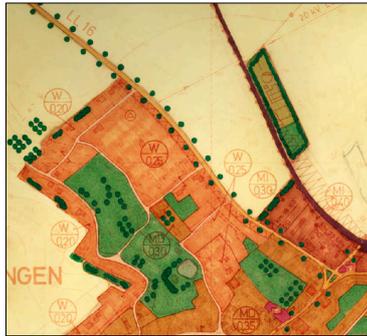


Gemeinde Denklingen

Begründung zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes



Stand: 18.11.2015
geändert: 05.04.2016

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 Städtebau und Landschaft	6
5.1 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches	6
5.2 Erschließung	7
5.3 Grünordnung	8
5.4 Altlastenverdachtsflächen	8
5.5 Ver- und Entsorgung	8
5.6 Immissionen	8
5.7 Kultur- und Sachgüter	10
5.8 Oberflächenwasser	11
6.0 Sonstiges	13
6.1 Eingriffs- Ausgleichsbilanz	13
6.2 Flächenübersicht und städtebauliche Werte	13
7.0 Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)	14
7.1. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	14
7.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	16
7.3 Planungsalternativen	16
7.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen	20
7.5 Verbleibende Eingriffe gemäß Eingriffsregelung	20
7.6 Ausgleichsflächenbedarf	20
7.7 Ausgleichskonzept	20
7.8 Zusammenfassung	20
8.0 Hinweise aus dem Bauleitplanverfahren	21
Vorab-Stellungnahme Kreiseigener Tiefbau	21
Vorab-Stellungnahme Untere Immissionsschutzbehörde	21
<i>Anlage 1: Städtebauliches Konzept für das geplante Baugebiet „Obstwiese“ und Oberflächenwasserversickerung</i>	<i>28</i>
<i>Zusammenfassende Erklärung (§ 6 Abs. 5 BauGB)</i>	<i>29</i>

1.0 Anlass und Ziel der Änderung

In der Gemeinde Denklingen besteht verstärkte Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Das südlich angrenzende Baugebiet „An den Linden“ ist zwischen insgesamt aufgrund des gemeindlichen Baulandmodells weitestgehend bebaut bzw. die Parzellen vergeben.

In seiner Sitzung am 14.10.2015 hat der Gemeinderat daher beschlossen, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan zum 27. Mal zu ändern. Die 27. Änderung im Bereich nordwestlich des Baugebietes „An den Linden“ und nordöstlich der Leederer Straße (Kreisstraße LL 16) für die Flurstücke 1292, 1291/1, 1291 und 1290 der Gemarkung Denklingen hat den Zweck, eine Wohnbaufläche zu schaffen. Im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplans „Obstwiese“ soll dann rechtsverbindlich Baurecht im Rahmen eines kommunalen Baulandmodells festgesetzt werden

Mit vorheriger festgelegter Sicherung des Grunderwerbs durch Gemeinde ist es auch möglich, die Darstellungen zügig in Bauland umzusetzen und das Bauland insgesamt der Bebauung zuzuführen. Baulücken oder Grundstücksspekulationen können daher vermieden werden. Damit wird auch die Grundlage dafür gelegt, sparsam mit Bauland umzugehen und im direkten Anschluss an eine bereits südlich und westlich vorhandene Bebauung Bauland zu schaffen. Die Voraussetzungen für eine kostengünstige Erschließung sind mit Anschlussmöglichkeit an die Leederer Straße (Kreisstraße LL 16) gegeben.

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. 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“) und die 26. Änderung für ein Gewerbegebiet östlich der Bahnlinie/ Kreisstraße LL 16.

Die Bauleitplanung wird zweistufig im Regelverfahren aufgestellt. Zeitversetzt wird für denselben Umgriff ein eigenständiger Bebauungsplan für das Wohngebiet „Obstwiese“ 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.



Ausschnitt rechtswirksamer FNP (alt)



14. Flächennutzungsplanänderung (= Baugebiet „An den Linden“; Rahmenplan)



© Digitales Orthophoto, Bayerische Vermessungsverwaltung

Luftbild mit Umgriff der 27. FNP-Änderung; östlich Bahnlinie und Sickerbecken Niederschlagswasser

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 einen ca. 4,0 ha Bereich nordöstlich der Leederer Straße (Kreisstraße LL 16) für die Flurstücke 1292, 1291/1, 1291 und 1290 der Gemarkung Denklingen. Die geplante Baufläche liegt nordwestlich des Baugebietes „An den Linden“ und westlich der Bahnlinie Landsberg – Schongau.

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich als Acker- und Grünland intensiv genutzt.

5.0 Städtebau und Landschaft

5.1 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches

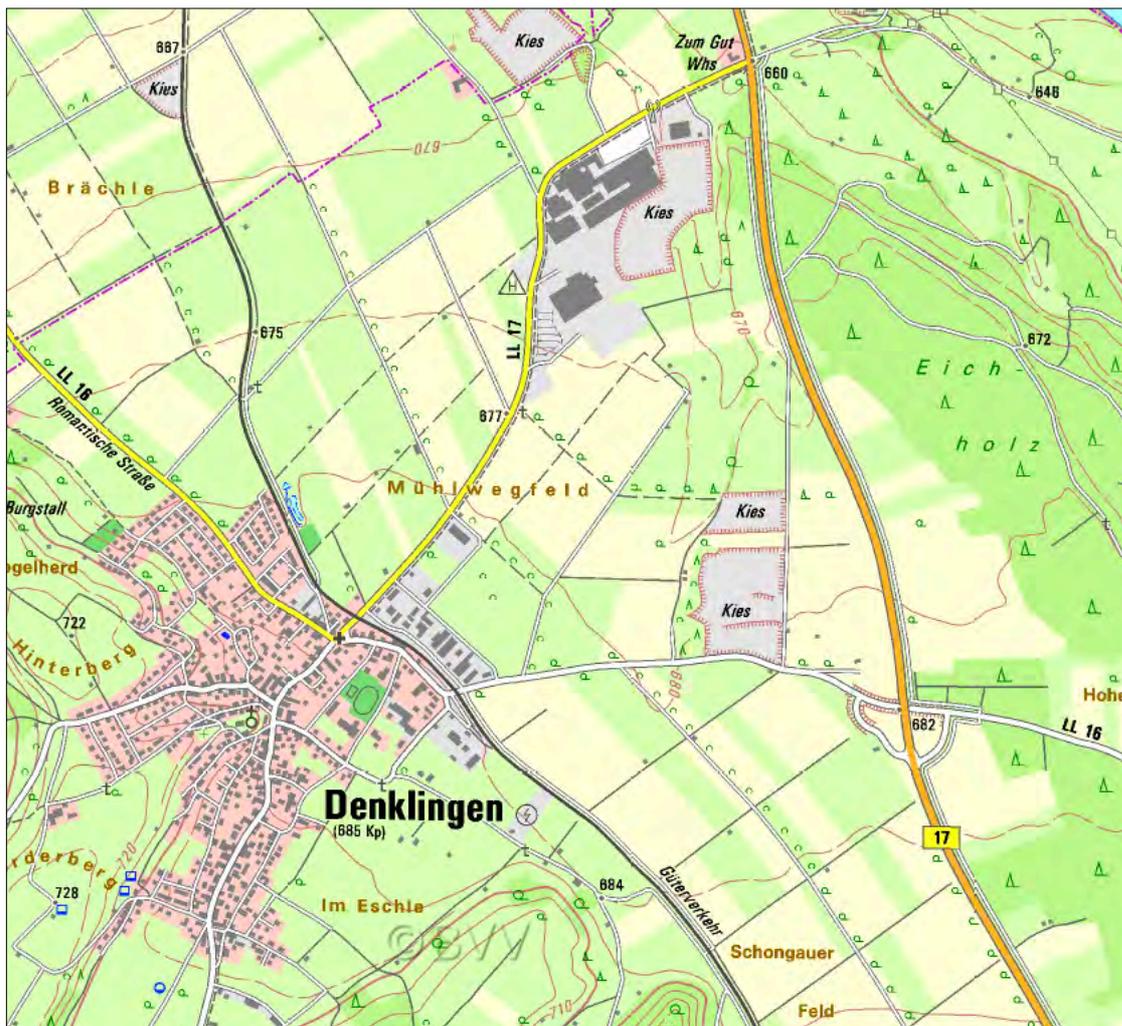
Das Planungsgebiet ist derzeit unbebaut. Südlich schließt das Wohngebiet „An den Linden“ zwischen der Leederer Straße und der Bahnlinie an, westlich ältere Baugebiete aus den letzten Jahrzehnten des vorigen Jahrhunderts.

Das Planungsgebiet liegt derzeit im Außenbereich, schließt aber direkt an eine vorhandene Bebauung an. Das Anbindungsgebot des LEP 2013 ist damit erfüllt. Störende gewerbliche Nutzungen sind nicht vorhanden. Aus ortsplannerischer Sicht ist das Gebiet gut für den Wohnungsbau geeignet, da die gewerblichen Flächen weitgehend östlich der Bahnlinie liegen.

Das Gelände ist augenscheinlich eben und liegt bei ca. 680 m üNN; das Gelände fällt sehr leicht um ca. 0,5 % nach Norden ab. Direkt östlich der Kreisstraße ist eine erhaltenswerte Baumreihe mit neun Einzelbäumen vorhanden. Ansonsten bestehen keine Grünstrukturen.

Der Änderungsbereich ist als Acker- und Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt.

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



Alternativstandorte für die Baulandausweisung:

Gleichwertige oder bessere Alternativstandorte am Hauptort in Denklingen sind derzeit nicht vorhanden. Versuche, mögliche Bauflächen in Verbindung mit dem geplanten Sport- und Vereinszentrum zu schaffen, führten vor kurzem leider nicht zum Ziel, da die Flächen nicht zu einem wirtschaftlich vernünftigen Preis darstellbar waren bzw. die Gemeinde dann nicht die tatsächliche zügige Bebaubarkeit im Rahmen des gemeindlichen Baulandmodells sicherstellen hätte können.

Im Übrigen wird auf den Umweltbericht Ziff. 7.0 und die dortige Alternativflächendarstellung und Bewertung verwiesen.

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 Westen, wobei Einzelzufahrten ggf. vermieden werden müssen. Nach dem städtebaulichen Konzept des Baugebietes ist im Südwesten ein Anschluss des neuen Baugebietes an die Kreisstraße vorgesehen.

Die Anbauverbotszone mit 15 m muss eingehalten werden. Ggf. besteht aber die Möglichkeit, diese für untergeordnete Teile wie Stellplätze, Garagen und Gartenhäuschen auf 10 m zu reduzieren.

Hier ist die Stellungnahme des kreiseigene Tiefbau, SG 15, (H. Ried) maßgeblich. Diese ist auf Seite 22, Ziff. 8.2 beigefügt.

Der südlich geplante bzw. vorhandene Radweg soll auch im neuen Baugebiet nach Norden fortgesetzt werden.

Geh- und Radwege

Zwischen Kreisstraße und Baugebiet wird ein Geh- und Radweg dargestellt. Für Fußgänger und Radfahrer sollte auch ein knappes, aber durchgängiges Wegenetz nach Süden zum Baugebiet „An den Linden“ geschaffen werden in Richtung Quartiersplatz / Spielplatz. Die Wohnstraßen können dabei auch als Mischfläche von allen gemeinsam genutzt werden. Dies ist sinnvoll, da Durchgangsverkehr im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplans ausgeschlossen werden kann, und die Verkehrsbelastung der Straßen sehr gering ist.

ÖPNV

Denklingen ist über den ROV an das öffentliche Busnetz angeschlossen. Gegenüber der Arztpraxis und der Frühlingstrasse wurde eine Bushaltestelle mit Wartehäuschen angelegt.

5.3 Grünordnung

In der 27. FNP-Änderung werden Flächen für die Randeingrünung dargestellt. Besonders wichtig sind dabei die Erhaltung und Verstärkung der Begrünung östlich der Kreisstraße, zur Bahnlinie hin und insbesondere nach Norden zum Ortsrand (auf Zeit?). Die vorhandenen ortsbildprägenden Einzelbäume an der Kreisstraße müssen unbedingt erhalten werden.

5.4 Altlastenverdachtsflächen

Der Gemeinde Denklingen sind im überplanten Bereich keine Altlasten bekannt. Im Flächennutzungsplan sind auch keine Flächen mit Altlastenverdacht dargestellt.

5.5 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 im Planbereich quert diesen und ist ausreichend aufnahmefähig; eine Überprüfung in hydraulischer Sicht ist erforderlich.

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

Die Beseitigung des privaten Hausmülls geschieht durch die öffentliche Abfallentsorgung.

5.6 Immissionen und Anbauverbotszone (Kreisstraße)

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 Wohngebiet liegt im Außenbereich abseits von störenden gewerblichen Nutzungen.

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 Wohngebiet diese Anforderungen für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 herangezogen werden.

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 im Osten vorbeiführende Kreisstraße LL 16 (= Landsberger Straße) verläuft an der Südwestseite des Planungsgebietes.

- Verkehrsbelastung der Staatsstraße (Stand 2000)
2.928 Kfz/ 24 Stunden, davon LKW-Anteil (= 6,3% tags) (= 12% nachts)

Die Verkehrsbelastung ist für eine Kreisstraße als mittel einzustufen.

Aufgrund der Verkehrsbelastung der Kreisstraße muss ein Mindestabstand eingehalten werden (Bauverbotszone), ggf. müssen in der ersten Hausreihe auch Grundrissorientierungen auf die ruhigeren Wohnseiten vorgenommen werden. In der 27. Flächennutzungsplanänderung sind daher Lärmschutzmaßnahmen dargestellt. Das Weitere muss bei Aufstellung des nachfolgenden Bebauungsplans geklärt werden, auch ob eine schalltechnische Untersuchung erforderlich ist.

Auf der Ebene der 27. Flächennutzungsplanänderung wird von der Aufnahme eines flächenaufwendigen und landschaftsfremden störenden Lärmschutzwalls abgesehen.

Folgende Maßnahmen können hierzu zweckmäßig sein:

- Gebäudestellung nach Süden bzw. Südosten
- Grundrissorientierung der angrenzenden Wohnbebauung
- Vermeidung von Immissionen durch ein schlüssiges Verkehrskonzept (Angepasstes Verkehrskonzept ohne Durchgangsverkehr)
- Ggf. Grundrissorientierung schutzwürdiger Räume auf die lärmabgewandte Seite

Auf die beigefügten Vorab-Stellungnahmen des Straßenbaulastträgers und der Unteren Immissionsschutzbehörde, Seite 22, Ziff. 8.2 und 8.3 wird ausdrücklich hingewiesen!

Bahnlinie Landsberg – Schongau (Auszug aus der Begründung „An den Linden“

Im Zusammenhang mit den Immissionen der Bahnlinie hat die Gemeinde eine erschütterungstechnische Untersuchung vom Ing.büro Möhler + Partner, München, Bericht vom Mai 2004 Nr. 800-1809 erstellen lassen. Der Bericht ist bei der Gemeinde Denklingen als Material einzusehen.

Aufgrund der Erkenntnisse dieses Berichts wurde die Bebauung entlang der Bahnlinie von bisher 12 m abgerückt. Nunmehr beträgt der Mindestabstand zwischen der Gleisachse und den Hauptgebäuden 15 m. Damit können bei der Wohnbebauung unzuträgliche, übliche Erschütterungen ausgeschlossen werden. Einzelne Empfehlungen zu bautechnischen Details sind unverbindlich als Hinweise den textlichen Festsetzungen beigefügt.

Sofern ein besserer Erschütterungsschutz gewünscht wird, oder bei Bauausführungen in Leichtbauweise auf ausdrücklichen Wunsch der Bauherrschaft erfolgen soll, muss ein entsprechender Nachweis im bauaufsichtlichen Verfahren erfolgen. Dies ist aber Sache des Bauherrn und tangiert nicht die Genehmigungsfreistellung.

Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass die ganztägige Hinnahme der Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aus landwirtschaftlicher Tätigkeit und Tierhaltung im neuen Wohngebiet hingenommen werden muss.

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 Bauungsplan aufgenommen werden:

„Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterassen, 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 Baugebiet „Obstwiese“ und Oberflächenwasserversickerung, Seite 28 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	41.390 m ² , = 4,14 ha
davon Neuausweisung Bauland:	36.570 m ² (einschl. Erschließung!)
Randeingrünungsflächen	4.820 m ²

Programm überschlägig:

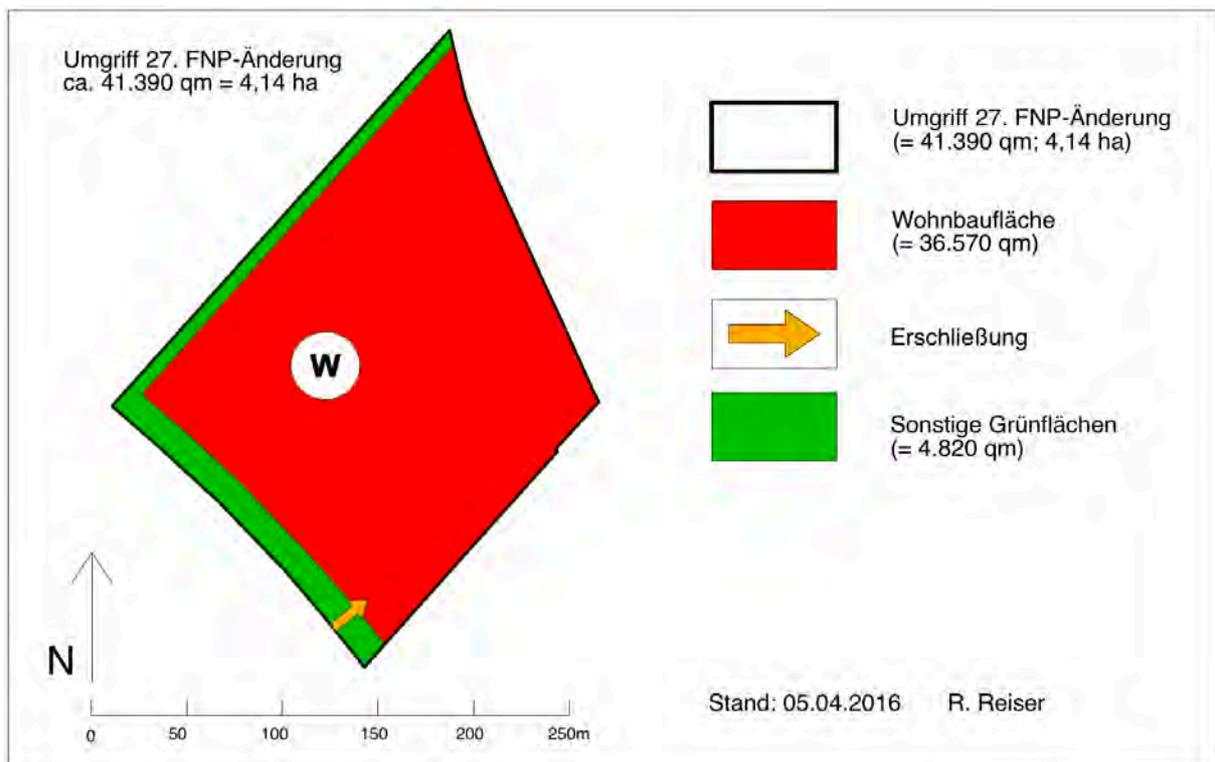
Bruttobauland: 36.820 qm

./. 20 % Erschließungsflächen: 7.365 qm

vorauss. Nettobauland 29.455 qm

pro Einzelhaus ca. 600 qm; 29.455 qm : 600 qm = 50 Parzellen

50 Wohngebäude x ø 1,3 WE / Wohngebäude = ca. 65 WE x 2,3 Einw./WE = 150 Einwohner



Die Randeingrünung der 27. FNP-Darstellung dient der Randeingrünung der Bauvorhaben bzw. der Bauverbotszone der Kreisstraße; die nördliche Eingrünung wird ggf. einen Ortsrand auf Zeit bilden. Besonderes Gewicht kommt der West- und Nordeingrünung 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. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) (§ 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 27, Flächennutzungsplanänderung liegt in der Niederterrasse des Lechs nordöstlich der Kreisstraße LL16 (Leederer Straße) und westlich der Bahnlinie Landsberg – Schongau. Das Gelände ist weitgehend eben und wird heute intensiv landwirtschaftlich als Acker- und Grünland genutzt. Südlich und westlich jenseits der Kreisstraße bestehen Wohngebiete.

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 27. 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 Osten und der südlich und westlich bestehenden 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 und die nahe Kreisstraße nur noch wenigen unempfindlichen Allerweltsarten ein vollständiges Lebensraumangebot. Deshalb wurden zum Artenschutz keine weiteren speziellen Untersuchungen vorgenommen.

Außer neun erhaltenswerten Bäumen an der Kreisstraße 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 neun Bäume an der Kreisstraße.

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

7.1.7 Schutzgut Mensch

Das Gebiet südlich und westlich des Plangebietes ist bereits vorbelastet durch vorhandene Wohngebiete. Die vorhandene Bebauung ist aufgrund der rechtsverbindlichen Bebauungspläne zulässig.

Der Geltungsbereich hat als siedlungsnaher Freifläche eine gewisse Bedeutung für die Feier-

abenderholung. 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.

7.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Mit der 27. 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 den 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

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 sowohl von der einheimischen Bevölkerung als auch von Auswärtigen. Die Gemeinde bemüht sich deshalb an verschiedenen Stellen im Gemeindegebiet, Wohnbauland auszuweisen. An der vorliegenden Stelle im Norden von Denklingen kann das Vorhaben mit relativ geringen Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild durchgeführt werden.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung des bestehenden Baugebietes "Unter den Linden". Die bestehende Erschließung kann genutzt und sinnvoll erweitert werden. Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bisherigen rechtswirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplanes gültig. Die oben genannten negativen Auswirkungen auf die Umwelt

sind dann nicht zu erwarten.

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 eines neuen Wohngebietes 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 "Südostrand 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

sowie Biotope

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

Es verbleiben im Gemeindegebiet 5 Standorte, die als mögliche Standorte für ein neues Wohngebiet 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 (s. Abs. 7.1.1 bis 7.1.8). Die Anbindung an den Ortskern und damit an die Infrastruktur ist gegeben. Die Flächen sind verfügbar.

Standorte 2 und 3

- Diese Flächen liegen alle östlich der Bahnlinie. Hier bestehen ein Sicherbecken für Niederschlagswasser und gewerblich genutzte Anwesen, jedoch bisher keine Wohnflächen. Die

Gemeinde Denklingen möchte die Diskussion über Wohngebiete östlich der Bahnlinie erst führen, wenn die Wohnflächen westlich der Bahnlinie ausgeschöpft sind.

Standort 4

Für dieses Gebiet plant die Gemeinde Denklingen zur Zeit 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 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 aus.

FAZIT:

Die Gemeinde Denklingen hat sich zum Ziel gesetzt, Wohnbauland vorrangig für Einheimische bereitzustellen. Ein Bedarf dafür ist aufgrund der prosperierenden gewerblichen Entwicklung und des Bevölkerungswachstums vorhanden. Dies soll nun bei der vorliegenden 27. Flächennutzungsplanänderung umgesetzt werden. Die Ausweisung des Standortes 1 im Norden von Denklingen ist aufgrund der Kriterien Erschließung, Nähe zur vorhandenen Infrastruktur, Berücksichtigung der Schutzgebiete und Belastbarkeit der Schutzgüter, aus den oben genannten Gründen alternativlos.

Die vorliegenden Grundstücke sind für die vorgesehene Nutzung wirtschaftlich auch verfügbar. Die Lage steht im räumlichen Zusammenhang mit vorhandenen Wohngebieten im Westen und Süden, wobei die Bahnlinie eine sinnvolle Begrenzung nach Osten bildet.

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 (Wohngebiet) 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 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 (aus 24. FNP-Änderung!)

„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).*

5. *Bei der Aufstellung und Änderung von Flächennutzungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz - Art. 1 des Bayer. Feuerwehrgesetzes - der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehemaligen Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz festzustellen und ggf. durch den Ausbau der abhängigen Wasserversorgung (Hydrantennetz) entsprechend 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 - und/oder der unabhängigen Wasserversorgung (z. B. unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14 230 o.ä.) bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat zu überprüfen und zu sichern.*
6. *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 Vorab-Stellungnahme des Straßenbaulastträgers Kreiseigener Tiefbau zum Bereich entlang der Kreisstraße LL 16

I.

Der Abschnitt der Ortsdurchfahrt der LL 16 ist im Straßenverzeichnis als Verknüpfungsbereich eingetragen.

Es gilt ein Anbauverbot von 15 m nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG. Ausnahmen bedürfen dem Einvernehmen des Straßenbaulastträgers.

II.

Das Anbauverbot wird ab dem Rand der Fahrbahn gemessen.

Nachdem für die Straße nach derzeitigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Flächen benötigt werden, kann wie in vergleichbaren Fällen das Anbauverbot auf 10 m reduziert werden. Dies gilt für alle baulichen Anlagen einschl. Garagen und Nebengebäude.

8.3 Vorabststellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde zum Bereich entlang der Kreisstraße LL 16

Der Abstand von 15 m zum Fahrbahnrand reicht nicht aus.

Durch die Lärmimmissionen der Kreisstraße LL 16 ergeben sich gemäß einer überschlägigen Lärmprognose nach der RLS-90 (Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen) in einem Abstand von 19 m zur Straßenmitte (entspricht 15 m zum Fahrbahnrand) an den Westfassaden der geplanten Wohngebäude Außenlärmpegel von tags ca. 58 dB(A) und nachts um ca. 50 dB(A).

Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 betragen bei einem allgemeinen Wohngebiet tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) und werden tags um ca. 3 dB(A) und nachts um ca. 5 dB(A) überschritten.

Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12.06.1990 von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A), die nur bei Neuerrichtung oder wesent-

licher Änderung bestehender Verkehrswege relevant sind, die aber aus der Sicht des Immissionsschutzes als Obergrenze angesehen werden können, werden nachts überschritten.

Erst bei einem Abstand von 25 m zur Straßenmitte (entspricht 21 m zum Fahrbahnrand) ergeben sich an den Westfassaden der geplanten Wohngebäude Außenlärmpegel von tags ca. 57 dB(A) und nachts um ca. 49 dB(A) und wenigstens die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden eingehalten. Die Überschreitungen der Orientierungswerte können durch passive, d.h. bauliche Schallschutzmaßnahmen am Wohngebäude, ausgeglichen werden und sind nachfolgend aufgeführt.

Seitens des Immissionsschutzes wird daher ein Mindestabstand zwischen den Wohngebäudewestfassaden und der Straßenmitte von 25 m (entspricht 21 m zum Fahrbahnrand) gefordert.

Schallschutzmaßnahmen als Festsetzungen zum Bebauungsplan, die nur für die 1. Häuserzeile entlang der Kreisstraße gelten :

- Sämtliche Wohngebäude entlang der Kreisstraße sind so zu planen, dass die notwendigen Fenster für Belüftungszwecke von Schlaf- und Kinderzimmern zur lärmabgewandten Ostfassade orientiert sind.
- Sind dennoch nach Abwägung aller Möglichkeiten Fenster für Belüftungszwecke von Schlaf- und Kinderzimmern in der West-, Nord-, Südfassade notwendig, so sind diese Fenster mit integrierten Lüftungseinrichtungen zu versehen oder es sind schallgedämmte Lüftungsanlagen einzubauen. Alternativ dazu können Wintergärten bzw. verglaste Loggien vorgesehen werden.

Beide Möglichkeiten müssen ausreichende Belüftung bei gleichzeitig ausreichendem Schallschutz gewährleisten.

- Eine ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Außenwände, Fenster, Türen, Rollladenkästen und Dachhaut der Wohngebäude) ist zu gewährleisten.

Hierfür ist ein Nachweis gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (neueste Ausgabe) erforderlich.

8.3 DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München, Schreiben vom 13.01.2016

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

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstau, 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 vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechender 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. 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.

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

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Bau- durchführung, zu gewährleisten.

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.

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

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

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 Flächennutzungsplan wird empfohlen, das Genehmigungsverfahren für Bauten im Einflussbereich der Bahn auszuschließen.

8.4 Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Abfallbehörde, Landsberg am Lech vom 08.01.2016

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.

8.5 Regierung von Oberbayern, Höhere Planungsbehörde, München, Schreiben vom 29.01.2016

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Vorhaben:

Im Norden von Denklingen ist die Ausweisung eines neuen Wohngebietes geplant. Das ca. 4,05 ha große Planungsgebiet zwischen Leederer Straße und Bahnlinie Landsberg-Schongau ist aktuell als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und soll in Wohnbaufläche sowie Grünflächen zur Ortsrandeingrünung geändert werden.

Bewertung:

Das Planungsgebiet schließt an den bestehenden Siedlungszusammenhang an. Die Ausweisung führt insofern nicht zu einer weiteren Zersiedlung der Landschaft im Sinne LEP 3.3 (Z).

Die Ausweisung wird mit mangelnden geeigneten bzw. verfügbaren Alternativstandorten begründet (vgl. LEP 3.2 (Z)). Die Prüfung der Planungsalternativen (vgl. Begründung S. 16 f.) kann aus hiesiger Sicht grundsätzlich nachvollzogen werden. Dabei ist insbesondere zu gewichten ist, dass die Planung als Erweiterung des bestehenden Baugebietes „An den Linden“ bewertet werden kann, die Bahnlinie von der Gemeinde als Siedlungsgrenze nach Osten interpretiert wird und der zentrumsnähere Standort 5 für das Sport- und Vereinszentrum vorgesehen ist.

Aus LEP 3.2 (Z) und RP 14 B II G 5.1.1 leitet sich ab, dass sich Neuausweisungen von Wohnbauland an einem entsprechenden Bedarf orientieren sollen. Gem. RP 14 B II G 1.3

soll die Siedlungsentwicklung zur Größe der vorhandenen Siedlungseinheit in einem angemessenen Verhältnis stehen.

Mit der Planung wird die Schaffung von Wohnbauland für ca. 150 zusätzliche Einwohner vorbereitet. Ausgehend von einem Planungshorizont von 10-15 Jahren und der aktuellen Einwohnerzahl von 2.460 bedeutet das ein durchschnittliches jährliches Wachstum von 0,4 bis 0,6 %. Von einem unangemessenen Wachstum ist insofern nicht auszugehen. Die nachfolgende Bebauungsplanung sollte bedarfsorientiert schrittweise und vom Ortsrand ausgehend („von innen nach außen“) erfolgen.

Das gemeindliche Ziel der vorrangigen Bereitstellung für Einheimische wiegt grundsätzlich positiv im Sinne RP 14 B II G 5.1.3, wonach zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum verstärkt Einheimischenmodelle angewendet werden sollen.

Für die nachfolgende Bebauungsplanung wird zudem auf die Grundsätze LEP 3.1 (G) zur nachhaltigen flächensparenden Umsetzung, unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und der ortsspezifischen Gegebenheiten sowie zur verstärkten Nutzung erneuerbarer Energien (LEP 6.2.1 (G), (LEP 1.3.1 (G)) hingewiesen.

Schutzgebiete oder Gebiete mit regionalplanerischen Festlegungen sind von der Planung nicht betroffen.

Gesamtergebnis:

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

8.6 Wasserwirtschaftsamt Weilheim i.OB, Schreiben vom 11.01.2016

Zur genannten Flächennutzungsplanänderung nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

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 bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Belastbare Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher seitens des Wasserwirtschaftsamtes 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 keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 04.12.2016 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

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

3.5.1 Häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

3.6 Niederschlagswasserbeseitigung

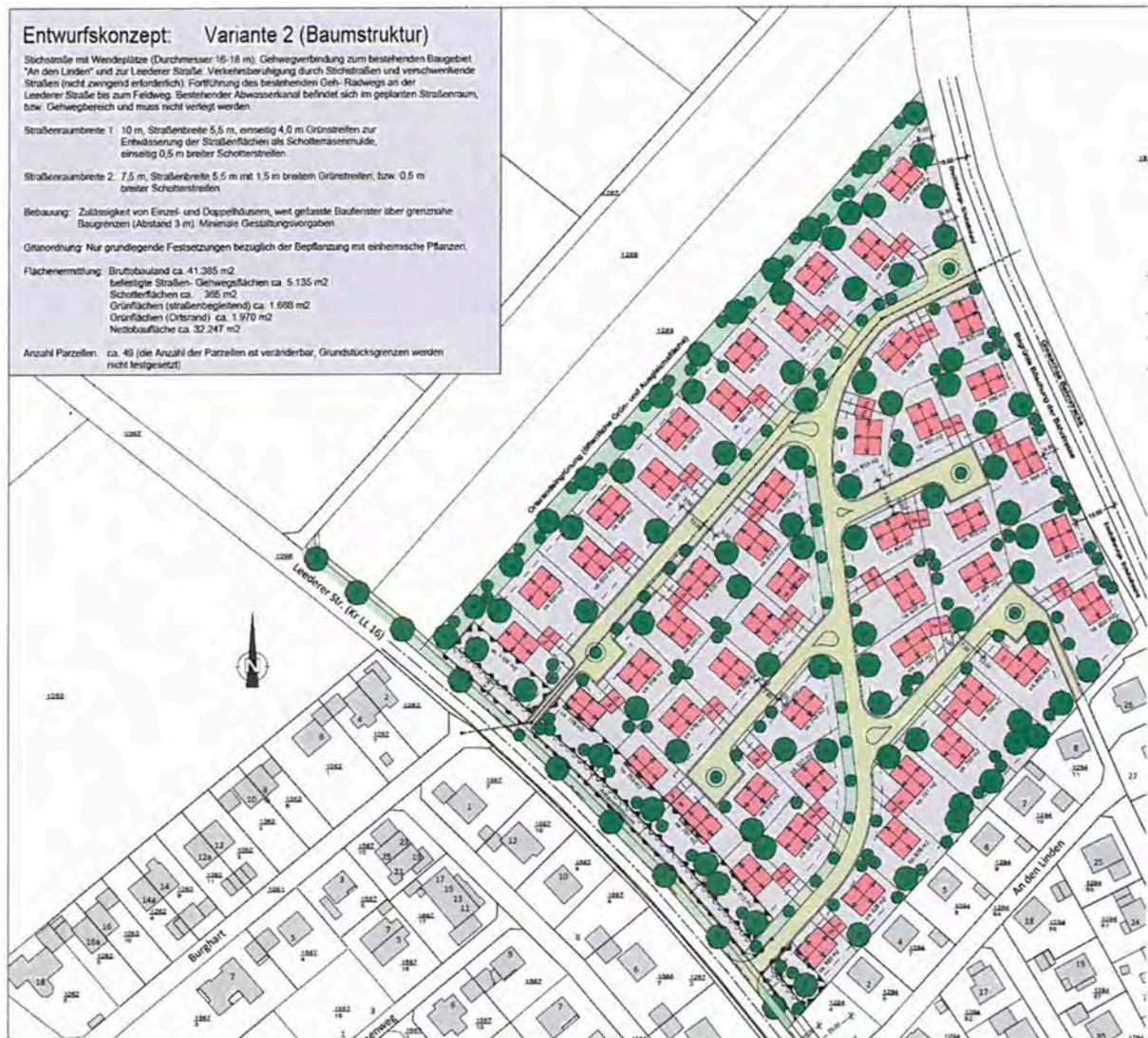
Die Hinweise zur vorrangigen Versickerung des Niederschlagswassers werden aus wasserwirtschaftlicher Sicht begrüßt. Der hierzu notwendige Flächenbedarf ist bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Aufnahme- und Sickerfähigkeit des Untergrundes für die Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser ist spätestens vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes mittels Sickertest oder nach Arbeitsblatt DWA-A138, Anhang B, exemplarisch an ausgewählten Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

4. Zusammenfassung

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

Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um eine Ausfertigung des gültigen Flächennutzungsplans (gerne auch digital als pdf-Datei) zu übermitteln.

Anlage 1: Städtebauliches Konzept für das geplante Baugebiet „Obstwiese“ und Oberflächenwasserversickerung



Hinweis für die Oberflächenwasser-Versickerung:

Das unverschmutzte Niederschlagswasser soll im öffentlichen Bereich entlang der Straßen am Rande breitflächig versickert werden.

Zusammenfassende Erklärung (§ 6 Abs. 5 BauGB) zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes

1. Planungsmöglichkeiten

2. Umweltbelange

3. Beteiligung der Öffentlichkeit / Beteiligung der Behörden

(wird ergänzt!)