Bauungsplan mit integrierter Grünordnung festlegen.

5.4 Altlastenverdachtsflächen

Laut Altlastenkataster sind im Änderungsbereich keine Altlasten verzeichnet. Der Gemeinde Denklingen sind keine Altlasten im betreffenden Bereich bekannt. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Denklingen sind auch keine Verdachtsflächen in dem überplanten Bereich dargestellt.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung kann durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung erfolgen.

Die Abwasserentsorgung ist über das öffentliche Kanalnetz sichergestellt, das ausreichend aufnahmefähig ist.

Die Stromversorgung wird durch Anschluss an das Versorgungsnetz der LEW vorgenommen.

Die Beseitigung des privaten Hausmülls geschieht durch die öffentliche Abfallentsorgung.

5.6 Immissionen

Das Gebot der räumlichen Trennung gem. § 50 BImSchG, nach dem bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen und in Betriebsbereichen entstehende Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden, wird bei der vorliegenden Planung ausreichend berücksichtigt. Das Sportgelände liegt im Außenbereich; im Westen schließt die gemischte Baufläche des Ortes an.

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Plangebietes als Sportfläche diese Anforderungen hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 herangezogen werden, und die Sportanlagenlärmschutzverordnung.

Gemäß den einschlägigen DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ sind bei von Verkehr verursachtem Lärm in allgemeinen Wohngebieten die schalltechnischen Orientierungswerte von

Tagsüber 55 dB(A)

Nachts 45 dB(A)

einzuhalten.

Die Planung muss insbesondere auch die Anforderungen des BImSchG und insbesondere der 18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung berücksichtigen.

Die Planung muss der Vereinbarkeit sportlicher Nutzungen, sowie den Freizeitnutzungen und der bestehenden und geplanten Bebauung Rechnung tragen. Dem Abstandsgebot ist, wo schutzbedürftige Wohnnachbarschaft vorhanden ist, durch Planung Rechnung zu tragen.

Die Gemeinde hat im Vorfeld des Wettbewerbes durch das Fachbüro Büros em plan, Augsburg, eine Stellungnahme vom 02.07.2015 ausarbeiten lassen, die dieser Begründung als Anlage 2 beigefügt ist.

Dabei hatten die Wettbewerbsteilnehmer nach der Auslobung folgende Einzelheiten zu berücksichtigen:

„Die Planung muss die Anforderungen des BImSchG und insbesondere der 18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung - berücksichtigen.

Die Planung muss der Vereinbarkeit sportlicher Nutzungen, sowie den Freizeitnutzungen und der bestehenden und geplanten Bebauung Rechnung tragen. Noch zu entwickelnde Wohnbauflächen sind zu berücksichtigen (siehe Anlage 7). Dem Abstandsgebot ist, wo schutzbedürftige Wohnnachbarschaft vorhanden ist, durch Planung Rechnung zu tragen. Bei räumlich kurzen Abständen zwischen sportlichen Nutzungen und Nachbarbebauungen sind vorzugsweise wenig konflikträchtige Nutzungen an die bestehende und mögliche Bebauung heranzuplanen. Als Anhaltswert für die Höhe notwendiger Lärmschutzanlagen bei Parkplätzen nahe der Wohnnachbarschaft kann mit einer Höhe von rund 4 m geplant werden. Durch geeignete Gliederung der Flächen und Abstufung der Nutzungen zueinander sind notwendige Lärmschutzmaßnahmen möglichst zu minimieren. Durch geeignete Anordnung der Baukörper soll angestrebt werden, lärmintensiven Spielbetrieb zur Nachbarschaft hin möglichst umfassend abzuschirmen.*

Die Planung hat weiterhin die Anforderungen der TA Lärm zu berücksichtigen. Grundsätze der Anordnung von gewerblichen Nutzungen sind insbesondere im Hinblick auf das Abstandsgebot zu Wohnbauflächen zu beachten. Bei eng benachbarter Nutzungsanordnung sind Vorhalteflächen für Lärmschutzanlagen zu berücksichtigen.“

** wurde im Rahmen des Wettbewerbs verworfen!*

Für die Grundzüge der 25. FNP-Änderung erscheint die im 2. Preis des Wettbewerbes erarbeitete Lösung mit den einschlägigen Abständen zu schützenswerter Nutzung auch ausreichend. Es ist Aufgabe der aus dem FNP zu entwickelnden Bebauungsplanlösung, die Belange des Immissionsschutzes mit einem ergänzten Gutachten im Detail nachzuweisen.

5.7 Kultur- und Sachgüter

Unter dem Begriff Kulturgut werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützten oder schützenswerten Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern auch alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) erfasst, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind. Im Plangebiet der 25. FNP-Änderung selbst ist kein derartiges Kulturgut vorhanden.

Der Raum Denklingen ist im Übrigen ein sehr altes Siedlungsgebiet. Bezüglich Bodendenkmäler wird daher auf Folgendes hingewiesen:

„Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische 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.



© Digitales Orthophoto, Bayerische Vermessungsverwaltung; Ausschnitt Denkmalviewer

In der Wettbewerbsauslobung wurde hier folgende Vorgaben gemacht:

„Städtebauliche Rahmenbedingungen und Architektur

Die städtebauliche und architektonische Einbindung der gesamten Anlage in das landschaftlich geprägte Umfeld und Ortsbild verlangt eine einfühlsame Gestaltung der Baukörper und der Dachformen.

Wichtig sind die Berücksichtigung des für diesen Ort charakteristischen Gefüges von Landschaft und Bebauung und die Anbindung des Grundstückes an die Ortsmitte und die umgebende Bebauung und Landschaft. Dabei sollen auch die Typologien traditioneller ländlicher Bauformen Berücksichtigung finden.

Der Auslober legt weiterhin ausdrücklich Wert auf die intensive Auseinandersetzung mit dem Thema des geeigneten Daches. Die Dachneigung der Hauptbaukörper muss mindestens 18° betragen.

Die Qualität des äußeren Erscheinungsbildes, der inneren Erschließung der Gebäude und die Gestaltung der Freianlagen ist ein wesentlicher Faktor zur Sicherstellung der Akzeptanz der gesamten Anlage.“

5.8 Oberflächenwasser

Wasserwirtschaftliche Hinweise/ Niederschlagswasserbeseitigung

Bei gesammeltem Niederschlagswasser von befestigten oder bebauten Flächen handelt es sich nach rechtlicher Definition um Abwasser (§ 54 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz). Zur gesicherten Erschließung des Gebietes nach Art. 30 BauGB gehört deshalb auch eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers. Hierzu ist nach Art. 34 BayWG die Gemeinde verpflichtet. Die Übernahme des Abwassers, in diesem Fall das gesammelte Niederschlagswasser, kann nur dann abgelehnt werden, soweit die Gemeinde nachweislich sicherstellen kann, dass eine Versickerung in den Untergrund oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ordnungsgemäß möglich ist. Dabei ist es nicht maßgebend, ob hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht.

Für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

Ausnahmen:

Fließt Niederschlagswasser breitflächig ab, z.B. über den Straßenrand auf eine mit Gras bewachsene Böschung, erfolgt keine gezielte Sammlung. Erfolgt anschließend eine breitflächige Versickerung oder Ableitung zum Gewässer, liegt in der Regel keine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung vor. In solchen Fällen ist nur dann ausnahmsweise eine Genehmigung einzuholen, wenn eine schädliche Veränderung der Wasserbeschaffenheit zu erwarten ist.

Auf eine wasserrechtliche Erlaubnis kann ebenfalls verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs bzw. bei Einleitungen ins Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung vorliegen.

Das bedeutet bei Einleitungen in oberirdische Gewässer müssen die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der Erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENGW erfüllt sein.

Die jeweiligen Anforderungen an das erlaubnisfreie Einleiten sind eigenverantwortlich einzuhalten. (Es empfiehlt sich, hierzu eine gesonderte schriftliche Bestätigung durch den Bauherren einzufordern.)

Unabhängig davon müssen die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden.

Um die Regenwasserbewirtschaftung für das Planungsgebiet zeitgemäß zu regeln, sind die dafür notwendigen geologischen und hydrogeologischen Daten rechtzeitig zu ermitteln. Nur so können die gewonnenen Erkenntnisse im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan berücksichtigt werden. Je nach den hydrologischen Gegebenheiten sind die Versickerungs- und Bewirtschaftungsanlagen in die Freiraumgestaltung einzufügen. Nur so kann eine naturnahe Bewirtschaftung des Regenwassers ohne großen zusätzlichen Planungs- und Bauaufwand realisiert werden.

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Zur Vermeidung von Abflussbeschleunigungen soll Niederschlagswasser möglichst nicht gesammelt und in Oberflächengewässer eingeleitet werden.

Daher sollten so wenig Flächen wie möglich versiegelt werden. Dazu können Festsetzungen zur Bodenver- bzw. Bodenentsiegelung, wie nachfolgend beispielhaft formuliert, in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

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

Wenig frequentierten Verkehrsflächen, Grundstücks- und Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind in unversiegelter Form z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Pflaster nur mit Rasenfuge, Rasengittersteine, durchlässigem Verbundsteinpflaster auszuführen.

Es soll angestrebt werden, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird. (Zitat aus B I Nr. 3.2.3.2 **LEP**)

Eine Versickerung setzt eine ausreichende Aufnahme- und Sickerfähigkeit des Untergrundes vor Ort voraus.

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein kann das Niederschlagswasser in ein **Oberflächengewässer** eingeleitet werden. Dafür gelten die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer –TRENOG- in Verbindung mit dem DWA-Merkblatt 153 und ggf. dem DWA-Arbeitsblatt 117. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Landsberg am Lech eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Bei der Planung der Rückhalteeinrichtungen ist darauf zu achten, dass durch eine gedrosselte Ableitung regelmäßig freies Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag geschaffen wird.

Das auf Straßen anfallende Niederschlagswasser sollte möglichst nicht gesammelt und abgeleitet, sondern breitflächig an Ort und Stelle über die belebte Bodenzone versickert werden. Sollte dies nicht durchführbar sein, ist das Niederschlagswasser ggf. nach entsprechender Vorbehandlung (z.B. Absetzbecken) einer naturnah gestalten Versickermulde oder einem -becken zu zuführen. Einzelheiten zur Bemessung und Gestaltung sind den "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Entwässerung (RAS-Ew) zu entnehmen.

Aufgrund der Erfahrungen der letzten Jahre mit Extremniederschlagsereignissen sollte gerade bei einer Hanglage mit wenig sickerfähigem Untergrund ein besonderes Augenmerk auf die Höhenfestsetzung der Fußbodenoberkante Erdgeschoss gelegt werden, damit bei einem Starkregenereignis das Wasser nicht ins Haus läuft.

Siehe hierzu auch:

Anlage 1: Städtebauliches Konzept für das geplante Sportgebiet und Oberflächenwasserversickerung, Seite 25 dieser Begründung!

6.0 Sonstiges

6.1 Eingriffs- Ausgleichsbilanz

Im Zusammenhang mit der Anwendung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch wird auf die Ausführungen des Umweltberichtes in Ziffer 7.0 verwiesen.

6.2 Flächenbilanz und städtebauliche Werte

Umgriff	127.910 m ²
davon Neuausweisung Sportflächen / Gemeinbedarfsflächen: (einschließlich Stellplatzflächen	97.125 m ²
Fläche für die Landwirtschaft	10.085 m ²
Darstellung als zusammenhängende Gemeinbedarfsfläche, gleichzeitig Mischgebietsflächen	20.700 m ²



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

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

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung) geändert wurde.

Beschreibung der Planung:

Die Gemeinde Denklingen plant im Südosten vom alten Ortskern Denklingen ein Bürger- und Vereinszentrum mit Spiel- und Sportflächen. Dazu wurde ein Architektenwettbewerb durchgeführt, der prämierte 1. Preis des Wettbewerbes mit dem Bürger- und Vereinszentrum, ca. 200 Stellplätzen für PKW sowie Spiel- und Sportflächen liegt dieser Flächennutzungsplanänderung zu Grunde.

Vorgehen bei der Umweltprüfung:

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

7.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

7.1.1 Grundlagen und Allgemeines

Das Gebiet der 25. Flächennutzungsplanänderung liegt in der Niederterrasse des Lechs südöstlich des historischen Ortskerns von Denklingen. Das Gelände ist weitgehend eben und wird heute intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Westlich und nördlich grenzen Wohn- und Dorfgebiete an.

Der Planungsraum ist nach der **naturräumlichen Gliederung** Deutschlands (OBLINGER (in HIEMEYER, 1978) der Haupteinheit Lech-Wertach-Ebenen (047) zuzuordnen und innerhalb dieser Einheit der Untereinheit „Lechtal“.

Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz oder dem Bundesnaturschutzgesetz sind im Geltungsbereich der 25. Flächennutzungsplanänderung nicht ausgewiesen, ebenso keine Biotope oder Wasserschutzgebiete.

Nach dem **Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern** (ABSP) für den Landkreis Landsberg gehört das Gebiet zu keinem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes.

7.1.2 Schutzgut Boden

Ausgangsmaterial im Plangebiet ist Niederterrassenschotter. Es handelt sich um sandige Kiese. Darüber hat sich eine flachgründige Parabraunerde gebildet. Die Böden sind aufgrund der Bewirtschaftung anthropogen überprägt.

7.1.3 Schutzgut Wasser

Hauptvorfluter des Planungsraumes ist der Lech. Im Gebiet selbst sind keine natürlichen oder künstlichen Still- oder Fließgewässer vorhanden.

Das Grundwasser steht in einer Tiefe von ca. 20 m an.

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

7.1.4 Schutzgut Klima/ Luft

Das vorliegende Gebiet liegt in einem intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereich, auf dem nachts Kaltluft entsteht. Allerdings gibt es im Plangebiet aufgrund der südlich vorgelagerten Wohngebiete keine ausgeprägten Kaltluftströme.

7.1.5 Schutzgut Arten und Lebensräume

Der Geltungsbereich ist derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Faunistisch bietet der Planungsraum aufgrund der Beeinträchtigung durch intensive landwirtschaftliche Nutzung nur noch wenigen unempfindlichen Allerweltsarten ein vollständiges Lebensraumangebot. Deshalb wurden zum Artenschutz keine weiteren speziellen Untersuchungen vorgenommen.

Gehölzbestand ist nur am Westrand und am Nordostrand des Geltungsbereiches vorhanden (Eschen, Ahorne, Fichten). Dieser ist durch die Planung nicht gefährdet.

7.1.6 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. Die Böden der Niederterrasse unterliegen einer sehr langen intensiven Kulturnutzung, die ein ausgeräumtes monotones Landschaftsbild zur Folge hat und damit landschaftsästhetisch beeinträchtigt ist. Einzig gliedernde Strukturen sind die Bäume am Westrand und am Nordostrand des Geltungsbereiches.

Aufgrund der ebenen und ausgeräumten Landschaft ist das Gelände von Nordosten und von Südwesten einsehbar, so dass bei der baulichen Entwicklung gestalterische Einbindungsmaßnahmen erforderlich werden.

7.1.7 Schutzgut Mensch

Das Gebiet westlich und nördlich des Plangebietes ist bereits vorbelastet durch vorhandene Wohn-, Misch- und Dorfgebiete.

Der Geltungsbereich hat als siedlungsnahe Freifläche eine gewisse Bedeutung für die Feierabenderholung, allerdings bestehen im Gebiet keine Wege. Diese Naherholungsfunktion wird sich durch die Planung nicht verändern.

7.1.8 Gesamtbewertung des Bestandes nach Leitfaden

Aus der Summe der Bewertungen für die einzelnen Schutzgüter ergibt sich in der Zusammenschau für den zu behandelnden Bereich (landwirtschaftliche Intensivnutzung) eine **geringe Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

7.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Mit der 25. Flächennutzungsplanänderung 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 natürlichen Ertragsfunktion des Bodens durch Überbauung und Versiegelung
- Verlust der natürlichen Speicher-, Puffer- und Filterfunktion des Bodens durch Überbauung und Versiegelung
- Verlust von flachgründigen Böden mit potentieller Eignung für die Ansiedlung von Magerrasen

Schutzgut Wasser

- Beeinträchtigungen des Oberflächenwasserabflusses durch Versiegelungen, dadurch Reduzierung der Grundwasserneubildung
- Verringerung der Verdunstung durch die Versiegelung von Flächen

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Teilweiser Verlust eines Lebensraumes ubiquitärer Arten, der allerdings durch großzügige Gehölzpflanzungen wieder aufgewertet wird

Schutzgut Landschaftsbild

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

7.3 Planungsalternativen

In Denklingen besteht eine starke Nachfrage nach Grundstücken für Wohngebäude, gewerblich nutzbare Grundstücke und auch für ein Bürger- und Vereinszentrum in Verbindung mit Spiel- und Sportflächen. Die Gemeinde bemüht sich deshalb an verschiedenen Stellen im

Gemeindegebiet, Flächen für städtebauliche Entwicklungen auszuweisen.

An der vorliegenden Stelle im Südosten vom alten Ortskern Denklingen plant die Gemeinde ein Bürger- und Vereinszentrum mit Spiel- und Sportflächen. Dazu wurde ein Architektenwettbewerb durchgeführt, der prämierte 1. Preis des Wettbewerbes mit dem Bürger- und Vereinszentrum, ca. 200 Stellplätzen für PKW sowie Spiel- und Sportflächen liegt dieser Flächennutzungsplanänderung zu Grunde.

Zur Prüfung von Alternativstandorten wurden der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Denklingen herangezogen sowie der Landschaftsplan der Gemeinde Denklingen aus dem Jahr 2000, das bayerische Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web) vom Bayerischen Landesamt für Umwelt, das Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Weilheim-Schongau sowie ein aktuelles Luftbild.

Bei der Standortuntersuchung ist das großräumige Gebiet zunächst untersucht worden auf Kriterien, die eine Ausweisung von städtebaulichen Entwicklungen grundsätzlich einschränken oder ausschließen. Dies sind:

- Schwerpunktgebiete des Naturschutzes nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Landsberg



Der grün dargestellte Bereich gehört zum Schwerpunktgebiet des Naturschutzes "Südost- rand der Iller-Lech-Schotterplatten" mit den Zielen "Entwicklung eines Biotopverbundes an den Hängen und Talzügen" und "Erhalt und Pflege der hier noch relativ kleinräumigen Kulturlandschaft"

- Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Bayerischen Naturschutzgesetz
- Biotope

- Wald: Standorte im Wald werden grundsätzlich ausgeschlossen (schon wegen des hohen Ausgleichsfaktors).

Es verbleiben im Gemeindegebiet 5 Standorte, die als mögliche Standorte für städtebauliche Entwicklungen diskutiert wurden:



© Digitales Orthophoto, Bayerische Vermessungsverwaltung; Standorteintragungen Nr. 1 - 5

Standort 1

Die Fläche liegt angrenzend an vorhandene Wohngebiete am nördlichen Ortsrand. Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Bayerischen Naturschutzgesetz sowie Biotop sind nicht ausgewiesen. Das Gebiet hat eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Die Anbindung an den Ortskern und damit an die Infrastruktur ist gege-

ben. Die Gemeinde Denklingen stellt für das Gebiet die 27. Flächennutzungsplanänderung für ein Wohngebiet auf (Bereich „Obstwiese“). Die Planung steht kurz vor dem Abschluss.

Standorte 2 und 3

Diese Flächen liegen östlich der Bahnlinie. Hier bestehen ein Sicherbecken für Niederschlagswasser und gewerblich genutzte Anwesen, jedoch bisher keine (Wohn-) Bauflächen. Die Gemeinde Denklingen möchte die Diskussion über weitere städtebauliche Entwicklungen östlich der Bahnlinie erst führen, wenn die Flächen westlich der Bahnlinie ausgeschöpft sind.

Standort 4

Für dieses Gebiet plant die Gemeinde Denklingen zurzeit ein Gewerbegebiet. Dafür befindet sich derzeit die 26. Flächennutzungsplanänderung im Verfahren.

Zwei vorliegende Ansiedlungswünsche von Gewerbebetrieben liegen vor. Aufgrund der Lage östlich der Bahnlinie und in direktem Anschluss an das nördlich bereits vorhandene Gewerbegebiet zwischen Gewerbestraße und Am Malfinger Steig wird hier der ortsplanerisch sinnvollen Ausweisung von gewerblichen Bauflächen der Vorrang gegeben. Westlich der Bahn befindet sich ebenfalls bereits ein Gewerbegebiet.

Standort 5

Dieser Standort liegt zentral südöstlich des Ortskernes von Denklingen. Hier wird von der Gemeinde Denklingen in städtebaulicher Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern eine Mehrzweckhalle und großzügige Sportflächen geplant. Dafür wurde ein Realisierungswettbewerb durchgeführt, dessen Ergebnis mit Stand November 2015 inzwischen vorliegt.

Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe im Westen und Norden ist die Ansiedlung von schützenswerten Wohnbauflächen zwar denkbar, aber ortsplanerisch nicht ggf. optimal. Hier wäre auch zu berücksichtigen, dass Wohnbauflächen, immer einen Immissionsschutzabstand zum Sport und den Veranstaltungseinrichtungen einschließlich der zahlreichen Parkplätze einhalten müssten.

Vorverhandlungen mit den betreffenden Grundstückseigentümern haben hierbei auch ergeben, dass die Flächen nicht wirtschaftlich erwerbbar wären, um das Baulandmodell der Gemeinde anzuwenden. Eine Ausweisung von größeren Wohnbauflächen ohne Bauverpflichtung öffnet der Bodenspekulation Tür und Tor, und es wären zahlreiche Baulücken zu befürchten bei hohen Investitionskosten für die Erschließung. Damit könnte das Ziel der Gemeinde eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und eine nachhaltige Entwicklung nicht erreicht werden. Daher scheidet dieser Standort für eine Wohnbebauung aus.

FAZIT:

Die Gemeinde Denklingen hat nach Abwägung der landschaftlichen Situation (Schwerpunktgebiete für den Naturschutz, Schutzgebiete, Biotope, Wald), nach den Vorplanungen durch die 26. und die 27. Flächennutzungsplanänderungen und nach ihren ortsplanerischen Über-

legungen (vorerst keine städtebaulichen Entwicklungen östlich der Bahn mit Ausnahme des Gewerbegebietes) nur die vorliegende größere zusammenhängende Fläche mit Anbindung an bebaute Bereiche, die sich für das Vorhaben Bürger- und Vereinszentrum mit Spiel- und Sportflächen eignet.

Dies soll nun bei der vorliegenden 25. Flächennutzungsplanänderung umgesetzt werden. Die vorliegenden Grundstücke sind für die vorgesehene Nutzung wirtschaftlich auch verfügbar. Gleichwertige oder bessere Alternativstandorte am Hauptort in Denklingen sind derzeit unter Berücksichtigung der ortsplanerischen Gesamtentwicklung nicht vorhanden.

7.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Nach § 13 des Bundesnaturschutzgesetzes sind alle Möglichkeiten zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit 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 7.2 „Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung“ aufgeführten Eingriffe und müssen deshalb minimiert und ausgeglichen werden.

Die Maßnahmen zur Eingriffsminimierung werden im nachfolgenden Bebauungsplan dargestellt.

7.5 Ausgleichsflächenbedarf

Folgende Faktoren werden festgelegt:

Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (landwirtschaftliche Intensivnutzung, kein Gehölzbewuchs, Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen).

Typ B: niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ergibt nach dem Leitfaden das Feld Typ B / Kategorie I und damit einen **Ausgleichsfaktor von 0,2 bis 0,5**.

Bei Durchführung von wesentlichen Minimierungsmaßnahmen (Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, umfangreiche Baumpflanzungen, Ausbildung von grünen Rändern) ist eine Reduzierung der Höchstwerte möglich. Näheres regelt der Bebauungsplan.

Für Sportflächen, Spiel- und Bolzplätze, Stellplätze und andere Freizeitanlagen gelten möglicherweise andere Faktoren, die zu gegebener Zeit im Bebauungsplan festgelegt werden.

7.6 Ausgleichskonzept

Die notwendigen Ausgleichsflächen werden im Bebauungsplanverfahren nachgewiesen.

7.7 Zusammenfassung

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

Diese Ausgleichsflächen werden im Bebauungsplan nachgewiesen.

8.0 Übliche Hinweise aus dem Bauleitplanverfahren

8.1 Regierung von Oberbayern, Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz

„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. 1.8/5, Stand 08.2000 des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 - auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehern. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Punkt 1.3 „Löschwasserversorgung“ der VollzBek-BayFwG ist zu beachten. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.*
2. *Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14090 „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).

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehämmer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mind. 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL(K) 23-12 ein Durchmesser von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen.
3. *Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL(K) 23-12 o.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.*
4. *Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).*

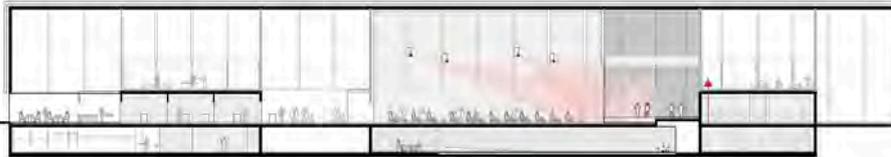
Im Übrigen verweisen wir auf die „Planungshilfen“ für die Bauleitplanung“ Fassung 2012/2013, herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 32 – Brandschutz-.

8.2 Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Abfallbehörde, Landsberg am Lech

Laut aktueller 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 Geltungsbereichen der o.g. Flächennutzungsplanänderung einwirken können. Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Fall ist die untere Abfall-/Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i.V.m. Art. 12 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen, wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 KrWG und Art. 30 BayAbfG i.V.m. § 10 Abs. 2 Nrn. 5 – 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach 10 Abs. 1 S. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

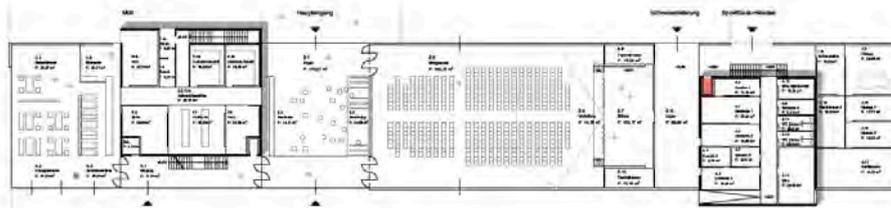
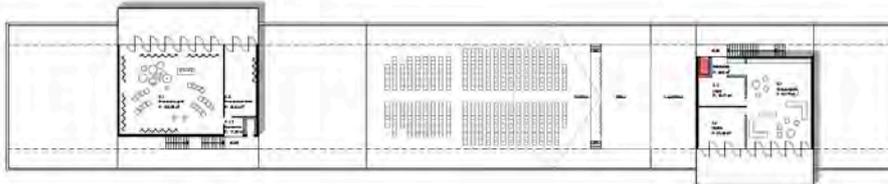
1. Wettbewerbsbeitrag und Weiterentwicklung

Innere Erschließung



Weiterentwicklung:

- ✓ Barrierefreie Erschließung des Landjugendraums durch zus. Aufzug



Köhler Architekten • grille Landschaftsarchitekten

1. Wettbewerbsbeitrag und Weiterentwicklung

Gebäudehülle



Beispielfotografie Interieuransicht



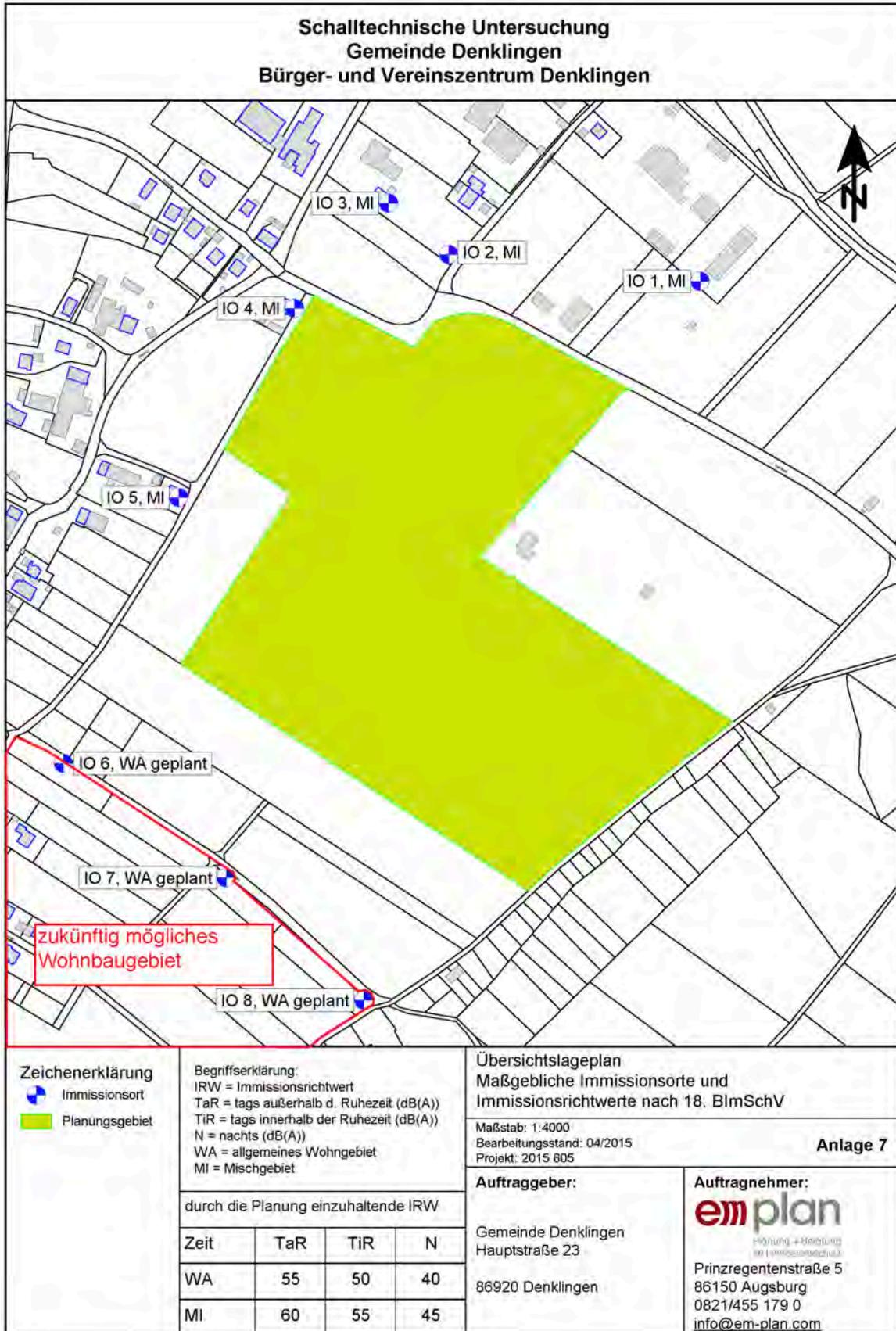
Wettbewerbstand:

- ✓ Hoher Wiedererkennungswert
- ✓ Erkennbarkeit als Sondergebäude
- ✓ ökologisches Material
- ✓ Integration von Photovoltaik Oberflächenbündig möglich



Südsansicht ursprünglicher Stand

Anlage 2: Vorläufige schalltechnische Bewertungskriterien / Immissionsschutz; Stellungnahme des Büros em plan, Augsburg, vom 02.07.2015



Zusammenfassende Erklärung (§ 6 Abs. 5 BauGB) zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes

1. Planungsmöglichkeiten

2. Umweltbelange

3. Beteiligung der Öffentlichkeit / Beteiligung der Behörden

(wird ergänzt!)