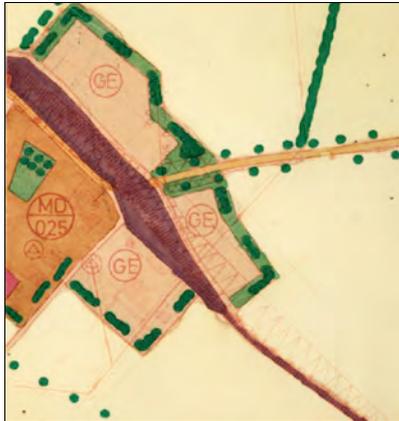


Gemeinde Denklingen

Begründung zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes



Stand: 01.09.2015
geändert: 02.05.2016

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
Gemeinde Denklingen, den

.....
Kießling, Erster Bürgermeister

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	3
4.0 Lage und Beschaffenheit der neu dargestellten Flächen	4
5.0 Städtebau und Landschaft	5
5.1 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches	5
5.2 Erschließung	6
5.3 Belange der DB AG	7
5.4 Grünordnung	8
5.5 Altlastenverdachtsflächen	8
5.6 Ver- und Entsorgung	10
5.7 Immissionen	10
5.8 Kultur- und Sachgüter	11
6.0 Sonstiges	12
6.1 Eingriffs- Ausgleichsbilanz	12
6.2 Flächenübersicht	12
7.0 Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)	13
7.1. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	13
7.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	15
7.3 Nullvariante und Planungsalternativen	16
7.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen	16
7.5 Verbleibende Eingriffe gemäß Eingriffsregelung	16
7.6 Ausgleichsflächenbedarf	17
7.7 Ausgleichskonzept	17
7.8 Zusammenfassung	17
8.0 Hinweise aus dem Bauleitplanverfahren	18
Zusammenfassende Erklärung (§ 6 Abs. 5 BauGB)	25
<i>Anlage: Altlastenerkundung, Gewerbegebiet Flur-Nrn. 2522 und 2524, Gemeinde Gemeinde Denklingen, Projekt-Nr. 9977a 02 vom 31. Juli.2015, Fachbüro Kling Consult, Krumbach</i>	26

1.0 Anlass und Ziel der Änderung

In der Gemeinde Denklingen besteht Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken. Durch Grunderwerb der Gemeinde ist es nun möglich, ein teilweise bereits im Flächennutzungsplan dargestelltes Gewerbegebiet zu entwickeln und auch tatsächlich umzusetzen.

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 22-mal geändert. Die 21. FNP-Änderung (Tankstelle an der B 17) ist im Verfahren, ebenso die 23. Änderung (Sportbereich Denklingen, ebenso die 24. FNP-Änderung in Dienhausen („Molkereistraße“).

Die Bauleitplanung wird zweistufig im Regelverfahren aufgestellt. Zeitversetzt wird für denselben Umgriff ein eigenständiger Bebauungsplan für das Gewerbegebiet aufgestellt.

3.0 Derzeitige planungsrechtliche Situation im Änderungsbereich / Umfeld

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Denklingen stellt den Änderungsbereich im westlichen Bereich als Gewerbegebiet (ca. 7.635 qm; nachrichtlich in der 26. Änderung eingetragen!), und im östlichen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar.



Ausschnitt rechtswirksamer FNP (alt)



Aktuelles Luftbild mit Umgriff der 26. FNP-Änderung

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. 2.460 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. Weilheim liegt etwa 28 km entfernt, München ca. 79 km.

Bauflächen

Die neue Baufläche in Denklingen umfasst auch den teilweise bereits als Gewerbegebiet dargestellten Bereich südlich der Kreisstraße LL 16 und östlich der Bahnlinie Landsberg – Schongau.

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich als Ackerflächen (Mais) genutzt.

5.0 Städtebau und Landschaft

5.1 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Das Planungsgebiet ist derzeit unbebaut, Teilflächen sind bereits als Gewerbegebiet im FNP dargestellt. Nördlich schließt das Gewerbegebiet zwischen der Gewerbestraße und der Straße Am Malfinger Steig an, das bereits bebaut ist.

Das Planungsgebiet liegt derzeit im Außenbereich und schließt direkt an das bestehende Gewerbegebiet „Wernher-von-Braun-Straße“ im Norden an. Westlich der Bahnlinie schließen Gewerbe- und Mischgebiet an. Städtebaulich ist die Gewerbegebietserweiterung aufgrund der räumlichen Trennung zweckmäßig und zukunftsfähig. Schützenswerte Wohnnutzungen liegen nicht im Umfeld.

Das Gelände ist augenscheinlich eben und liegt bei ca. 685 m üNN. Außer zwei Einzelbäumen an der Nordwestecke bestehen keine Grünstrukturen.

Der Änderungsbereich ist als Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Schutzgebiete, Biotop 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.



Übersichtslageplan

Alternativstandorte für die Baulandausweisung:

Gleichwertige oder bessere Alternativstandorte am Hauptort in Denklingen sind derzeit nicht vorhanden. Zwischen dem ortsfernen Gewerbe- und Industriegebiet Hirschvogel und dem ortsnahen Gewerbegebiet östlich der Bahnlinie soll letztlich ein landschaftswirksames Trenngrün verbleiben, östlich der Straße Am Malfinger Steig wäre zwar günstig eine weitere Bauzeile erschließbar, jedoch steht die Fläche dort derzeit nicht zur Verfügung.

Weitere großflächige Gewerbebestände westlich der Bahnlinie sind aus ortsplanerischer Sicht nicht sinnvoll, da dort dem ortskernnahen Wohnen und Sport- und Grünflächen, ggf. auch Gemeinbedarf der Vorzug gegeben wird.

Soweit Bauland nicht verfügbar ist, muss es nach dem LEP 2013, Ziff. 3.2 "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" (Z), nicht angerechnet werden (LEP, S. 41, (B), letzter Absatz zu Ziff. 3.2).

5.2 Erschließung

Erschlossen bzw. günstig erschließbar ist das Gelände durch die bestehende Kreisstraße LL 16 im Norden, wobei Einzelzufahrten ggf. vermieden werden müssen, und über die bahnparallele Erschließungsstraße, die neu in Verlängerung der nördlichen Bahnparallele.

Der kreiseigene Tiefbau, SG 15, H. Ried hat zur Kreisstraße vorab am 03.03.2015 folgendes mitgeteilt:

„Grundsätzlich bestehen von Seiten des Landkreises als Straßenbaulastträger Kreisstraßen keine Einwände gegen die Anlage des Gewerbe-/Sondergebietes südlich der LL 16 (Epfa-cher Weg).

Die Anbauverbotszone beträgt 15 m. In begründeten Ausnahmefällen kann eine Reduzierung auf 10 m in Aussicht gestellt werden.

Neben der Fahrbahn der Kreisstraße sollte ein 10 m breiter Grünstreifen im öffentlichen Besitz verbleiben. Dieser kann ggf. zum Anbau eines künftigen Geh- und Radweges genutzt werden.

Die Erschließung soll über eine oder nach Bedarf zwei Erschließungsstraßen erfolgen. Einzelzufahrten zur Kreisstraße werden in der Regel nicht zugelassen.

Die Kreisstraße wird nach den derzeitigen Ausbauabsichten des Landkreises im Bereich östlich der Bahnlinie lediglich verstärkt. Eine Verbreiterung der Straße und die Anlage eines Geh- und Radweges in Richtung Epfach ist zur Zeit nicht vorgesehen. Ein innerörtlicher Gehweg müsste von der Gemeinde hergestellt werden.“

Darüber hinaus kann ggf. auch - wie im Norden des bestehenden Gewerbegebietes – die bahnparallele Straße erweitert werden, so dass entweder eine Ringerschließung oder aber ein Wendehammererschließung zweckmäßig wäre. Die Detailerschließung wird im nachfolgenden Bebauungsplan geplant.

Sg. „Kreiseigener Tiefbau“, Landsberg am Lech, Stellungnahme vom 07.11.2015

„Die Kreisstraße LL16 ist im Bereich des geplanten Gewerbegebietes als freie Strecke im Straßenverzeichnis eingetragen. Die Anbauverbotszone beträgt 15 m. Zufahrten bedürfen dem Einvernehmen des Straßenbaulasträgers (Rechtsgrundlagen: Art. 23 Abs. 1 BayStrWG, Art 24 Abs. 2 BayStrWG).

Die Anbauverbotszone kann ab der geplanten Zufahrt zur Kreisstraße ortseinwärts auf 10 m reduziert werden, da sich dort der Charakter der Kreisstraße hin zum innerörtlichen Verknüpfungsbereich ändern wird.“

5.3 Belange der Bahn AG

Die gewerblichen Bauflächen grenzen im Westen an Bahnflächen, wobei eine Ortsrandbein-grünungsfläche zusammen mit dem einzuhaltenden Sichtdreieck 200 m x 50 m eine Ab-standspuffer bilden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind bereits ca. 7.635 qm gewerbliche Bauflächen zuzüglich der Eingrünungsflächen dargestellt.

Im Rahmen des Verfahrens § 3(1 und 4(1) BauGB hat die DB Services Immobilien GmbH der Gemeinde Anregungen vorgebracht im Hinblick auf ein von dort Bahnübergang-Konzepts erstellt wird.

Hierzu hat der Gemeinderat folgenden Beschluss gefasst:

Die Gemeinde lehnt die beabsichtigte Schließung des Bahnübergangs an der Bahnhofstraße (LL 16) ab. Aus Sicht der Gemeinde ist sowohl dieser Bahnübergang, als auch der an der LL 17 gelegene, aus städteplanerischen Gesichtspunkten zu erhalten. Beide Bahnübergänge liegen an wichtigen Verbindungsstraßen nach Westen, die das Gemeindegebiet und den Hauptort Denklingen mit dem überörtlichen Straßenverkehrsnetz, insbesondere der B 17, verbinden. Die LL 16 hat aufgrund des ausgebauten höhenfreien Anschlusses an die B 17 aus Sicht der Gemeinde eine hervorgehobene Verkehrsbedeutung. Darüber hinaus verbindet der Bahnübergang an der

LL 17 das Gemeindegebiet und den Hauptort Denklingen mit dem Betrieb der Hirschvogel Holding GmbH und der Hirschvogel Umformtechnik GmbH, dem größten Arbeitgeber im Gemeindegebiet.

Unabhängig davon ist die in der 26. Änderung des Flächennutzungsplans beabsichtigte Darstellung eines Gewerbegebiets unabhängig vom Ausbau, bzw. der Auflassung der beiden Bahnübergänge an der LL 16 und der LL 17. Der Ausbauzustand der beiden Bahnübergänge steht der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans nicht entgegen. Durch den beabsichtigten Ausbau eines relativ kleinen Gewerbegebiets wird der Verkehr an den beiden Bahnübergängen allenfalls geringfügig zunehmen, insbesondere auch an demjenigen an der LL 16. Eine Gefährdung des Straßen- oder Schienenverkehrs ist nicht zu erwarten. Die in der 26. Änderung beabsichtigte Darstellung des Gewerbegebiets ist daher nicht vom Ausbau der Bahnübergänge abhängig. Selbst wenn der an der LL 16 gelegene Bahnübergang geschlossen werden würde, wäre eine Erschließung des Gebiets ohne weiteres über die Gewerbestraße und die Straße Am Maifinger Steig möglich.

In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass wesentliche Teilbereiche des Geltungsbereichs der 26. Änderung bereits aktuell im geltenden Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt sind. Die mit der 26. Änderung beabsichtigte Erweiterung dieser Baufläche bietet sich an, die bestehende Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken zu befriedigen. Hierfür spricht auch, dass diese Flächen an bereits bestehende Gewerbegebiete im Nordwesten und Südwesten sowie ein im Westen gelegenes Mischgebiet anschließen.

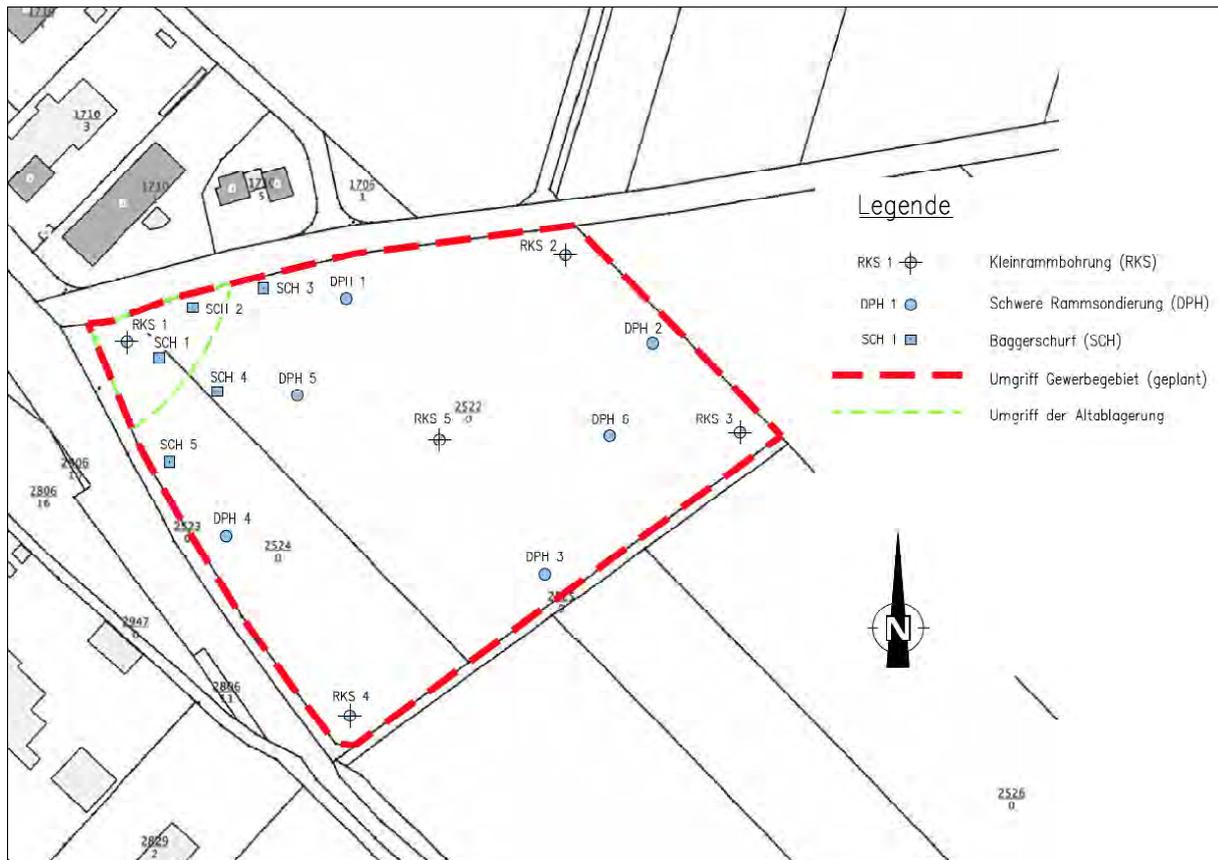
Gleichwertige oder bessere Alternativstandorte am Hauptort Denklingen sind derzeit nicht ersichtlich. Zwischen dem ortsfernen Gewerbe- und Industriegebiet Hirschvogel und dem ortsnahen Gewerbegebiet östlich der Bahnlinie soll ein landschaftswirksames Trenngrün verbleiben; die östlich der Straße Am Maifinger Steig möglichen Flächen stehen derzeit nicht zur Verfügung.

5.4 Grünordnung

In der 26. FNP-Änderung werden Flächen für die Randeingrünung dargestellt. Besonders wichtig sind dabei die Begrünung der Kreisstraße und zur Bahnlinie hin. Die vorhandenen ortsbildprägenden Einzelbäume an der Nordwestecke sollen möglichst erhalten werden.

5.5 Altlastenverdachtsflächen

Im Vorfeld hat eine Altlastenerkundung für das geplante Gewerbegebiet Flur-Nrn. 2522 und 2524 im Auftrag der Gemeinde Denklingen, Projekt-Nr. 9977a 02 vom 31. Juli 2015, durch das Fachbüro Kling Consult, Krumbach, stattgefunden. Als wesentliches Ergebnis ist hier festzuhalten (Auszug aus dem Bericht; siehe auch Anlage).



„6 Zusammenfassung

Der nordwestliche Teilbereich des geplanten Gewerbegebiets Flur-Nr. 2522 und 2524 in Denklingen (Landkreis Landsberg am Lech) wurde aufgrund eines auffälligen Befunds bei einer früher durchgeführten Aufschlussbohrung (RKS 1) durch ergänzende Baggerschürfe erkundet. Zur räumlichen Eingrenzung einer hier zu erwartenden Altablagerung entsprechend den historischen Unterlagen des Landratsamts wurden 5 Baggerschürfe bis zum Erreichen des natürlichen Untergrunds abgeteuft. Dabei wurden anthropogene Auffüllungen lediglich in den Schürfen SCH 1 und SCH 2 nachgewiesen. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Kleinrammbohrungen RKS 1 kann davon ausgegangen werden, dass das Zentrum der Altablagerung mit bis zu 4 m mächtigen Auffüllungen im Bereich SCH 1 zu suchen ist. Insbesondere nach Nordosten (SCH 2) nimmt die Mächtigkeit der Auffüllungen deutlich ab.

Bodenanalysen an ausgewählten Bodenproben der Auffüllungen weisen ein vergleichsweise geringes Schadstoffpotential der im Untersuchungsgebiet angetroffenen Auffüllungen auf. Nachweisbar sind vorwiegend PAK, untergeordnet Schwermetalle (vorwiegend Blei) und untergeordnet MKW. Sonstige deponietypische Schadstoffe waren nicht nachweisbar oder sind in vernachlässigbar geringen Konzentrationen vorhanden. Ergänzende Eluat- Untersuchungen zeigen an, dass die vorwiegend im Bereich SCH 1 angetroffenen Schadstoffe in unlöslicher Bindungsform vorliegen. Nachdem im tieferen und natürlich anstehenden Untergrund (quartäre Kiessande) keine Auffälligkeiten feststellbar waren, kann davon ausge-

gangen werden, dass eine Mobilisierung der Schadstoffe und somit eine Grundwassergefährdung nicht vorhanden ist.

Durch die Bebauung des geplanten Gewerbegebiets wird unseres Erachtens die derzeitige Situation verbessert, da bisher in den Untergrund eindringendes Niederschlagswasser durch die weitgehende Versiegelung der Flächen unterbunden wird. Dazu muss das in diesem Teilbereich anfallende Niederschlagswasser jedoch außerhalb der Altablagerung in den hier natürlich anstehenden Terrassenkiesen dem Untergrund zugeführt werden.

Die ggf. beim Aushub anfallenden anthropogenen Auffüllungen müssen hinsichtlich der weiteren Verwertung/Entsorgung entsprechend den Vorgaben nach Eckpunktepapier bzw. nach LAGA klassifiziert werden. Hierzu sind Haufwerksbeprobungen gem. den Vorgaben nach LAGA PN 98 bzw. der Deponie Info 3 durchzuführen. Sofern im Bereich der Altablagerungen Erdarbeiten durchgeführt werden, sind diese durch einen Sachverständigen zu überprüfen und die Schadstofffreiheit von Gründungssohle und Böschungen ggf. zu dokumentieren.“

5.6 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung kann durch Anschluss bzw. Verlängerung an die zentrale Wasserversorgung erfolgen.

Die Abwasserentsorgung ist über das öffentliche Kanalnetz sicherzustellen (z.B. private Druckleitung); der öffentliche Kanal in der Weihertalstraße ist ausreichend aufnahmefähig.

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

Die Beseitigung des privaten Hausmülls geschieht durch die öffentliche Abfallentsorgung.

5.7 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 Gebiet sowie auf sonstigen schutzbedürftigen Gebiete soweit wie möglich vermieden werden, wird bei der vorliegenden Planung ausreichend berücksichtigt. Das Gewerbegebiet liegt im Außenbereich abseits von schützenswerten Nutzungen, insbesondere Wohnnutzungen.

Nach § 1 Abs. 5 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 Industriegebiet diese Anforderungen für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungs-

werte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 herangezogen werden.

Für das geplante Gewerbegebiet muss daher im weiteren Verfahren – hier nachfolgende Bebauungsplanung – zur Lärmkontingentierung eine schalltechnische Untersuchung erstellt werden.

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 26. 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.

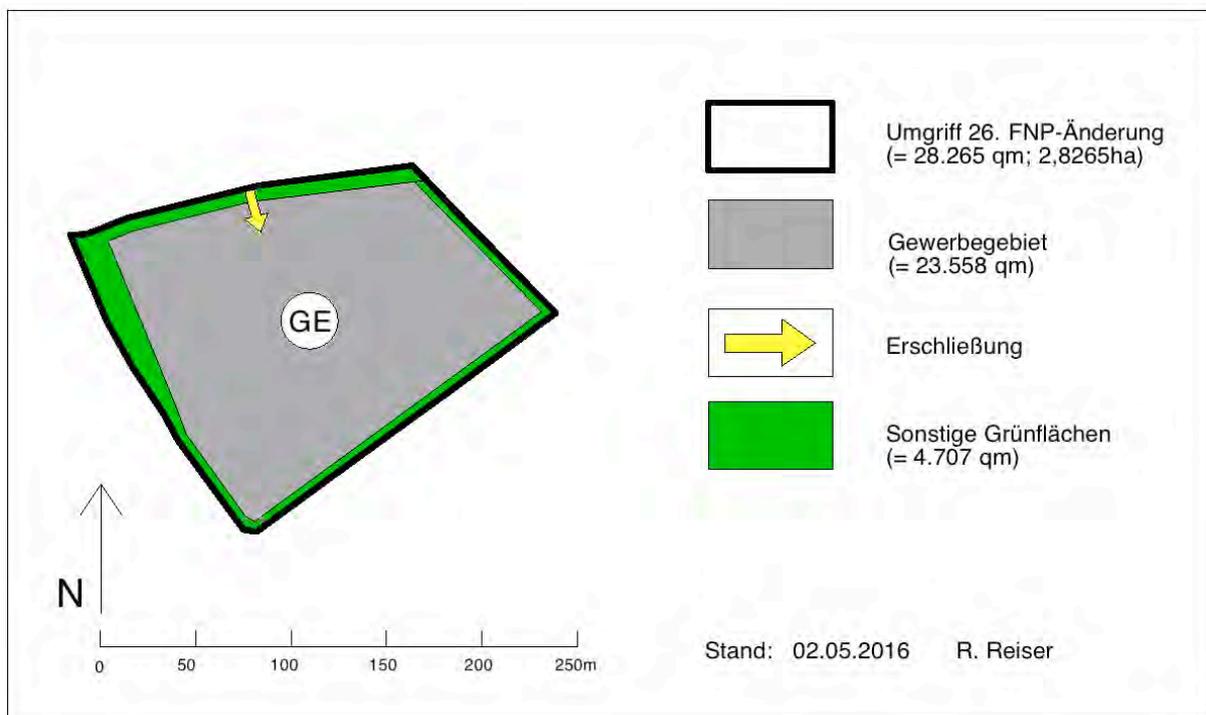
6.0 Sonstiges

6.1 Eingriffs- Ausgleichsbilanz

Im Zusammenhang mit der Anwendung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch wird auf die Ausführungen des Umweltberichtes in Ziffer 8.0 verwiesen.

6.2 Flächenbilanz

Umgriff	28.265 m ² , ca. 2,82655 ha
davon Neuausweisung Bauland:	23.558 m ² (einschl. Erschließung!)
Eingrünungsflächen / Sichtdreieck	4.707 m ²



Der südliche und östliche Bereich der 26. FNP-Darstellung dient der Randeingrünung der Bauvorhaben, die wohl einen Ortsrand auf Zeit bilden. Besonderes Gewicht kommt der Nord- und Westeingrünung zu, die den Straßenraum und das Ortsbild langfristig prägen und gestalten werden.

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 Artikel 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 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 26. Flächennutzungsplanänderung liegt in der Niederterrasse des Lechs östlich der Bahnlinie und südlich der Kreisstraße LL 16. Das Gelände ist weitgehend eben und wird heute intensiv landwirtschaftlich als Maisacker genutzt. Nördlich der Kreisstraße bestehen gewerbliche Gebäude.

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 26. Flächennutzungsplanänderung nicht ausgewiesen.

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 des Bahndammes im Westen und der nördlich der Kreisstraße LL 16 bestehenden gewerblichen Gebäude keine ausgeprägten Kaltluftströme.

7.1.5 Schutzgut Arten und Lebensräume

Der Großteil des Geltungsbereiches ist derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

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

Außer zweier Bäume an der Nordwestecke des Geltungsbereiches ist kein Gehölzbestand vorhanden.

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 Struktur sind die beiden Bäume an der Nordwestecke des Geltungsbereiches.

Aufgrund der ebenen und ausgeräumten Landschaft ist das Gelände von Westen, Süden und von Osten weither einsehbar, so dass bei der baulichen Entwicklung gestalterische Einbindungsmaßnahmen zwingend notwendig sind.

7.1.7 Schutzgut Mensch

Das Gebiet nördlich des Plangebietes ist bereits vorbelastet durch vorhandene gewerblich genutzte Gebäude. Die vorhandene Bebauung ist aufgrund der rechtsverbindlichen Bebauungspläne zulässig.

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden.

Die nächsten Wohngebäude liegen in ausreichendem Abstand innerhalb des Dorfgebietes in einer Entfernung von ca. 120 m westlich der Bahnlinie.

Der Geltungsbereich hat als siedlungsnaher Freifläche eine gewisse Bedeutung für die Feierabenderholung. Diese wird durch die festgesetzte Eingrünung nicht wesentlich beeinträchtigt.

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, wobei innerhalb dieser Kategorie der **obere Bereich** zutreffend ist.

7.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Mit der 26. 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 hohen Versiegelungsgrad des Vorhabens, dadurch Reduzierung der Grundwasserneubildung

Schutzgut Klima/Luft

- Verlust von Flächen für die Kaltluftentstehung durch Überbauung und Versiegelung
- Verringerung der Verdunstung durch die Versiegelung von Flächen
- weitere Belastung der Luft durch die betriebsbedingte Erhöhung des LKW- und PKW-Verkehrs im Gewerbegebiet und auf den umliegenden Verkehrsstraßen

Schutzgut Arten- und Lebensräume

- Beeinträchtigung von verbleibenden Tierarten durch den Schwerlastverkehr zu allen Tages- und Nachtzeiten

Schutzgut Landschaftsbild

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

7.3 Nullvariante und Planungsalternativen

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Errichtung eines neuen Baugebietes. Die bestehende Erschließung kann genutzt werden. Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bisherigen rechtswirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplanes gültig (Gewerbegebiet im westlichen Teil, landwirtschaftliche Nutzung im östlichen Teil). Zusätzliche Auswirkungen auf die Umwelt sind dann nicht zu erwarten.

Die vorliegenden Grundstücke sind für die vorgesehene Nutzung verfügbar. Die Lage steht im räumlichen Zusammenhang mit bestehendem Gewerbe direkt nördlich der Kreisstraße, jedoch auch in ausreichendem Abstand zu den nächstgelegenen Wohnhäusern.

Gleichwertige oder bessere Alternativstandorte am Hauptort in Denklingen sind derzeit nicht vorhanden. Zwischen dem ortsfernen Gewerbe- und Industriegebiet Hirschvogel und dem ortsnahen Gewerbegebiet östlich der Bahnlinie soll letztlich ein landschaftswirksames Trenngrün verbleiben, östlich der Straße Am Malfinger Steig wäre zwar günstig eine weitere Bauzeile erschließbar, jedoch steht die Fläche dort derzeit nicht zur Verfügung.

Weitere großflächige Gewerbebestände westlich der Bahnlinie sind aus orts- und landschaftsplanerischer Sicht nicht sinnvoll, da dort dem ortskernnahen Wohnen und Sport- und Grünflächen, ggf. auch Gemeinbedarf der Vorzug gegeben wird.

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.

7.5 Verbleibende Eingriffe gemäß Eingriffsregelung

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.

7.6 Ausgleichsflächenbedarf

Folgende Faktoren werden festgelegt:

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

Typ A: hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (gewerbliche Baufläche) ergibt nach dem Leitfaden das Feld Typ A / Kategorie I und damit einen **Ausgleichsfaktor von 0,3 bis 0,6**.

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

7.7 Ausgleichskonzept

Die notwendigen Ausgleichsflächen werden im Bebauungsplanverfahren nachgewiesen.

7.8 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 ehem. 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. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mind. 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL(K) 23-12 ein Durchmesser von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen.
3. Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL(K) 23-12 o.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 2014/2015, herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, insbesondere auf den abschnitt II 3 Nr. 32 – Brandschutz-.

8.2 DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München, Schreiben vom 09.11.2015

Die DB AG DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. a. Verfahren:

1. Netzspezifische Auflagen

Aufgrund der beiden sehr stark befahrenen Kreisstraßen LL 16 und LL 17, wird derzeit ein Bahnübergangskonzept für die Gemeinde Denklingen erarbeitet. Das Konzept sieht im Wesentlichen vor, die Bahnübergänge im Bahn-km 15,103 (Postweg) und dem Bahn-km 15,627 (Bahnhofstraße LL 16) aufzulassen. Der Bahnübergang im Bahn-km 15,252 (Dr.-Manfred-Hirschvogel-Straße LL 17) soll mit einer technischen Bahnübergangssicherung ausgerüstet werden. Das Konzept soll beim nächsten Gesprächstermin der Gemeinde vorgestellt werden.

Der Erweiterung des Gewerbegebietes mit der geplanten Erschließung über die Gewerbestraße kann daher nur zugestimmt werden, wenn im Rahmen des Bahnübergang-Konzepts der Bahnübergang im Bahn-km 15,627 an der Bahnhofstraße (LL 16) aufgelassen wird.

Des Weiteren weisen wir auf die Telekommunikationsfreileitung östlich der Bahnlinie hin. Es ist ein Schutzabstand von 2 m beidseitig der Freileitung einzuhalten. Ansprechpartner: DB Netz AG, Herr Dippold, Viktoriastraße 3, 86150 Augsburg, Tel.: 0821/ 5032 - 340, anton.dippold@deutschebahn.com.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.).

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vor-zusehen bzw. vorzunehmen.

Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes

und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen, sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin im öffentlichen Interesse zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

2. Immobilienspezifische Auflagen

Es befinden sich keine Flächen der Deutschen Bahn AG innerhalb des Geltungsbereiches.

Die Abstandsflächen gemäß § 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

3. Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten nahe der Bahn dienen als Hinweis:

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden, es sei denn, es wird aufgrund vorübergehender Inanspruchnahme von Bahngrund ein Kurzzeitmietvertrag abgeschlossen (Baustelleneinrichtungsfläche).

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Vor Bauarbeiten in Bahnnähe sollte deshalb grundsätzlich eine Stellungnahme der DB AG (Eingangsstelle: DB Immobilien) eingeholt werden. Für den vorliegenden Bebauungsplan wird empfohlen, das Genehmigungsfreistellungsverfahren für Bauten im Einflussbereich der Bahn auszuschließen.

4. Schlussbemerkungen

Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Abwägungsbeschluss zu übersenden.

Alle angeführten gesetzlichen und technischen Regelungen, sowie Richtlinien gelten nebst den dazu ergangen oder noch ergehenden ergänzenden und abändernden Bestimmungen.

Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Frau Börgerding, zu wenden.“

8.3 Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, Kempten, Schreiben vom 26.10.2015

„Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH

Technik Niederlassung Süd, PTI 23

Gablinger Straße 2

D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

Wichtiger Hinweis zu unserem weiteren Vorgehen:

Die Deutsche Telekom Technik GmbH entscheidet an zentraler Stelle, ob die Telekommunikationsinfrastruktur des Baugebietes in Kupfer- oder Glasfasertechnik ausgeführt wird. Die Entscheidung erfolgt mittels einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung. Als Grundlage hierfür benötigen wir Angaben zu den Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten und Ausbauabschnitten.

Wir bitten deshalb um Rücksendung des beiliegenden Datenerfassungsblattes innerhalb der nächsten 10 Arbeitstage. Bitte beachten Sie, dass ohne Angabe dieser Daten kein zeitgerechter Ausbau Ihres Baugebietes erfolgen kann.“

8.4 Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, München, Schreiben vom 11.11.2015

Vorhaben:

Das Gewerbegebiet im Osten Denklingens, östlich der Bahnlinie soll im Sinne einer Angebotsplanung nach Süden erweitert werden. Der Änderungsbereich umfasst eine ca. 2,8 ha große, aktuell landwirtschaftlich genutzte Fläche. Sie ist teilweise bereits als Gewerbegebiet sowie teilweise als Fläche für die Landwirtschaft/Grünfläche dargestellt und soll in Gewerbegebiet (ca. 2,3 ha), umrahmt von Grünfläche (ca. 0,5 ha), geändert werden soll.

Bewertung:

Das Planungsgebiet schließt an den bestehenden Siedlungszusammenhang an (vgl. LEP 3.3 (Z)).

Die Ausweisung wird mit einem allgemeinen Bedarf und fehlenden innerörtlichen Flächenreserven sowie geeigneten Alternativstandorten begründet (vgl. LEP 3.2 (Z)).

Für die nachfolgende Bebauungsplanung wird auf die Grundsätze zur flächensparenden Umsetzung (LEP 3.1 (G) sowie zur verstärkten Nutzung erneuerbarer Energien (LEP 6.2.1 (G), (LEP 1.3.1 (G)) hingewiesen.

Hinweis:

Falls die Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben innerhalb des Planungsgebietes weiterverfolgt wird, ist zu beachten, dass auch Agglomerationen von jeweils für sich betrachtet nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben — in räumlich-funktionalem Zusammenhang und mit überörtlich raumbedeutsamen Auswirkungen — als Einzelhandelsgroßprojekte zu bewerten sind (vgl. LEP 5.3). Diese sind im Gewerbegebiet regelmäßig nicht zulässig.

Gesamtergebnis:

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

8.5 Wasserwirtschaftsamt Weilheim i.OB, Schreiben vom 12.11.2015

„1. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen

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

2. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit liegen nicht vor.

3. Fachliche Informationen und Empfehlungen

3.1. Grundwasser

Im Umgriff des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Belastbare Aussagen über den Grundwasserflurabstand können Seitens des Wasserwirtschaftsamtes daher nicht getroffen werden.

3.2. Lage zu Gewässern

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.

3.3. Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind nach Kenntnisstand des Amtes die Flurstücke 2522, 2523, 2524 Altlasten-Nr. 18101015 im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 10.11.2015 aufgeführt. Diese im Altlastenverdacht stehenden Flächen sind im Bebauungsplan in gebotener Weise zu berücksichtigen d.h. es sind Untersuchungen durchzuführen, die weiteren Aufschluss über Art und Umfang der Schadstoffbelastung geben.

Der in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung erwähnte Untersuchungsbericht liegt dem Wasserwirtschaftsamt vor. Zu diesem Bericht wurde Seitens des Wasserwirtschaftsamtes mit dem Schreiben vom 27.08.2015 Stellung genommen. Ferner wurde durch das Landratsamt Landsberg am Lech mit dem Schreiben vom 02.09.2015 Stellung genommen.

3.4. Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

3.5. Abwasserentsorgung

Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.

3.5.1 Niederschlagswasserbeseitigung

Um die Regenwasserbewirtschaftung für das Planungsgebiet zeitgemäß zu regeln, sind die dafür notwendigen geologischen- und hydrogeologischen Daten rechtzeitig zu ermitteln. Nur so können die gewonnen Erkenntnisse im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan berücksichtigt werden. Je nach den hydrologischen Gegebenheiten sind die Versickerungs- und Bewirtschaftungsanlagen in die Freiraumgestaltung einzufügen. Die technischen Vorga-

ben zu Versickerungs-, Bewirtschaftungs- und Behandlungsanlagen sind bei der landschaftsgestalterischen Überplanung zu berücksichtigen. Nur so kann eine naturnahe Bewirtschaftung des Regenwassers ohne großen zusätzlichen Planungs- und Bauaufwand realisiert werden.

Unter Punkt 7.1.3 der Begründung zur FNP-Änderung wurde die Versickerungsfähigkeit des Bodens als gut beschrieben.

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

4. Zusammenfassung

Unter Beachtung unserer Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Flächennutzungsplanänderung.“

Zusammenfassende Erklärung (§ 6 Abs. 5 BauGB) zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes

1. Planungsmöglichkeiten

2. Umweltbelange

3. Beteiligung der Öffentlichkeit / Beteiligung der Behörden

(wird ergänzt!)

Anlage: Altlastenerkundung, Gewerbegebiet Flur-Nrn. 2522 und 2524, Denklingen
Gemeinde Denklingen, Projekt-Nr. 9977a 02 vom 31. Juli.2015, Fachbüro
Kling Consult, Krumbach