

Beschlussvorlage

01/2016/0681

Federführung:	Bauverwaltung	Datum:	21.09.2016
Bearbeiter:	Johann Hartmann	AZ:	6102-3683

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	05.10.2016	öffentlich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Tankstelle Lustberg" - Beschlüsse zu den Stellungnahmen nach §§ 4 Abs. 2 und 3 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

1. Keine Äußerung bzw. keine Einwendungen

- 1.1. Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Naturschutzbehörde, Schr. v. 28.08.2015
- 1.2. Handwerkskammer für München und Oberbayern, München, Schr. v. 01.09.2015
- 1.3. Bayer. Bauernverband, Landsberg, Schr. v. 22.09.2015
- 1.4. Kreisheimatpflege, Fr. Dr. Weißhaar-Kiem, Schr. v. 18.08.2015
- 1.5. Deutsche Bahn AG, Mobility, Networks, Logistics, München, Schr. v. 27.08.2015
- 1.6. Bistum Augsburg, bischöfliche Finanzkammer, E-Mail v. 11.08.2015
- 1.7. Katholische Kirchenstiftung, St. Michael, E-Mail v. 24.08.2015
- 1.8. Bundesamt für Infrastruktur, Bonn, Schr. v. 11.08.2015, Verweis auf Stellungnahme vom 05.07.2013, WBV Süd
- 1.9. Gemeinde Altenstadt, Schr. v. 17.08.2015
- 1.10. Gemeinde Bidingen, Schr. v. 10.08.2015
- 1.11. Gemeinde Fuchstal, Schr. v. 17.08.2015
- 1.12. Gemeinde Hohenfurch, Schr. v. 11.08.2015
- 1.13. Gemeinde Osterzell, Schr. v. 03.09.2015
- 1.14. Gemeinde Schwabsoien, Schr. v. 10.08.2015

2. Hinweise und Anregungen

- 2.1. Landratsamt Landsberg, Sg. 41.2 – Technischer Umweltschutz, H. König, Landsberg, E-Mail v. 20.08.2015

2.1.1. Stellungnahme

Die Stellungnahme, die der Gemeinderat vorab in Mandatos erhalten hat, liegt dieser Beschlussvorlage bei.

2.1.2. Beschlussvorschlag

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Soweit auf den Widerspruch der Festsetzungen in Ziff. 7.1, zweiter Absatz (Gemäß DIN 4109“ hingewiesen wird, wird dieser Punkt geändert bzw. die Regelung der Ziff. 7.1, zweiter Absatz der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans entfällt.

Aufgrund der geringen räumlichen Veränderungen des Tankstellenstandortes bzw. der Zapfsäulen wird die schalltechnische Untersuchung des Büros C. Hentschel Consult, vom Juli 2013 (Bericht Nr. 824-2013 V02-1) noch aktualisiert.

Die Begründung und der Umweltbericht werden entsprechend ergänzt.

2.2. Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Herr Schebesta, Schr. v. 25.09.2015

(Verweis auf Schr. v. 18.07.2013)

2.2.1. Stellungnahme

Die Stellungnahme, die der Gemeinderat vorab in Mandatos erhalten hat, liegt dieser Beschlussvorlage bei.

2.2.2. Beschlussvorschlag

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

Besonders hingewiesen wird auf die damalige Forderung des Wasserwirtschaftsamtes: *„Für das durch Kohlenwasserstoffe verunreinigte Wasser der flüssigkeitsdichten Fahrbahn ist ein Anschluss an die öffentliche Kläranlage erforderlich. Daher ist es u.E. sinnvoll auch das häusliche Schmutzwasser an die öffentliche Kläranlage anzuschließen.“*

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im Durchführungsvertrag wird der Anschluss der geplanten „Tankstelle Lustberg“ an die öffentliche Kläranlage rechtsverbindlich gesichert. Auf die Information in der Begründung, Anlage 3, Geplanter Anschluss an die zentrale Abwasserversorgung, Seite 37, wird verwiesen. Soweit vom Lageplan sinnvoll möglich, soll die erforderliche Abwasserleitung noch im Vorhabensplan (Arch. Jeschek) aufgenommen werden.

2.3. Staatliches Bauamt Weilheim, H. Wattering, Weilheim, Schr. v. 20.08.2015 mit Verweis auf die Stellungnahme vom 21.04.2015 (Dr. Streicher)

2.3.1. Stellungnahme

Die Stellungnahme, die der Gemeinderat vorab in Mandatos erhalten hat, liegt dieser Beschlussvorlage bei.

2.3.2. Beschlussvorschlag

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

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

Der Entwurf des Vorhabensplans wird noch vor der nächsten öffentlichen Auslegung zwischen dem Hochbauarchitekt und dem Staatlichen Bauamt wegen der angesprochenen Details abgestimmt.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird in Ziff. B.9 noch folgende Regelung aufgenommen: „Der Bauantrag der Tankstelle Lustberg“ ist im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens einschließlich der straßentechnischen Erschließungsmaßnahmen und Details mit dem Staatlichen Bauamt Weilheim abzustimmen, wobei das Einvernehmen herzustellen ist einschließlich auch der Beschilderung der öffentlich zugänglichen Verkehrsflächen der Tankstelle.“

Hierbei wird im Vorfeld auch angeboten, dass der Durchführungsvertrag zwischen Investor und Gemeinde Denklingen im Detail mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt wird. Dies gilt auch für die Festlegung von baulichen Detailmaßnahmen, der erforderlichen Beschilderung und deren zeitlicher Fixierung in der Umsetzung.

Ausdrücklich wird aber noch auf die Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde vom 10.08.2015 Bezug genommen und auf die Reduzierung des Änderungsbereiches allein auf die geplante „Tankstelle Lustberg“ hingewiesen.

2.4. Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München, Schr. vom 30.09.2015

2.4.1. Stellungnahme

Die Stellungnahme, die der Gemeinderat vorab in Mandatos erhalten hat, liegt

dieser Beschlussvorlage bei.

2.4.2. Beschlussvorschlag

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

2.5. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schr. v. 23.09.2015 + Landratsamt Landsberg, Herr Hainz, Schr. v. 21.09.2015

2.5.1. Stellungnahmen

Die Stellungnahmen, die der Gemeinderat vorab in Mandatos erhalten hat, liegen dieser Beschlussvorlage bei.

2.5.2. Beschlussvorschlag

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

Den Belangen des Immissionsschutzes wurde mit Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung des Büros Fa. C. Hentschel Consult, Bericht – Nr. 824-2013 C02-1 vom Juli 2013 Rechnung getragen. Die Ergebnisse und Maßnahmen u.a. für die südlich benachbarte Wohnnutzung, die jedoch flächenmäßig noch aus dem Geltungsbereich herausgenommen wird, wurden festgesetzt.

Sie werden zusätzlich im Rahmen des zu erstellenden Durchführungsvertrages rechtsverbindlich mit Zeitvorgaben in Bezug zur Nutzungsaufnahme der „Tankstelle Lustberg“ gesichert.

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

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

Für das weitere Planverfahren wird daher folgende Umplanung noch vorgenommen:

Der Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird reduziert allein auf die neu geplanten Verkehrsflächen der „Tankstelle Lustberg“ einschließlich der vom Staatlichen Bauamt geforderten Verkehrsflächenerweiterung (= Anbindungsflächen an B 17) und der erforderlichen aktiven Schallschutzmaßnahmen zum Schutze des südlich angrenzenden Wohnhauses.

Die geplante Tankstelle wird als Verkehrsfläche dargestellt. Plan, Legende und Begründung werden entsprechend angepasst.

Soweit in der Begründung auf den unzutreffenden Bezug zu den Ausnahmevoraussetzungen gem. LEP 3.3 (Z) verwiesen wurde mit Nennung des Ausnahmetatbestand des ersten Spiegelstriches, wird dies noch korrigiert, bzw. entfällt.

Im Übrigen wird für Stellungnahme ausdrücklich gedankt!

2.6. LEW Verteilnetz GmbH, Buchloe, H. Heider, Schr. v. 12.08.2015, mit Verweis auf LEW Verteilnetz GmbH, Buchloe, H. Heider, Schr. v. 17.07.2013

2.6.1. Stellungnahme

Die Stellungnahme, die der Gemeinderat vorab in Mandatos erhalten hat, liegt dieser Beschlussvorlage bei.

2.6.2. Beschlussvorschlag

In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Tankstelle Lustberg“ wird noch aufgenommen:

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

Zukünftige Stromversorgung

Die elektrische Versorgung des Sondergebietes „Tankstelle Lustberg“ ist nach entsprechender Erweiterung unseres Versorgungsnetzes gesichert.

Wir werden den Anschluss individuell nach elektrischem Leistungsbedarf erstellen. Dazu könnte eventuell die Errichtung einer neuen Transformatorstation notwendig werden. Erst nach Vorliegen konkreter Planungen können wir genaue Aussagen hierzu treffen.“

2.7. Deutsche Telekom, Technik GmbH, Fr. Haupt, Schr. v. 20.08.2015

2.7.1. Stellungnahme

Die Stellungnahme, die der Gemeinderat vorab in Mandatos erhalten hat, liegt dieser Beschlussvorlage bei.

2.7.2. Beschlussvorschlag

Das Schreiben der Telekom wird zur Kenntnis genommen und ggf. weitere Maßnahmen veranlasst. Die Telekom wird über den Ablauf aller Maßnahmen so früh wie möglich, jedoch spätestens 4 Monate vor Baubeginn, informiert. Das Datenerfassungsblatt ist auszufüllen und an die Telekom zurückzusenden.

3. Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

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

3.1.1. Stellungnahme

Die Stellungnahme, die der Gemeinderat vorab in Mandatos erhalten hat, liegt dieser Beschlussvorlage bei.

3.1.2. Beschlussvorschlag

Anbindung Guttenstall, mögliche spätere Fahrbahntrennung:

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

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

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 17.02.2016 bereits im Rahmen der letzten Abwägung zur 21. Änderung des Flächennutzungsplans klargestellt, dass der landwirtschaftliche Verkehr sowohl auf der B 17 als auch auf dem östlich der B 17 verlaufendem Anwandweg abgewickelt werden kann. Auf der Bundesstraße 17 zwischen Landsberg am Lech (= „Landsberg Süd“) und Schongau sind Schlepper mit Anhänger der Landwirtschaft zugelassen.

Die Gemeinde Denklingen wird aber gegenüber dem Staatlichen Bauamt Weilheim auch zukünftig darauf bestehen, dass die bisherigen Zu- und

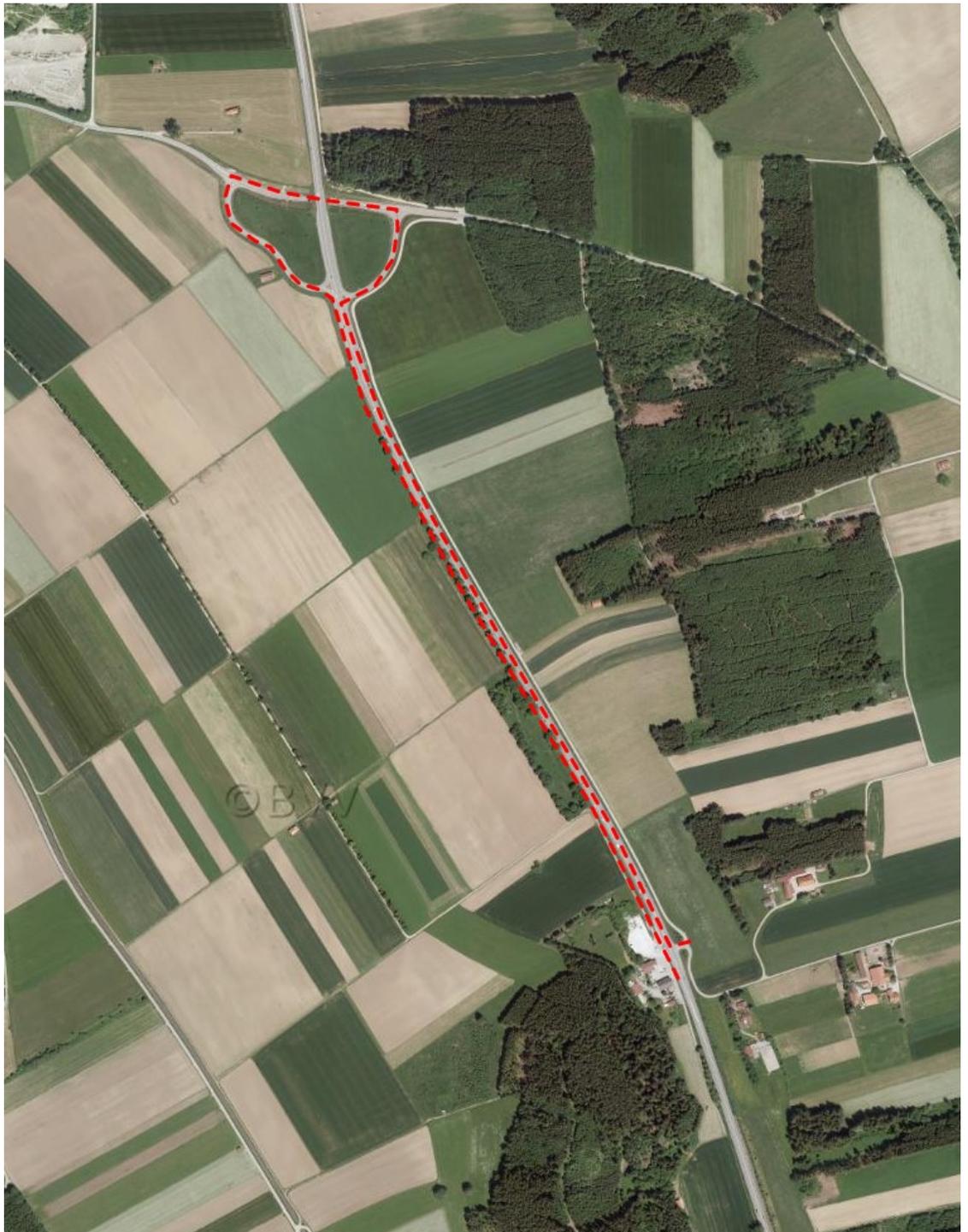
Ausfahrten von Guttenstall uneingeschränkt erhalten bleiben, und dass eine bauliche Mitteltrennung nicht erfolgt.

Auch für den Fall der unwahrscheinlichen Mitteltrennung wäre der Weiler Guttenstall über das nachgeordnete Verkehrsnetz ausreichend erschlossen (§ 35 Abs. 1 BauGB). Auch in diesem Fall bestünde für den Verkehr die Möglichkeit, von Guttenstall dann nur nach rechts in Richtung Landsberg abzubiegen, und für den Südverkehr im Bereich des höhenfreien Anschlusses Denklingen – Epfach über die GV-Straße dort die B 17 nach Westen zu queren und wieder in Richtung Süden zu fahren. Die einfache Strecke betrüge knapp 1,35 km, der gesamte Umweg knapp 2,7 km. Über den östlich und südlichen Anschluss zur südlichen höhenfreien Anschlussstelle sind es ca. 1,8 km, wobei die Distanz um den Länge auf der B 17 von ca. 0,9 km reduziert wird (Anlagen mit Darstellung der möglichen Wegebeziehungen).

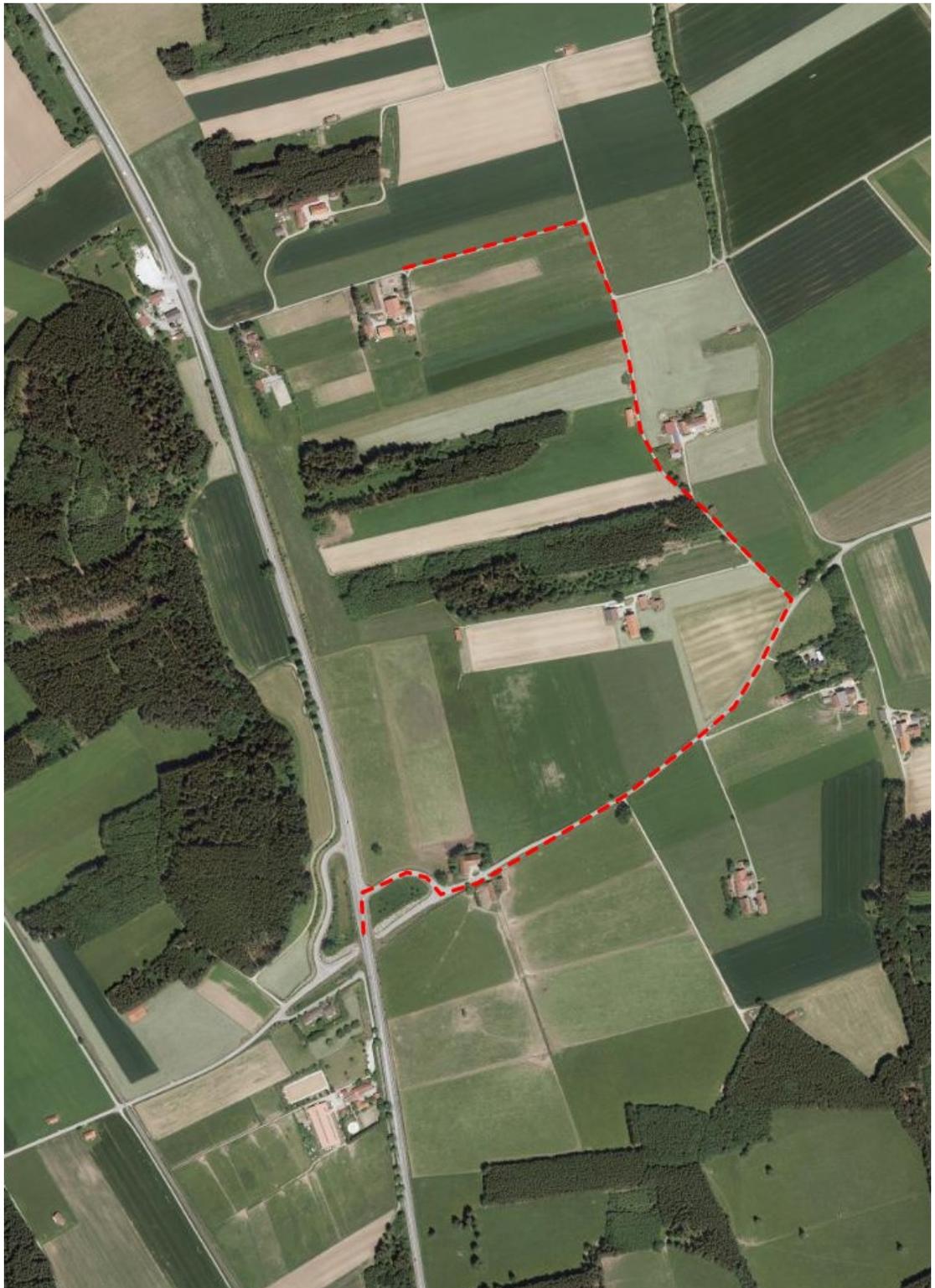
Die Begründung wird hinsichtlich der nicht vorhandenen Waschanlage noch korrigiert. Im Übrigen wird auf den Beschluss zum Vorbringen der RA Kanzlei Noerr verwiesen, der auch in Ihrem Namen Einwendungen vorgebracht hat.

Eine Anbindung der geplanten Tankstelle mittels eines höhenfreien Anschlusses wird aus wirtschaftlichen Gründen abgelehnt; auch das zuständige Staatliche Bauamt Weilheim hat hier keine derartige Lösung gefordert. Das Verkehrsgutachten Prof. Dr.-Ing. Kurzak weist nach, dass ein ebenengleicher Anschluss möglich ist.

Die nachfolgenden zwei Darstellungen beziehen sich auf den unwahrscheinlichen Fall der „Mitteltrennung“ und die dann sich ergebenden Möglichkeiten der Südanbindung:



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



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

3.2. RA Kanzlei Noerr, Dr. Peter Bachmann, München, Schr. v. 25.09.2015, für Herrn Gottfried Mack und Herrn Willi Maier und für Fa. Allguth GmbH, Würmtalstraße 35, 82166 Gräfelfing

3.2.1. Stellungnahme

Die Stellungnahme, die der Gemeinderat vorab in Mandatos erhalten hat, liegt dieser Beschlussvorlage bei.

3.2.2. Beschlussvorschlag

Fehlende Erforderlichkeit des Bebauungsplanes „Tankstelle Lustberg“):

Eine Planerforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist nach Auffassung der Gemeinde Denklingen gegeben:

Der Vorwurf, dass die Gemeinde hier keine Planungshoheit zur der Ansiedlung einer Tankstelle habe, ist verfehlt. § 1 Abs. 3 BauGB räumt der Gemeinde ein weites planerisches Ermessen schon bei der Auswahl und der Festlegung der Ziele einer konkreten Bauleitplanung ein. Der Gemeinde steht ein weiter Gestaltungsspielraum bei der Beurteilung der Frage zu, ob und wie sie ein städtebaulich gerechtfertigtes Planungsziel verfolgen möchte oder nicht (BVerwG, Beschluss vom 11.05.1999 - 4 BN 15.99, NVwZ 1999, 1338). Planungsermessen bedeutet dabei Entschließungs- und Gestaltungsermessen. Die Stellungnahme der RAe Noerr missinterpretiert offensichtlich dabei auch die Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte zu planfeststellungsersetzenden Bebauungsplänen gemäß § 17b Abs. 2 Satz 1 FStrG. Denn das Bundesverwaltungsgericht hat bereits mit Urteil vom 28.01.1999 - 4 CN 5.98 grundlegend entschieden, dass eine Gemeinde im Rahmen der Selbstverwaltung Darstellungen und Festsetzungen i.S.d. §§ 5, 9 BauGB im Bauleitplan zum Zwecke der eigenen kommunalen „Verkehrspolitik“ ohne Weiteres vornehmen darf. Für die Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB reicht es aus, dass die Planung nach dem städtebaulichen Konzept der Gemeinde „vernünftigerweise geboten“ erscheint (grundlegend: BVerwG, Urteil vom 09.06.1978 - IV C 54.75). Dementsprechend ist es nicht Voraussetzung, dass bei der Ausweisung von Verkehrsflächen im Gemeindegebiet ein „enger Zusammenhang zwischen Straße und Ortslage“ oder ein bestimmter räumlicher Mindestabstand vorliegen muss. Die Gemeinden können eine eigene Städtebau- und Verkehrspolitik betreiben, ohne dabei auf eine nach dem Fachplanungsrecht gebotene „Bedarfsprüfung“ verwiesen zu sein (vgl. BVerwG, Beschluss vom 22.04.1997 - 4 BN 1.97, NVwZ-RR 1998, 217; Urteil vom 28.01.1999 - 4 CN 5.98; Beschluss vom 08.09.1999 - 4 BN 14.99, ZfBR 2000, 275; Urteil vom 07.06.2001 - 4 CN 1.01, BVerwGE 114, 301; Beschluss vom 15.08.2007 - 4 BN 30.07).

Hier wird auf die zwischenzeitlich genehmigte 21. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen, die den Ansiedlungswunsch eines Bauwerbers für die Errichtung einer Tankstelle im Gemeindegebiet ermöglicht. Nach den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Denklingen soll die Tankstelle allerdings nicht im Ortszentrum, sondern im Hinblick auf die Erreichbarkeit, verkehrliche Anbindung und Wirtschaftlichkeit des Standortes unmittelbar angrenzend an die Bundesstraße B 17 im Bereich der bereits

vorhandenen Gaststätte „Lustberghof“ situiert werden. Der Erforderlichkeit i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB steht nicht entgegen, dass die Gemeinde dabei eine Bundesstraße im Hinblick auf die notwendige Zufahrtsmöglichkeit überplant. Daran ist sie aus Kompetenzgründen nicht gehindert, sondern hierzu durch § 17b Abs. 2 Satz 1 FStrG ausdrücklich befugt.

Aus der im Rahmen der Stellungnahme vorgetragenen Rechtsprechung lässt sich keinesfalls schlussfolgern, dass eine kommunale Bauleitplanung, die kommunale städtebauliche Ziele verfolgt und eine im Außenbereich des Gemeindegebiets gelegene Bundesfernstraße tangiert, nach § 17b Abs. 2 FStrG und nach § 1 Abs. 3 BauGB unzulässig wäre. Eine Inanspruchnahme des § 17b Abs. 2 Satz 1 FStrG wäre nur dann unzulässig, wenn das Verkehrsvorhaben keinerlei örtlichen Bezug hätte und aus diesem Grund nicht der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB dienen könnte. Dies ist vorliegend jedoch nicht der Fall. Die Bauleitplanung der Gemeinde – hier der vorhabenbezogene Bebauungsplan - dient zum einen dem städtebaulichen Ziel der Ansiedlung einer Tankstelle im Gemeindegebiet und zugleich der überörtlichen Erschließung dieser Tankstelle. Örtliche Bedeutung im städtebaulichen Sinn und überörtliche Verkehrsbedeutung schließen sich jedoch gegenseitig nicht aus. Ausschlaggebend ist allein, ob die Planung städtebauliche Zielsetzungen, d.h. örtliche Anknüpfungspunkte hat (vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 25.11.2009 - 1 KN 141/07, ZfBR 2010, 277). Ansonsten gilt vorliegend für Bauleitpläne generell, dass die Erforderlichkeit der Planung i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB (nur) fehlt, wenn der Bebauungsplan aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit der Vollzugsfähigkeit entbehrt (BVerwG, Beschluss vom 14.06.2007 - 4 BN 21.07). Letzteres ist jedoch ebenfalls nicht der Fall, da die Tankstelle hier durch einen Vorhabenträger im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zeitnah realisiert werden kann. Auch ein entgegenstehender Wille des Straßenbaulastträgers wegen der vorgesehenen Anbindung der geplanten Tankstelle an die Bundesstraße ist hier ausweislich der vorliegenden Stellungnahmen des Straßenbaulastträgers (Staatliches Bauamt Weilheim) ebenfalls nicht gegeben.

Die planungsrechtliche Einschätzung der RAe Noerr verkennt v.a., dass die Gemeinde im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 3 BauGB nicht an die Bestimmungen der Zulässigkeit der Vorhaben an die Festsetzungen nach § 9 und aufgrund von § 9 a BauGB erlassenen Verordnung gebunden ist.

Das Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Tankstelle Lustberg“, B 17 / Westseite ist dabei auch ein Problemlösungsverfahren, für das jeweilige städtebauliche Ziel die zweckmäßigsten Festsetzungen abzuklären und zu treffen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens haben sich dabei in Abstimmung mit den verschiedenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange Tatsachen ergeben, die gegenüber früher geänderte Festsetzungen (Verzicht auf ein „Sondergebiet Tankstelle“)

nahelegen wegen der öffentlichen Zugänglichkeit einer typischen Tankstelle an einer klassifizierten Straße im Außenbereich. Daher erfolgte auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (= 21. Änderung FNP) die Darstellung als „Verkehrsfläche“.

Im Lichte des § 12 Abs. 3 BauGB kann beim vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan die planerische Konkretisierung des FNP und damit die Entwicklung gem. § 8 Abs. 3 BauGB auch sachgerecht erfolgen.

Ein Etikettenschwindel liegt daher nicht vor, da erkennbar die Fläche keiner Ortsumgehungsstraße oder einem anderen örtlichen Hauptverkehrszug dient. Auch wird kein Gewerbegebiet geplant, das eine Darstellung der Änderungsfläche als Baufläche erfordern würde. Prägend für die dargestellte Verkehrsfläche ist daher der geplante Nutzungszweck und dass der Bereich dem öffentlichen Zu- und Abfahrtsverkehr von der B 17 zur Tankstelle und wieder zurück zur B 17 dient, und sonst wesentlich keiner anderen Nutzung.

Aufgrund des gewählten rechtsverbindlichen bauleitplanerischen Planungsinstrumentes Vorhaben- und Erschließungsplan mit vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Vorhabenplan und Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB wird der Nutzungszweck rechtlich klar, eindeutig und abschließend geregelt werden. Keine Behörde und kein Träger öffentlicher Belange hat gegen dieses Planungsinstrumentarium grundsätzliche und rechtlich durchgreifende Einwendungen vorgebracht. In der Wahl der zweckmäßigen Planungsinstrumente aber ist die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit frei.

Für das geplante Gewerbegebiet Epfacher Weg in Denklingen, das weitab der B 17 liegt, liegt kein Antrag auf Errichtung einer Tankstelle vor. Standorte im Ortsbereich Denklingen wurden durchaus diskutiert, sie wären aber allein auf den örtlichen Bereich des Dorfes bezogen und im Hinblick auf die Nachfrage auch unrealistisch. Die Gemeinde Denklingen selbst kann und wird aber keine eigene Tankstelle betreiben, das wäre auch nicht ihre Aufgabe. Es wäre auch mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden schwerlich vereinbar, abseits vom privatwirtschaftlich offensichtlichen Bedarf einer Tankstelle entlang der B 17 eine solche nicht nachfragegerecht in einem gewerblichen Baugebiet zu errichten.

Im Verfahren hat keine Fachbehörde den Standort an der B 17 in seiner Funktion und seinem Bedarf in Frage gestellt, insbesondere weder die Regierung von Oberbayern, der regionale Planungsverband, noch das Staatliche Bauamt Weilheim und das zuständige Landratsamt Landsberg am Lech.

Lediglich ein Anlieger aus Guttenstall hat hier Bedenken vorgebracht, die sich aber vornehmlich auf den Punkt Verkehrssicherheit in Verbindung mit seiner Zu- und Abfahrt in die B dreistreifig ausgebaute Bundesstraße 17 beziehen.

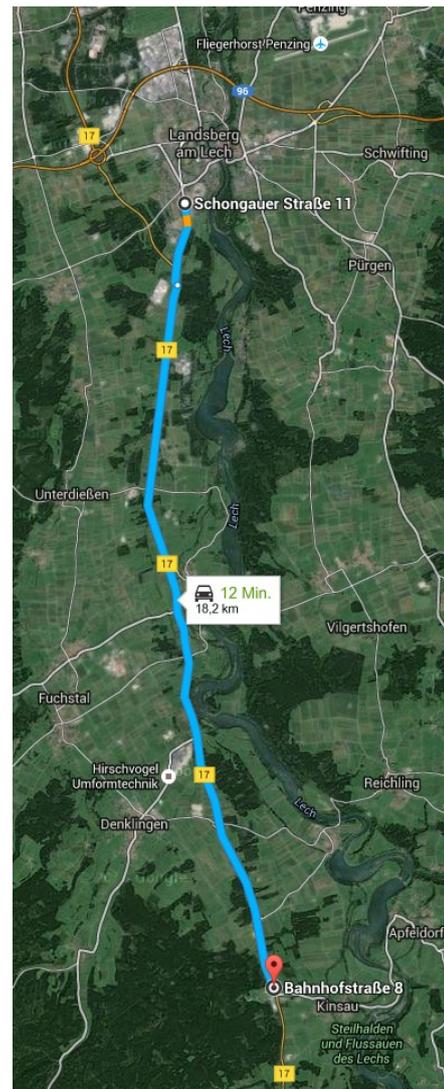
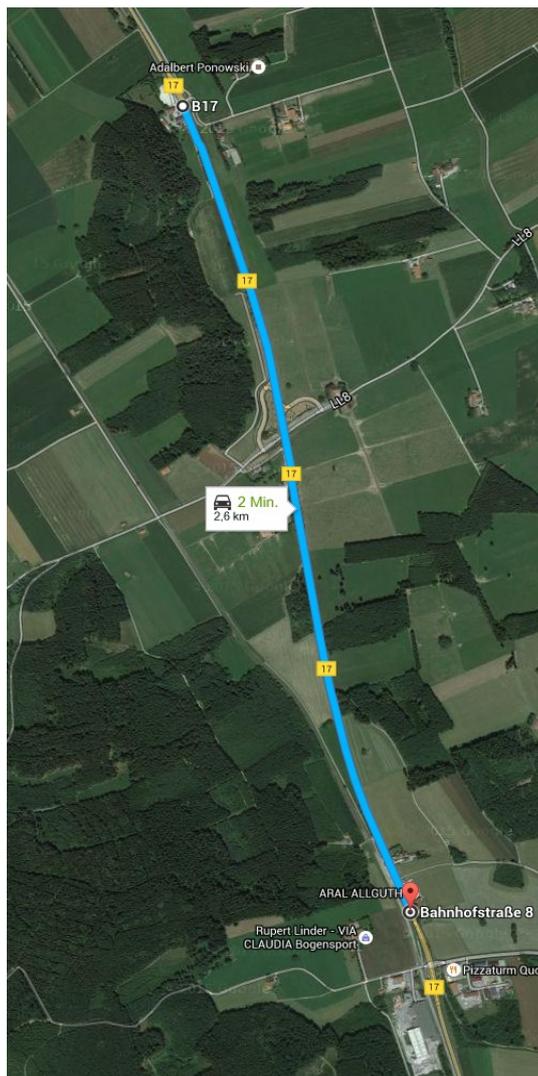
Von den anderen Anliegern und insgesamt von den Gemeindegürgern von Denklingen und deren Nachbarschaft liegen überhaupt keine Anregungen vor, so dass hier von großer Zustimmung ausgegangen werden kann.

Wegen der Erforderlichkeit wird auch auf die Berufs- und Gewerbefreiheit und die nachfolgenden Ausföhrungen gem. § 12 BauGB verwiesen.

Gem. § 12 Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabensträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Gem. § 12 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde im Bereich eines Vorhaben- und Erschließungsplans bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen des § 9 und nach der aufgrund von § 9a erlassenen Verordnung gebunden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt.

Die nachfolgenden zwei Darstellungen beziehen sich auf die entlang der B 17 vorhandenen Tankstellen und die geplante „Tankstelle Lustberghof“:

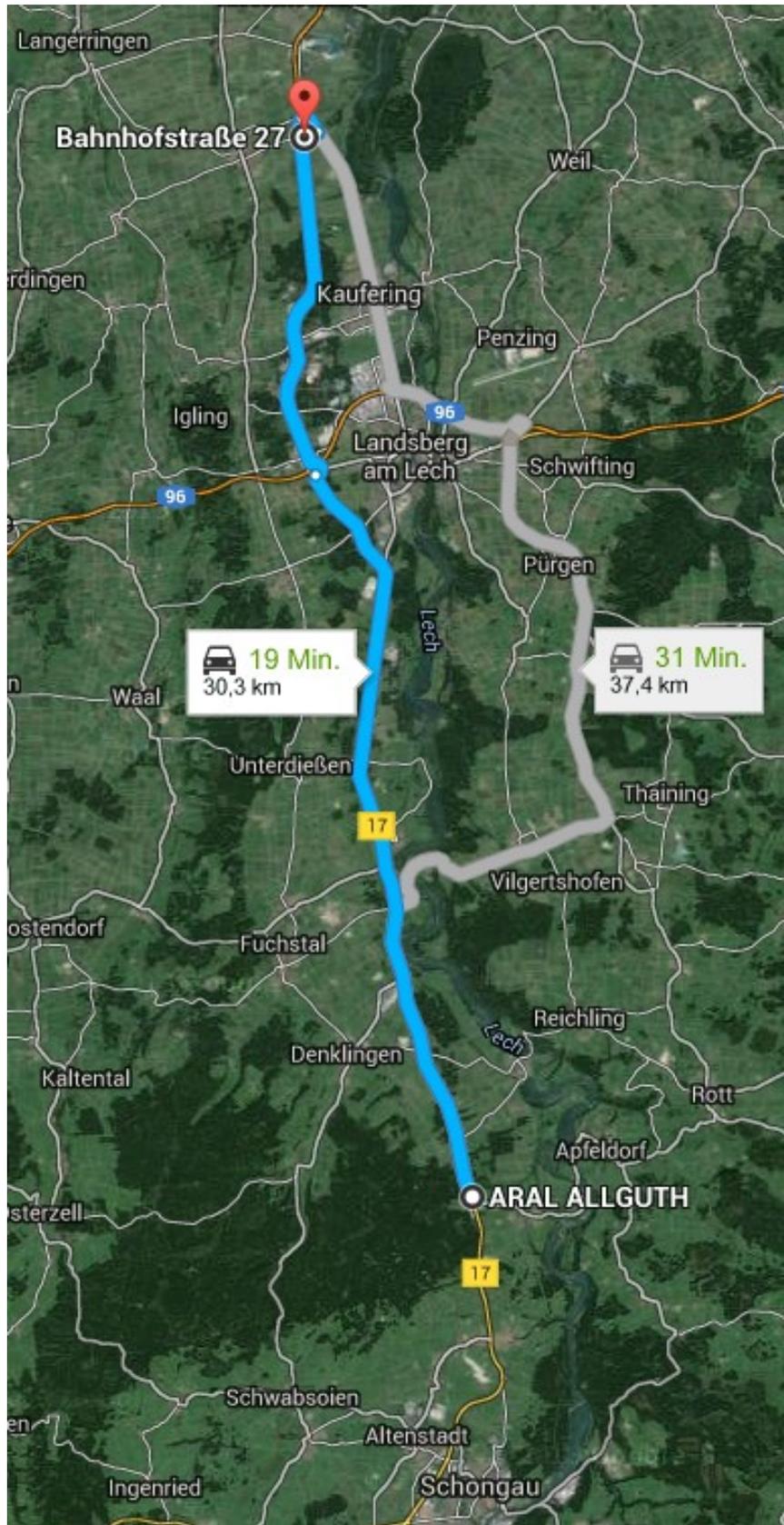


Quelle: google maps, Luftbild;

gepl. Tankstelle Lustberghof – Allguth-Tankstelle Kinsau

Tankstellen

entlang der B 17: Kinsau und Landsberg



Quelle: google maps, Luftbild;

Bestand Tankstellen entlang B 17 : Allguth-Tankstelle Kinsau - Tankstelle OMV in Hurlach, Bahnhofstraße

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

Zu 1. Verstoß gegen LEP-Ziel 3.3:

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

Nach den Anregungen der Höheren Landesplanungsbehörde vom 10.08.2015 im Rahmen der 21. FNP-Änderung wurde der Geltungsbereich bereits reduziert auf die geplante Tankstelle, und die Flächendarstellung in „Verkehrsfläche“ geändert. Damit werden jedenfalls keine Siedlungsflächen (= „Bauflächen“) mehr dargestellt, so dass das Anbindungsgebot des LEP Ziff. 3.3 auch nicht mehr greift.

Weitere Anregungen wurden daher von der Höheren Landesplanungsbehörde betreffend die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Tankstelle Lustberghof“, B 17 / Westseite nicht mehr erhoben, sondern als Gesamtergebnis wurde festgestellt, dass die Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht entgegenstehen.

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

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

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

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

Danach handelt es sich im vorliegenden Fall um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (weitgehend befestigtes oder durch

bepflanzte Erdwälle verändertes Gebiet mit Sukzessionsstadien ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen) und hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ergibt nach dem Leitfaden das Feld Typ A / Kategorie 1 und damit einen Ausgleichsfaktor von 0,3 bis 0,6.

Bei Durchführung von wesentlichen Minimierungsmaßnahmen (Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, zusätzliche Gehölzpflanzungen, besonders auf der Ostseite) ist eine Reduzierung der Höchstwerte möglich.

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

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

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

Die fachlich zuständige Untere Naturschutzbehörde hat daraufhin keine Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. §§ 3(2) und 4(2) BauGB mehr vorgebracht.

Aufgrund der Anregungen der Höheren Landesplanungsbehörde, die auf den Sachverhalt des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes ausdrücklich hingewiesen hat, wurde - neben den Maßnahmen der Grünordnung - das Ausgleichskonzept, das im ersten Auslegungsverfahren externe Ausgleichsflächen abseits des Eingriffsortes vorsah, im Rahmen der Abwägung geändert (Auszug aus dem Beschluss im Verfahren §§ 3(1) und 4(1) BauGB): „Um die im Umweltbericht festgestellte Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Lechtal von Kinsau bis Landsberg am Lech (RP 14 B I 1.2.2.02.1) weiter zu minimieren, sollen die erforderlichen Ausgleichsflächen am Ort des Eingriffs, hier an der eher etwas exponierten Nordseite des Sondergebietes, angelegt werden, und nicht wie bisher vom Investor bevorzugt – auf externen gemeindeeigenen Ausgleichsflächen des Ökokontos.“

Nach den Anregungen der Höheren Landesplanungsbehörde vom 10.08.2015 im Rahmen der 21. FNP-Änderung wurde der Änderungsbereich reduziert auf die Fläche der geplanten Tankstelle. Auf die einschlägige Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde der Regierung von Oberbayern vom 24.03.2016 gem. § 4 (2) BauGB im Verfahren zur 21. Änderung FNP wird ausdrücklich Bezug genommen:

„Im nun vorgelegten Entwurf ist die geplante Tankstelle als Verkehrsfläche

dargestellt und der Umgriff der Änderung (ca. 1,5 ha; bislang ca. 2,4 ha) auf die Verkehrsfläche (ca. 0,3 ha), die Anbindungsflächen an die Bundesstraße B 17 und die Eingrünungs- und Ausgleichsflächen reduziert. Damit ist aus hiesiger Sicht nicht länger von einer neuen Siedlungsfläche gem. LEP 3.3 (Z) auszugehen, die in der abgesetzten Lage nicht zulässig wäre.

Die Abwägung der Belange des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Lechtal von Kinsau bis Landsberg am Lech (RP 14 B1 1.2.2.02.1) sowie der verkehrlichen und immissionsschutzfachlichen Belange in Abstimmung mit den Fachbehörden werden zur Kenntnis genommen ebenso die Anpassung der Begründung zu den Ausnahmetatbeständen des LEF-Ziels 5.3. Weitere Einwände werden nicht erhoben.

Gesamtergebnis: Die Erfordernisse der Raumordnung können der Planung nicht entgegengehalten werden.“

Soweit im Detail auf die angeblich verunstaltende Wirkung der lediglich 8,6 m (!) langen und 4,80 m hohen Lärmschutzwand zum Schutz der Wohnterrasse eines Betriebsleiterwohnhauses im Außenbereich nach § 35 (2) BauGB Bedenken erhoben werden, sind diese aufgrund der abseitigen Lage und der kleinräumlichen, untergeordneten Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild nicht nachvollziehbar und unzutreffend. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass sich diese Betriebsleiterwohnung tatsächlich im 1. Obergeschoss befindet. Anregungen des betroffenen Eigentümers liegen auch nicht vor.

Die Bedenken gegen Ziff. Z. 1.1.2 und Ziff. 1.2 des Regionalplans München werden daher wie begründet (grünordnerische Maßnahmen zu Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild, Ausgleichsflächen idealerweise am Ort des Eingriffs) zurückgewiesen.

Auch die Höhere Landesplanungsbehörde hat mitgeteilt, dass die Lage der Tankstelle im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Lechtal von Kinsau bis Landsberg am Lech (RP 14 B I 1.2.2.02.1 in der Abwägung berücksichtigt wurde. Dem besonderen Gewicht der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird durch weitere Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt und der Auswirkungen auf das Landschaftsbild Rechnung getragen: Die Ausgleichsflächen werden neben grünordnerischen Maßnahme am Eingriffsort realisiert.

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

Der Thematik der Tankstellenerschließung und der erforderlichen Erweiterungen der Zu- und Abfahrtssituationen (verlängerte Abfahrtsspur von Norden her, Einplanung einer Beschleunigungsspur, Regelungen zu den

Verkehrsbeziehungen und Beschilderungen der öffentlich benutzbaren Tankstellenfläche / Verkehrsflächen) wurde schrittweise durch qualifizierte und vom Staatlichen Bauamt Weilheim begleitete bzw. bewertete Verkehrsuntersuchungen Prof. Dr.-Ing. Kurzak, vom 05.12.2014 und Ergänzung vom 19.02.2015 Rechnung getragen.

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

Soweit Details wie einzelne Bauteile im Anbauverbot gerügt werden, wird auf die Festsetzungen des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Vorhabenplan verwiesen. Nachdem nunmehr kein Baugebiet mehr festgesetzt wird, ist der gerügte Verstoß gegen das Anbauverbot unzutreffend.

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

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

Zu IV. Verstoß gegen die Pflicht zu Bewältigung der durch den Bebauungsplan ausgelösten Verkehrsbelange:

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Erweiterung bzw. Ertüchtigung der Tankstellenerschließung mit Anbindung an die B 17 im Detail festgesetzt. Grundlage dazu ist das Verkehrsgutachten von Prof. Dr.-Ing. Kurzak, und eine tiefbautechnische Fachplanung, die in den Vorhabensplan eingearbeitet wurde. Der neu hinzu kommende Erschließungsumfang wird noch im Vorhabenplan verdeutlicht mit Schraffur dort dargestellt. Die technischen Einzelheiten werden u.a. auch im Durchführungsvertrag festgelegt in Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt Weilheim. Sodann ist eine Regelung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgelegt, dass der konkrete Bauantrag unter Beteiligung und im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Weilheim in der Zuständigkeit der Unteren Bauaufsichtsbehörde am Landratsamt Landsberg am Lech erstellt und genehmigt wird.

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

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

Anbindung Guttenstall, mögliche spätere Fahrbahntrennung:

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

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

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 17.02.2016 bereits im Rahmen der letzten Abwägung zur 21. Änderung des Flächennutzungsplans klargestellt, dass der landwirtschaftliche Verkehr sowohl auf der B 17 als auch auf dem östlich der B 17 verlaufendem Anwandweg abgewickelt werden kann. Auf der Bundesstraße 17 zwischen Landsberg am Lech (= „Landsberg Süd“) und Schongau sind Schlepper mit Anhänger der Landwirtschaft zugelassen.

Die Gemeinde Denklingen wird aber gegenüber dem Staatlichen Bauamt Weilheim auch zukünftig darauf bestehen, dass die bisherigen Zu- und Ausfahrten von Guttenstall uneingeschränkt erhalten bleiben, und dass eine bauliche Mitteltrennung nicht erfolgt.

Regelungen bei der Bundesstraße 17 einschließlich der Zu- und Abfahrtsbeziehungen zur geplanten Tankstelle müssen aber nach Vorgaben des zuständigen Staatlichen Bauamtes für den Bauwerber erfolgen. Diesen Regelungen und ggf. auch späteren Änderungen kann aber im laufenden Bauleitplanverfahren nicht vorgegriffen werden.

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

Die Umsetzung der vom Bauamt Weilheim geforderten Einzelheiten bis hin zu amtlichen Verkehrszeichen auf diesen neu dargestellten öffentlich zugänglichen Verkehrsflächen gewährleisten ein aufeinander abgestimmtes Nutzungs- und Sicherheitskonzept der zukünftigen „Tankstelle Lustberghof“.

Dass die Tankstelle fast ausschließlich nur für den Nora-Süa-Verkehr erreichbar sein wird, ist dem Bauwerber bekannt, muss so hingenommen werden und ist sein wirtschaftliches Wagnis, wie auch weitere durch das staatlichen Bauamt Weilheim angeordnete spätere Maßnahmen.

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

Auch in diesem unwahrscheinlichen Fall bestünde für den Kfz-Verkehr (ohne Landwirtschaft) die Möglichkeit, von Guttenstall dann nur nach rechts in Richtung Landsberg abzubiegen, und für den Südverkehr im Bereich des höhenfreien Anschlusses Denklingen – Epfach über die Gv-Straße dort die B 17 nach Westen zu queren und wieder in Richtung Süden zu fahren. Die einfache Strecke betrüge knapp 1,35 km, der gesamte Umweg knapp 2,7 km. Über den östlich und südlichen Anschluss zur Südlichen höhenfreien Anschlussstelle sind es ca. 1,8 km, wobei die Distanz um den Länge auf der B 17 von ca. 0,9 km reduziert wird. Auf die Beschlussfassung mit zeichnerischen Darstellungen zum Anliegen Herr Willi Maier, Guttenstall 4a wird ausdrücklich Bezug genommen.

Zu V. Fehlerhafte Festsetzungen zum Immissionsschutz:

Soweit aufgrund der geringen räumlichen Veränderungen des Tankstellenstandortes bzw. der Zapfsäulen Bedenken wegen der Aktualität gegen die schalltechnische Untersuchung des Büros C. Hentschel Consult, vom Juli 2013 (Bericht Nr. 824-2013 V02-1) vorgebracht werden, wird diese

Fachuntersuchung bis zur nächsten Auslegung gem. §§ 3(2) und 4(2) BauGB noch aktualisiert.

Soweit auf den Widerspruch der Festsetzungen in Ziff. 7.1, zweiter Absatz (Gemäß DIN 4109“ hingewiesen wird, wird dieser Punkt geändert bzw. die Regelung der Ziff. 7.1, zweiter Absatz der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (!“) entfällt; auch die Untere Immissionsschutzbehörde hat in seiner Stellungnahme vom 20.08.2015 auf diesen Sachverhalt hingewiesen.

Der Bebauungsplanentwurf „Tankstelle Lustberg“ sieht auf der Grundlage der Fachuntersuchung C. Hentschel Consult vom Juli 2013, ergänzt Dezember 2015, Bericht Nr. 824-2013 V02-1 mit den getroffene Festsetzungen zum Schallschutz Ziff. A.7.1 – 7.4 greifende Festlegungen zum Schutz des südlich angrenzenden Betriebsleiterhauses vor, welches im Außenbereich nach § 35 (2) BauGB liegt.

Auch im Durchführungsvertrag werden zur zeitlichen Realisierung des Schallschutzes noch vertragliche Regelungen getroffen.

Die Bedenken gegen fehlerhafte Festsetzungen zum Immissionsschutz werden daher als unbegründet zurückgewiesen.

Zu VI. Verunstaltende und erdrückende Wirkung der geplanten Lärmschutzwand:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplans „Tankstelle Lustberg“ setzt kleinräumig in Verlängerung der Nordwand eine aktive Schallschutzwand mit knapp 10 m Länge und 4,80 m Höhe fest, vorbehaltlich neueren Erkenntnissen bei Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchung (derzeitiger Stand: Fa. C. Hentschel Consult vom Juli 2013, ergänzt Dezember 2015, Bericht Nr. 824-2013 V02-1). Im Hinblick auf die genannte „...erdrückende Wirkung“ der geplanten Lärmschutzwand ist auch darauf hinzuweisen, dass sich diese Betriebsleiterwohnung tatsächlich im 1. Obergeschoss befindet. Bei der festgesetzten Wandhöhe von 4,80 m auf der Nordseite verbleibt ausgehend von der Wohnungsterrasse der Betriebswohnung lediglich noch eine wahrnehmbare Wandhöhe von rund 2 m.

Durch die aufwendigeren Rechtsabbiegespur wurden günstigerweise auch die Zapfstellen weiter von der Wohnbebauung abgerückt, so dass sich hier etwas günstigere Verhältnisse ergeben.

Vom Grundeigentümer des angesprochenen Betriebsleiterwohnhauses liegen keine Einwendungen zur einvernehmlich festgelegten Lärmschutzwand vor. Durch die abseitige Lage der Lärmschutzwand und deren Begrünung ganz im westlichen Grundstücksbereich vom einsehbaren Straßenraum der B 17 aus entbehren die Einwendungen, die Wand sei „*verunstaltend und erdrückend*“, der Realität.

Vorschlag zum Beschluss:

1. Die oben angegebenen Beschlussvorschläge werden angenommen.
2. Dazu wird folgende zusammenfassende rechtliche und fachliche Würdigung vorgenommen:

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

Gem. § 12 Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabensträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Gem. § 12 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde im Bereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen des § 9 und nach der aufgrund von § 9a erlassenen Verordnung gebunden.

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

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

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

3. Die vorstehenden Beschlüsse sind in den zu ändernden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Tankstelle Lustberg“, B 17 / Westseite einschließlich Begründung und Umweltbericht einzuarbeiten.

Der überarbeitete Planentwurf einschließlich Begründung, Umweltbericht und ergänztem Schallschutzgutachten, und ggf. ergänztem Vorhabensplan des Architekten Jaschek ist erneut zur Billigung vorzulegen. Anschließend ist der Planentwurf auf die Dauer eines Monats erneut gem. §§ 3(2) und 4(2) BauGB öffentlich auszulegen. Hierzu ergeht eine eigene Beschlussfassung.

