Gemeinde	**Denklingen** Landkreis Landsberg am Lech
Bebauungsplan	Hirschvogel Automotive Group
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Az.: 610-41/2-32 Bearb.: Prells, Pfannmüller
Plandatum	26.04.2017 (Vorentwurf) VORABZUG

Begründung

Inhalt

Teil A, städtebauliche Begründung

1	Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans, Erforderlichkeit
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen
3	Lage und Beschreibung des Planungsgebietes
4	Festsetzungen
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen
4.2	Höhenlage, Bauliche Gestaltung
4.3	Erschließung, ruhender Verkehr, Brandschutz
4.4	Grünordnung, Eingriff/ Ausgleich, spezieller Artenschutz
4.5	Immissionsschutz
4.6	Altlasten, Bodenschutz
4.7	Wasserwirtschaft
5	Flächenangaben
6	Verwirklichung der Planung, Hinweise für die weitere Umsetzung

13/ Teil B Umweltbericht [im Rahmen des Vorentwurfs noch nicht bearbeitet]

1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans, Erforderlichkeit

Das Betriebsgelände der Fa. Hirschvogel Automotive Group, nordöstlich außerhalb des Ortes Denklingen gelegen, wird **von mehreren, nacheinander entstandenen, sich z.T. überlagernden Bebauungsplänen überplant**, die anlässlich diverser Erweiterungen und Anpassungen der Betriebsanlagen an die wirtschaftlichen Erfordernisse aufgestellt wurden (s.u., Kap. 2, Planungsrechtliche Voraussetzungen). Diese Festsetzungen dieser von verschiedenen Planverfassern erarbeiteten Pläne unterscheiden sich in vielerlei Hinsicht und beinhalten einige **Widersprüche**, die bei der Bestimmung des Baurechts für Umstrukturierungen auf dem Firmengelände zutage treten. Zudem stehen auch die tatsächlich **errichteten baulichen Anlagen in mehreren Punkten im Widerspruch zu den Festsetzungen** der rechtskräftigen Bebauungspläne – möglicherweise auch als Folge dieser unübersichtlichen Situation, die einen sachgerechten Vollzug auch für die Baugenehmigungsbehörde zumindest deutlich erschwert. Vor allem die Festsetzungen zur Grünordnung finden sich im gebauten Bestand kaum wieder. Ferner sind auch Veränderungen eingetreten, wie z.B. die Neuvermessung der Flurstücke für den Bau des Radweges an der Kreisstraße.

Für eine jüngst erforderlich gewordenen **Erweiterung des prosperierenden Werkes**, das eine erhebliche Zahl an Arbeitsplätzen in der Region zur Verfügung stellt, soll zudem auf einer rd. 3 ha großen, bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche, die bisher dem planungsrechtlichen **Außenbereich** nach § 35 BauGB zuzurechnen ist, Baurecht geschaffen werden, um der Firma eine Entwicklung am Standort zu ermöglichen. Die **Aufstellung eines Bebauungsplanes** ist daher hier zwingend erforderlich.

Anlässlich dieser Erweiterungserfordernisse hat sich die Gemeinde Denklingen das Ziel gesetzt, die Entwicklung des Baurechts für die Firmenerweiterung mit einer **Überarbeitung und widerspruchsfreien Zusammenfassung** der bestehenden verbindlichen Bauleitpläne zu verbinden.

Ziel eines neu aufzustellenden Bebauungsplans ist es, das **Baurecht für das Industriegebiet einheitlich und zusammenfassend in einem Plan zu regeln** und dabei einerseits das Baurecht für die erforderliche Erweiterungsfläche zu schaffen und anderseits Unstimmigkeiten im Baurecht für die Bestandsflächen zu beseitigen.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Bislang bestehen die nachfolgenden **rechtskräftigen Bebauungspläne**, mit denen die Entwicklung des Gebietes eingeleitet wurden:

- Bebauungsplan für das Industriegebiet Mühlaich, Fassung vom 12.02.1990, Rechtskraft ab 14.11.1990 (nachfolgend Mühlaich I benannt)
- Erste Änderung des Bebauungsplan Mühlaich, Fassung vom 21.12.1992, Rechtskraft ab 19.05.1993 (nachfolgend Mühlaich I.1 benannt)
- Zweite Änderung des Bebauungsplan Mühlaich, Fassung vom 23.01.1996, Rechtskraft ab 21.06.1996 (nachfolgend Mühlaich I.2 benannt)
- Dritte Änderung des Bebauungsplan Mühlaich, Fassung vom 06.04.2000, Rechtskraft ab 17.04.2000 (nachfolgend Mühlaich I.3 benannt)
- Bebauungsplan Industriegebiet Mühlaich II, Fassung vom 10.12.1999, Rechtskraft ab 24.04.2000 (nachfolgend Mühlaich II benannt)

- Bebauungsplan Industriegebiet Mühlaich III, Fassung vom 12.07.2005, Rechtskraft ab 14.09.2005 (nachfolgend Mühlaich III benannt)
- Vierte Änderung des Bebauungsplan Mühlaich, Fassung vom 20.02.2008, Rechtskraft ab 05.05.2008 (nachfolgend Mühlaich I.4 benannt)
- Bebauungsplan Industriegebiet Mühlaich IV, Fassung vom 21.11.2008, Rechtskraft ab 22.01.2009 (nachfolgend Mühlaich IV benannt)

Der **Geltungsbereich** des aufzustellenden Bebauungsplans umfasst im bereits überplanten Bereich die Grundstücke mit den Flur-Nr. 1768, 1770, 1771, 1774, 1756/4 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 1681, 1768/1, 1753/2 und der Straßenflächen 1762/1, 1769/1, 1770/1, 1771/2, 1771/3 und 1832 Gmkg. Denklingen. (Mehrere große Grundstücke sind dabei jüngst durch Zusammenführung zahlreicher kleinerer Einzelgrundstücke entstanden.) Das neu auszuweisende Baurecht erstreckt sich auf das Grundstück mit der Flur-Nr. 1831, Gmkg. Denklingen. Das daran nördlich angrenzende Grundstück Fl.Nr. 1832 wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Mühlaich III als Ausgleichsfläche festgesetzt.

Der **wirksame Flächennutzungsplan** (FNP) der Gemeinde Denklingen datiert vom 11.09.1980 und wurde seither mehrfach geändert. Die zuletzt durchgeführte Überarbeitung erfolgte mit dem Verfahren zur 27. Änderung, die am 12.09.2016 wirksam geworden ist.

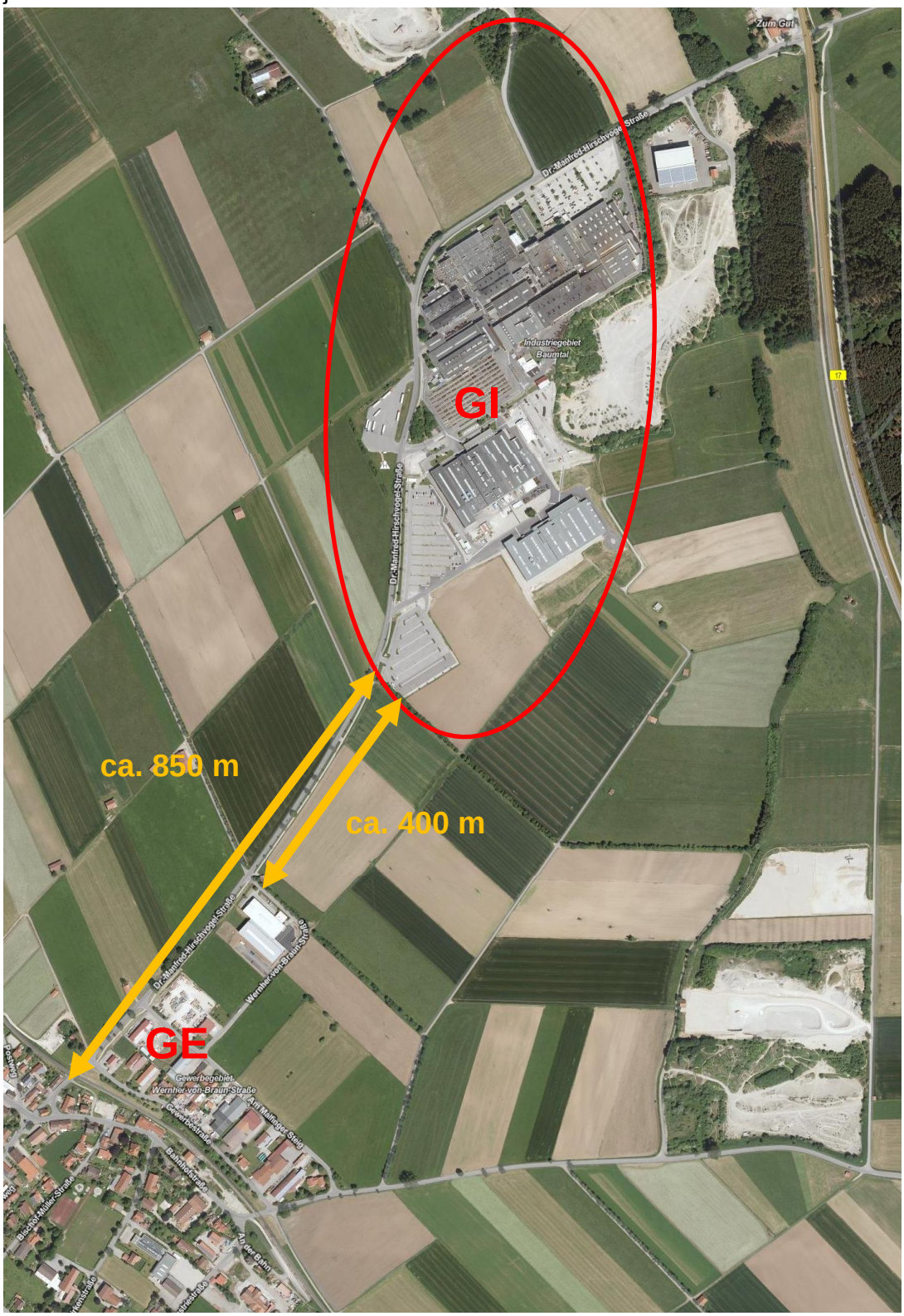
Der Bebauungsplan Mühlaich konnte seinerzeit aus dem wirksamen FNP entwickelt werden; für die nachfolgenden Ergänzungen durch die Pläne II bis IV wurde der FNP mehrfach geändert.
Für die aktuell vorgesehene Erweiterung muss eine **erneute Änderung des FNP** vorgenommen werden, um nicht in Konflikt mit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB zu geraten. Mit dem **28. (Teil-) Änderungsverfahren** soll nördlich der Kreisstraße vorbereitend ein Industriegebiet dargestellt werden.

Die Erweiterung dient einem am Standort ansässigen Betrieb mit erheblichem Gewicht. Der Bedarf an zusätzlichen Flächen kann nur **standortgebunden** erfüllt werden. Die Fläche im Norden ist aus betrieblichen Gründen erforderlich und nach Angaben des Betriebes der noch nicht bebauten, aber für andere Erweiterungen vorgehaltenen Fläche im äußersten Süden vorzuziehen. Die nördliche Fläche befindet sich bereits im Eigentum des Betriebes und steht zur Verfügung. Anderweitige Alternativen drängen sich nicht auf.

Den **Erfordernissen der Raumordnung** wird Rechnung getragen: Die neue Fläche schließt an die bestehende Bebauung an. Es ist insofern nicht davon auszugehen, dass die Neuausweisung einer Zersiedelung der Landschaft Vorschub im Sinn LEP 3.3 leistet. Der vorhandene Bedarf kann nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung gedeckt werden, da die Erweiterung des Betriebes standortgebunden ist und innerhalb des bestehenden Industriegebietes geeignete Flächen nicht zur Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 (Z)).
Das Ziel zur verstärkten Nutzung erneuerbarer Energien (vgl. LEP 6.2.1 (Z), RP 14 B IV Z 2.10.2) ist vorrangig im Rahmen der Objektplanung zu verfolgen.
Schutzgebiete oder regionalplanerisch relevante Gebiete sind nicht betroffen.
Auf eine (verbesserte) Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (s.u. Kap. 3) ist hinzuwirken (vgl. RP 14 B II G 1.6).

3 Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich der Satzung liegt **nordöstlich von Denklingen** beiderseits der Kreisstraße LL 17 (Dr.-Manfred-Hirschvogel-Straße), im Bereich der weitgehend ebenen Lechterrasse. Zwischen dem südwestlichen Rand des Industriegebietes (Mitarbeiter-Parkplatz) und dem östlichen Siedlungsrand des Hauptortes besteht eine Entfernung von rd. 400 m. Östlich der Bahnlinie befindet sich allerdings lediglich das Gewerbegebiet Wernher-von-Braun-Straße. Die Wohnsiedlungsbereiche jenseits der Bahn sind insofern weitere 450 m entfernt.



Bestandssituation, ohne Maßstab, Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung - BayernAtlas, 15.03.17

Die bestehenden Werkshallen befinden sich östlich bzw. südlich der Kreisstraße; jenseits der Straße ist lediglich ein kleiner Teilbereich für Lkw-Stellplätze festgesetzt. Im Osten grenzen Kiesabbauflächen, im Westen und Süden landwirtschaftliche Flächen an.
Der Teilbereich für das neue Baurecht liegt nördlich der Straße und schließt im Norden mit einer Ausgleichsfläche ab. Im Norden grenzen Kiesabbauflächen – bereits auf Gemeindegebiet Fuchstal – im Westen und Osten landwirtschaftliche Flächen an. Die weitere Umgebung ist durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Das Planungsgebiet umfasst eine **Fläche** von ca. 307.290 m².

Erschließungssituation:

Das Industriegebiet wird durch „Dr.-Manfred Hirschvogel-Straße“ **erschlossen,** welche ihrerseits rd. 320 m östlich des Werksgeländes an die Bundesstraße 17 anschließt. Ein straßenbegleitender **Radweg** verbindet Denklingen mit dem Industriegebiet.
Eine Anbindung an den **ÖPNV** ist durch die Buslinie 9824 Landsberg – Schongau, mit den Haltestellen „Denklingen Hirschvogel Betrieb“ und „Denklingen Hirschvogel Verwaltung“ gegeben. Der Busverkehr ist Teil der Landsberger Verkehrsgemeinschaft (LVG). Der Fahrplan der Buslinie LVG 22, welche die verkehrliche Relation der nur mehr im Güterverkehr bedienten Bahnstrecke (Kaufering) Landsberg – Schongau (-Weilheim) abdeckt, weist im Abschnitt Denklingen – Schongau mit sechs werktäglichen Fahrten (an schulfreien Tagen nur vier) eine mangelhafte Bedienungsqualität auf. Abends (kein Angebot nach 16:00 Uhr Richtung Landsberg bzw. nach 17:00 Uhr Richtung Schongau) und am Wochenende (nur zwei Fahrten am Samstag vormittag ohne Halt an der Fa. Hirschvogel) ist das Angebot stark verbesserungsbedürftig, um eine Alternative zum motorisierten Individualverkehr darstellen zu können.
Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an die gemeindliche Kanalisation über eine eigene Abwasserreinigungsanlage der Firma Hirschvogel.

Die Anbindung des Werksgeländes erfolgt im Wesentlichen durch **Zu-/ Ausfahrten** im äußersten Nordosten, im Westen („Pforte 1“) und im Südosten. Im Nordosten und im Südwesten befinden sich große **Mitarbeiter-Parkplätze**, die mit ihren Zufahrten ebenfalls direkt an die Kreisstraße angeschlossen sind. Östlich der Kreisstraße, gegenüber der Pforte 1 ist ein für die Werks-Logistik erforderlicher **Lkw-Parkplatz** angelegt, der mindestens 25 Lastzügen Platz bietet. Ein dort angeordneter **Hubschrauberlandeplatz** wird ausschließlich für Rettungseinsätze vorgehalten; ein regulärer Flugbetrieb erfolgt nicht.

Die Wasserversorgung, die Stromversorgung und die Müllentsorgung sind gesichert.

Grünstruktur, Naturschutz:

Die für die Erweiterung in Anspruch zu nehmende Fläche ist weitgehend eben, derzeit als landwirtschaftliches Grünland genutzt und ohne Gehölzbestand. In der weitgehend ausgeräumten Flur sind im näheren Umfeld **nur wenige prägnante Grünstrukturen** vorhanden.
Im Kurvenbereich der Kreisstraße säumen einige Bäume den Innenbogen. Die meisten der in den Bebauungsplänen langjährig festgesetzten Bäume sind dagegen

nicht existent. Innerhalb des Industriekomplexes sind nur wenige Einzelbäume vorhanden, darunter ein prägender Baum zwischen den beiden südlichsten Werkhallen (bezeichnet als Halle 15 und 16). Einzige nennenswerte flächenhafte Grünstruktur ist eine Gehölzgruppe auf der dreieckigen Fläche im Bereich der sog. „Pforte 1“ gegenüber dem Lkw-Parkplatz.

Besondere **naturschutzrechtliche Restriktionen** sind nicht gegeben: Im Bereich des Bebauungsplans sind weder kartierte Biotope, noch Schutzgebiete (NSG/ LSG/ FFH) oder geschützte Landschaftsbestandteile betroffen. [fachbehördliche Bestätigung im Verfahren nach §4(1) BauGB]
Im Umfeld befinden sich jedoch einige **naturschutzfachlich relevante Strukturen und Gebiete**:

- Biotop Nr. 8031-0051-012 Flurbereinigungshecken nördlich bis östlich Denklingen (unmittelbar an die südliche Parkplatzfläche angrenzend),
- Biotop Nr. 8031-0041-001 Tiefe, alte Kiesgrube mit Röhricht in den "Hahnenfeldwiesen" (unmittelbar östlich an die Ausgleichsfläche angrenzend)
- Biotop Nr. 8031-0042-001 Hecke nördl. Denklingen (unmittelbar östlich an die Ausgleichsfläche angrenzend)
- Biotop Nr. 8031-0050-001 Kalkmagerrasen und Säume nordöstlich Denklingen (östlich der Kiesabbauflächen)
- Landschaftsschutzgebiet LSG "Lechtal-Süd" (östlich der Bundesstraße 17).

Bestandssituation mit Darstellung der Biotope (rote Schraffur) und des LSG (grüne Punktsignatur), ohne Maßstab, Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung - BayernAtlas, 15.03.17

Artenschutz

Der Gemeinde liegen derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten vor, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürften.
Zudem kann – insbesondere auch für europäische Vogelarten – die ökologische Funktion der zur Erweiterung vorgesehenen Flächen durch die angrenzenden gleichartig genutzten Flächen und damit im engen räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

Denkmalschutz:

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. (Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Landsberg am Lech bei evt. zu Tage tretenden Bodenfunden wird unter Nr. 15 im Teil B der Satzung hingewiesen.)
In der näheren Umgebung, insbesondere im Bereich der Ortsmitte sind mehrere **Baudenkmäler** vorhanden, allen voran die Kath. Pfarrkirche St. Michael (D-1-81-113-1), für die jedoch von der beabsichtigten Änderung keine Verschlechterung zu befürchten ist. [fachbehördliche Bestätigung im Verfahren nach §4(1) BauGB]

Bodenschutz:

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt.
[Verifizierung anhand der fachbehördlichen Stellungnahmen aus dem Verfahren nach § 4 (1) BauGB: Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetzt (BayBodSchG): Angaben des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim/ aktuelle Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech: Angaben der Unteren Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Landsberg].

Wasserwirtschaft:

Besondere **wasserwirtschaftliche Belange** sind nicht berührt. Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt. Die geplanten Bauflächen liegen, basiert auf dem Informationsdienst des LfU, weder in festgesetzten Überschwemmungsgebieten noch innerhalb wassersensibler Bereiche. Wasserwirtschaftliche Vorranggebiete, Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungs- und Hochwassergefahrenflächen sind nicht betroffen. [fachbehördliche Bestätigung im Verfahren nach §4(1) BauGB]
Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz **Grundwasserstand** (Stand 03/2017) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Rd. 550 m südlich des Firmengeländes besteht jedoch die Messstelle Nr. 25156, Denklingen 958 des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim mit einer Geländehöhe von 678,92 müNN: Dort wurde eine mittlerer Wasserstand von 643,932 m und ein höchster Wasserstand von 648,8 m gemessen. Ein Eingriff in das Grundwasser ist damit nicht zu besorgen. [fachbehördliche Bestätigung im Verfahren nach §4(1) BauGB]

Sonstige Baubeschränkungen:

Beiderseits der Kreisstraße LL 17 sind die **Bauverbots-/ Baubeschränkungszonen gem. Art. 23/ 24 BayStrWG** zu beachten.

Sonstige einschlägige, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffene **Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen** (z.B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete,) oder anderweitige **gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken** (z.B. geschützte Biotope, Bau- und Bodendenkmäler) sind nach Kenntnisstand der Gemeinde im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht vorhanden.

4 Festsetzungen

Die Bebauungsplanänderung umfasst die Zusammenführung der einzelnen Bebauungspläne Mühlaich I – IV incl. ihrer Änderungen sowie die Erweiterung durch ein neues Baugebiet im Nordwesten. Durch die Zusammenführung der bestehenden rechtgültigen Pläne wird eine einheitliche Struktur für das gesamte Gebiet geschaffen und die unterschiedlichen teils widersprüchlichen Festsetzungen dem Bedarf angepasst.
Grundflächen, Geschosse und Wand- sowie Gebäudehöhen werden einheitlich gefasst. Große Stellplatzanlagen werden als Verkehrsflächen, die übrigen innerbetrieblichen Verkehrsflächen nicht gesondert festgesetzt.
Die Sichtschutzpflanzungen werden beibehalten. Lediglich die Signatur wird an die aktuelle Planzeichenverordnung angepasst. Die Arten der Pflanzliste für eine Begrünung werden auf heimische Laubbäume und Sträucher beschränkt.

Bodenschutz (besondere Anforderungen des §1a Abs.2 BauGB):
Zur Verringerung der **zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen** bestehen aufgrund der Standortbindung keine anderweitigen Entwicklungsmöglichkeiten, insbesondere durch **Wiedernutzbarmachung von Flächen**, **Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung**.
Der vorhandene Bedarf kann demnach nur durch die Neuinanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzter Fläche – in Form **bisher landwirtschaftlich genutzter Böden** – gedeckt werden. Diese Inanspruchnahme erfolgt nur im notwendigen Umfang; die Bodenversiegelung soll durch entsprechende Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.
Die herangezogenen Flächen sind aufgrund der Bodenbevorratung der Firma **verfügbar**.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen

Die Art **der baulichen Nutzung** wird gegenüber den rechtgültigen Bebauungsplänen nicht geändert. Das Baugebiet ist als Industriegebiet festgesetzt, das jedoch Emissionsbeschränkungen unterliegt. Gleiches gilt für das neue Baurecht nördlich der Kreisstraße. Die im Bebauungsplan Mühlaich I für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal festgesetzte ausnahmsweise Zulässigkeit wird weiter aufrechterhalten.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird in Form einer einheitlichen Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 2,4 festgesetzt. Dies entspricht der Mehrzahl der rechtskräftigen Pläne. Die Festsetzung einer Grundfläche erfolgt untergeordnet nur noch für eine Teilfläche der überbaubaren Flächen, die eine bauliche Verbindung zwischen dem bestehenden Werksgelände und der neuen Baufläche jenseits der Kreisstraße ermöglichen soll. Diese auf 200 qm Fläche innerhalb der abgegrenzten Teilfläche beschränkte Überbauung der Straße muss gemäß Abstimmung mit dem Straßenbauamt eine lichte Durchfahrthöhe von 4,70 m einhalten.
Die Zahl der Vollgeschosse wird auf vier beschränkt, wobei für die i.d.R. eingeschossigen Produktionsgebäude die Wandhöhe das bestimmende Maß ist. Für eine Höhenbeschränkung der Verwaltungsgebäude entlang der Straße besteht keine städtebauliche Rechtfertigung mehr, nachdem ringsum höhere Gebäude vorhanden oder zugelassen sind. Auf eine Festsetzung differenzierter Höhen (bisher Büroge-

bäude 8 m, Verbindungsbau 3,50 m) wird daher verzichtet. Bei Hallen darf die Wandhöhe nunmehr einheitlich 15 m betragen. Die unterschiedlichen Höhenfestsetzungen aus den bestehenden Plänen für die Werkhallen wurden ebenfalls vereinheitlicht; für eine Beibehaltung unterschiedlicher Höhenniveaus innerhalb des Geländes (13 m Mühlaich III, 12 m Mühlaich I.4, 15 m Mühlaich IV) besteht auch hier kein sachlicher Grund.
Die Erweiterungsfläche nördlich der Straße wird mit der gleichen Maßfestsetzung belegt.
Der Bereich über der Kreisstraße soll durch einen lagemäßig noch nicht konkretisierten Verbindungsbau überbrückt werden. Für diesen werden gem. § 9 (3) BauGB gesonderte Festsetzungen für zwei übereinander liegende Ebenen getroffen: Über der als Straßenverkehrsfläche und nicht überbaubarer Grundstücksfläche mit Pflanzgebot festgesetzten Ebene 0 (Straßenebene) ist eine überbaubare Grundstücksfläche mit einer lichten Durchfahrhöhe von 4,7 m über der Straße und einer Wandhöhe von 8,0 m festgesetzt (Ebene +1). Bei Umsetzung der Pflanzgebote sind insofern Anpassungen in der Lage statthaft, soweit Art und Umfang der Pflanzung gewährleistet bleiben.

Die **überbaubaren Grundstückflächen** der Bebauungspläne „Mühlaich I – IV“ werden zusammengefasst und durch ein einziges großräumiges Baufenster ersetzt. Dabei werden Differenzen mit dem Bestand beseitigt. Für eine Steuerung der überbaubaren Flächen im Inneren des Gebietes besteht keine Erforderlichkeit.
Für die neue Baufläche ist innerhalb des Grundstücks keine Binnendifferenzierung der überbaubaren Fläche erforderlich.

Die erforderlichen Gebäudelängen von mehr als 50 m erfordern die Zulassung einer abweichenden **Bauweise**.
Die **Abstandsflächen** des Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen im Umfeld ist durch die vorgelagerten Pflanzflächen ein vergrößerter Abstand gewährleistet. Soweit den betrieblichen Erfordernissen folgend, die Baugrenzen bis zur Grundstücksgrenze ausgedehnt sind, ist deren Ausschöpfung nur möglich, wenn eine Übernahme der gesetzlichen Abstandsflächen auf dem Nachbargrundstück erreicht werden kann.

4.2 Höhenlage, Bauliche Gestaltung

Aus Gründen des Schutzes des Landschaftsbildes ist die Gesamt-Höhenentwicklung der Gebäude zu begrenzen. Die Gesamthöhe baulicher Anlagen darf die festgesetzte Wandhöhe um 3 m überschreiten. (Diese wurde im Zuge des Änderungsverfahrens Mühlaich I.4 auf 15 m angehoben, sodass eine Gesamthöhe von 18 m zugelassen wird.

Die Gestaltungsfestsetzungen sind auf ein Minimum beschränkt, da eine nachträgliche Reglementierung über die wirksamen Festsetzungen hinaus einen Eigentumseingriff darstellt und zudem als kaum durchsetzbar eingestuft wird.

4.3 Erschließung, ruhender Verkehr, Brandschutz

Die das Gebiet erschließende Dr.-Manfred-Hirschvogel-Straße ist als **öffentliche Verkehrsfläche** festgesetzt – einschließlich des Radweges und der zugehörigen

Grünflächen. Die Festsetzungen wurden insofern gegenüber den bestehenden Plänen, die den Radweg noch nicht berücksichtigt haben, angepasst.

Die **innere Erschließung** des Gebietes bedarf angesichts des einheitlichen Betriebes keiner Festsetzungen.

Die großen **Stellplatzanlagen** für Pkw und Lkw wurden als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung bestandsorientiert festgesetzt und dabei in Bezug auf die Überschneidung mit anderen Festsetzungen bzw. einzelne Widersprüche hinsichtlich des gebauten Bestandes bereinigt. Eine Festsetzung von Flächen für Stellplätze innerhalb der Bauflächen ist nicht erforderlich: Stellplätze und Nebenanlagen sind im Baugebiet allgemein zulässig.
Der Zufahrt zur neuen Baufläche nördlich der Kreisstraße darf keine entsprechende Zufahrt gegenüberliegen: direkte **Querungen der Kreisstraße** müssen ausgeschlossen sein.

Für bestehende Wasser-/ Abwasser- und Stromleitungen wurden wie in den bestehenden Plänen zu belastende Flächen festgesetzt, um die Trassen zu sichern.

Der Brandschutz für neu zu errichtende Anlagen ist im Rahmen der Vorhabenplanung zu berücksichtigen und im Genehmigungsverfahren zu gewährleisten. Der Betrieb unterhält eine eigene Werksfeuerwehr. Besondere Festsetzungen auf Ebene der Bauleitplanung sind nicht erforderlich. Der befestigte Hubschrauberlandeplatz bleibt Rettungseinsätzen vorbehalten. Festgesetzt als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sichert er das ungehinderte Anfliegen des Werkes bei betrieblichen Unfällen.

4.4 Grünordnung, Eingriff/ Ausgleich, spezieller Artenschutz

Die Festsetzungen zur Grünordnung der Pläne „Mühlaich I-IV“ wurden größtenteils übernommen.
Die Grünordnung beruht dabei zuvorderst auf der Eingrünung der Bauflächen zur freien Landschaft hin. Dazu sind die in den bestehenden Plänen festgesetzten **zu bepflanzenden Flächen** übernommen und soweit erforderlich dem Bestand angepasst worden. Die Pflanzlisten wurden aktualisiert.

Weiterhin wurden einige Festsetzungen für **zu erhaltende und zu pflanzende Bäume** übernommen. Die in der Vergangenheit kaum durchgesetzten standortgebundenen Pflanzgebote im Kernbereich des Gebietes wurden weitgehend entfernt. Die Festsetzungen entlang der Dr.-Manfred-Hirschvogel-Straße wurden neu geordnet, um einerseits der Bestandssituation Rechnung zu tragen und andererseits einem Mindestmaß an Eingrünung und Einbindung des Werkes zum öffentlichen Straßenraum zu entsprechen. Für Zufahrten, zur Berücksichtigung leitungsgebundener Infrastruktur oder die eingeräumte Überbauung der Straße sind geringfügige Anpassungen an der Lage gegen über den Standortfestlegungen (d.h. Verschiebungen im erforderlichen Umfang) zugelassen, soweit Art und Umfang der Pflanzung gewährleistet bleiben.

Die Festsetzungen zur **Gestaltung der Stellplätze** stellen sicher, dass die Regenwasserversickerung gewährleistet ist – entweder durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien (möglichst geringe Versiegelung) oder durch die Vor-

haltung von Versickerungsstreifen oder -mulden. Die Pflanzliste wurde auf die Arten beschränkt, die mit den Standort-Gegebenheiten von Parkflächen zurechtkommen.

Die Festsetzungen zur **Fassadenbegrünung** aus „Mühlaich I“ wurden ebenfalls übernommen. Dadurch wird eine weitere Durchgrünung des Gebietes trotz hohen Versiegelungsgrades erreicht. Weiterhin Bestand hat dabei allerdings der Vorbehalt bzgl. der Eignung der Fassaden.

Eingriff/ Ausgleich
[im Rahmen des Vorentwurfs noch nicht abschließend bearbeitet]

Durch die Zusammenführung rechtgültiger Bebauungspläne erfolgt kein relevanter zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft. Die Eingriffe der Bebauungspläne „Mühlaich I – IV“ wurden bei der Aufstellung der Pläne ermittelt und entsprechend ausgeglichen.

Für die zusätzliche Fläche im Nordwesten ist ein **Ausgleich erforderlich**. Für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, München im Januar 2003 angewendet.
Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (insgesamt 17.800 qm) ist der Tabelle auf der nächsten Seite zu entnehmen.

In der Bestandsbewertung wird die Bedeutung der Eingriffsfläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild untersucht. Der Leitfaden unterscheidet je nach Wertung der Einzelkriterien (Schutzgüter) zwischen Flächen mit geringer (Kategorie I), mittlerer (Kategorie II) und hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III).
Als Eingriffsfläche wird grundsätzlich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes herangezogen. Die Eingriffsfläche umfasst rd. 29.700 qm.

Bewertung der Eingriffsfläche: Landwirtschaftliche Fläche
Flurstücke Nr.1831, Gemarkung Denklingen

Schutzgut	Ausgangszustand	Beschreibung / Begründung
Arten und Biotope	gering	Intensiv landwirtschaftliche genutzt
Boden	gering	Anthropogen überprägt, intensiv landwirtschaftlich genutzt
Wasser	gering	Stoffeintrag möglich
Klima und Luft	gering	Kaltluftentstehungsgebiet, keine Kaltluftbahn
Landschaftsbild	gering	Ausgeräumte, strukturarme landwirtschaftliche Fläche

Aufgrund o.g. Schutzgüter weist die Eingriffsfläche eine überwiegend geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) auf.

Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes:
Die Überbauung und Versiegelung von Flächen stellt nach § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Trotz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben, v.a. wegen der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden, Eingriffe, die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind.
Der Leitfaden differenziert zwischen Eingriffen unterschiedlicher Schwere:

Typ A: hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ > 0,35)

Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl von 0,8 fest. Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen (z.B. Stellplätze und Zufahrten) bis zu 60% überschritten werden. Somit handelt es sich um einen hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad (TYP A). Bei hoher Eingriffsschwere auf Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) liegt der Kompensationsfaktor (Eingriffsfläche x Kompensationsfaktor = Ausgleichsfläche) zwischen 0,3 und 0,6.

Anwendung der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren gemäß Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ (Hrsg. Bay StMLU)		
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Eingriffsschwere	Ausgleichsfläche
Fläche: 29.700 qm	Kompensationsfaktor: 0,6	= **17.800 qm**

Insgesamt ergibt sich ein Kompensationsflächenbedarf von ca. 17.800 qm.

4.5 Immissionsschutz

von **externen Emittenten** verursachte Immissionen:
Hinsichtlich der Einwirkungen auf das Industriegebiet, die von Quellen außerhalb des Gebietes verursacht werden, ergibt sich angesichts der geringen Schutzbedürftigkeit kein regelungsbedürftiger Konflikt.
Insbesondere die von **ordnungsgemäßer Landwirtschaft** im Rahmen der guten fachlichen Praxis ausgehenden Emissionen ebenso wie die Emissionen der angrenzenden **Kreisstraße** begründen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keinen erkennbaren Festsetzungsbedarf. Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können allerdings, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, **Lärm, Geruchs- und Staubemissionen** ausgehen. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr abends und an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

von innergebietlichen Emittenten verursachte Immissionen:
Die Emissionen des Industriegebietes – Produktion, Anlieferung, Stellplätze - bedürfen einer Regelung. [Ergänzung auf Basis des zu erstellenden Fachgutachtens]

4.6 Altlasten, Bodenschutz

[ggf. Festsetzungsbedarf aufgrund der aktuellen Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech, nachzutragen auf Basis der Stellungnahme aus dem Verfahren nach § 4 (1) BauGB]

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen (z.B. bei den Aushubarbeiten) oder Nutzung

optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Auf die entsprechende **Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG** wird unter Nr. 14 in Teil B der Satzung hingewiesen). Das der Überwachung unterliegende, zwischengelagerte Aushubmaterial ist gegen Wind- und Wasserverfrachtung zu sichern, z.B. in dichten Containern mit Abdeckung bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist. Das entnommene, verunreinigte Material ist einer ordnungsgemäßen Entsorgung oder Verwertung zuzuführen.

4.7 Wasserwirtschaft

Ein Festsetzungsbedarf ist aktuell nicht erkennbar. Für die Bebauung sind jedoch nachfolgende Hinweise von Bedeutung:

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Hang-, Hangschichten- oder Grundwasser sichern muss. Zum Schutz vor dem Eintritt von Hang- oder Oberflächenwasser wird aus fachlicher Sicht empfohlen, die betroffenen Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte in ausreichendem Maße über die Geländeoberkante zu erstellen. Es ist sinnvoll, dies von einem geeigneten Büro konzipieren zu lassen.

Sollte wider Erwarten Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Landsberg zu benachrichtigen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.
Die Erkundung des Baugrundes und die Sicherung der Bauwerke gegen Grund- und Hangschichtwasser obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn.

Sämtliche Neubauten sind dem gültigen Regelwerk entsprechend an die zentrale **Wasserversorgungsanlage** anzuschließen.
Auf die Möglichkeit der **Regenwassernutzung** z.B. zur WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach dem AVBWasserV § 3 dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.
Sämtliche Neubauten sind an die **zentrale Abwasserentsorgungsanlage** anzuschließen. Einleitungen von nicht hauswasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der **Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen** erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht. Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gemeinde, Stadt oder Abwasserzweckverband) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.
Bei der Reinigung von Solarkollektoren dürfen keine wassergefährdenden Stoffe verwendet werden. Ansonsten ist das Waschwasser vollständig zu sammeln und ordnungsgemäß zu entsorgen.
Niederschlagswasser soll **nach Möglichkeit breitflächig versickert** werden. Ebenso wie die Ausführung der Wasserverteilung ist die Behandlung des auf den Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswassers **im Rahmen der ingenieurtechnischen Planung zu bestimmen**, ein Festsetzungserfordernis im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist derzeit nicht erkennbar. Um der Bodenversiegelung entgegen zu wirken und die Grundwasserneubildung nicht mehr als unbedingt

erforderlich einzuschränken, ist dafür Sorge zu tragen, dass Zufahrten, Stellplätze, und dergleichen in wasserdurchlässiger Befestigung ausgeführt werden.
Auf die Geltung des § 37 WHG wird hingewiesen - Maßnahmen zur Verhinderung nachteiliger Auswirkungen auf Flächen Dritter (z.B. Rückhaltung, Flächenmodellierung) sind durch die Bauherren zu treffen.

5 Flächenangaben

Fläche	qm (gerundet)
Geltungsbereich	307.290
Öffentl. Verkehrsfläche davon Fuß- und Radweg 2.020 qm davon Straßenbegleitgrün 790 qm	7.670
Priv. Verkehrsfläche	39.505
Ausgleichsfläche	14.975
Baufläche GI davon zu bepflanzende Flächen 15.610 (6,5%)	245.140

6 Verwirklichung der Planung, Hinweise für die weitere Umsetzung

Die Flächen sind erschlossen und befinden sich im Eigentum des Betriebes, sodass **Maßnahmen zur Erschließung und Bodenordnung** nicht erforderlich sind.

Hinweise für die weitere Umsetzung

Sollte wider Erwarten **Grundwasser** aufgeschlossen werden, ist das LRA Landsberg zu benachrichtigen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.
Falls Stoffe in den Grundwasserschwankungsbereich eingebracht werden, z.B. Kellerausbau, oder das Grundwasser aufgestaut bzw. umgeleitet wird, z.B. Bauwasserhaltung, ist dies dem LRA Landsberg mitzuteilen um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten. Entsprechende Informationen finden Sie auf der Homepage des WWA Weilheim im Bereich Service/Veröffentlichungen.

Die Überbauung der **Kreisstraße** sowie alle baulichen Maßnahmen im Bereich der Baubeschränkungszone gem. Art. 24 (1) Nr. 2 BayStrWG sind mit dem Staatlichen Bauamt abzustimmen.

13 Teil B - Umweltbericht

Teil B

1 Planungsziel, Ziele des Umweltschutzes

2 Durch den Plan vorbereitete Projekte und ihre Auswirkungen

3 Umweltprüfung

a. gegenwärtiger Zustand der Umwelt (Bestand), Beschreibung und Bewertung
b. zu erwartende Umweltauswirkungen (Eingriffsprognose)
c. geplanter Ausgleich (Umfang, Flächen, Maßnahmen)
d. in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

4 Schwierigkeiten, fehlende Kenntnisse

5 geplante Maßnahmen zur Überwachung

6 nichttechnische Zusammenfassung

[Der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung soll nach Durchführung des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB erarbeitet werden – auf der Basis der Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB.]

Gemeinde: Denklingen, den .....

.....
(Michael Kießling, Erster Bürgermeister)