

# Beschlussvorlage

01/2017/0852

Federführung: Bauverwaltung	Datum: 18.05.2017
Bearbeiter: Birgit Jost	AZ: 6102-1990

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	01.06.2017	öffentlich

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Bebauungsplan „Südlich der Epfacher Straße“;  
Behandlung der im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen  
Stellungnahmen/ Beschlussvorschläge;**

## Sachverhalt:

Der Gemeinderat Denklingen hat am 16.12.2015 den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der Epfacher Straße“ gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB fand im Rahmen der Auslegung der Planunterlagen (Entwurf in der Fassung vom 15.06.2016, gebilligt in der Sitzung vom 29.06.2016) im Rathaus Denklingen vom 07.07.2016 bis 18.08.2016 statt.

Die Öffentlichkeit hatte dabei die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Mit E-Mail vom 07.07.2016 wurden die Träger öffentlicher Belange aufgefordert, zum Entwurf in der Fassung vom 15.06.2016 bis zum 18.08.2016 gemäß § 4 (1) BauGB Stellung zu nehmen.

In der Sitzung vom 21.12.2016 wurden die Beschlüsse über die im Verfahren §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen gefasst.

Mit Beschluss vom 22.03.2017 wurde der überarbeitete Entwurf in der Fassung vom 27.02.2017 gebilligt und die Auslegung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand vom 05.04.2017 bis 05.05.2017 statt.

Folgende 49 Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

- Amt für ländliche Entwicklung, München
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fürstfeldbruck
- Bayerischer Bauernverband, Kaufbeuren
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q, München
- Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung München
- Bischöfliche Finanzkammer, Augsburg
- Bund Naturschutz, Kreisgruppe Landsberg am Lech

- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Geschäftsbereich Verwaltungsaufgaben, Nürnberg
- DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München
- Deutsche Post, Immobilienservice GmbH, München
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, Kempten
- Gemeinde Altenstadt
- Gemeinde Apfeldorf
- Gemeinde Bidingen
- Gemeinde Fuchstal
- Gemeinde Hohenfurch
- Gemeinde Kinsau
- Gemeinde Osterzell
- Gemeinde Reichling
- Gemeinde Schwabsoien
- Gemeinde Vilgertshofen
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, München
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, München
- Katholisches Pfarramt Denklingen
- Katholisches Pfarramt Epfach
- Kreishandwerkerschaft, Landsberg am Lech
- Kreisheimatpflegerin, Dr. Heide Weißhaar-Kiem, Landsberg am Lech
- Kreisjugendring Landsberg am Lech
- Landesbund für Vogelschutz Bayern e.V., Schondorf am Ammersee
- Landratsamt Landsberg am Lech, Abt. Gesundheit und Prävention, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Kreisjugendamt, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Sg. „Kreiseigener Tiefbau“, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Abfall-/Bodenschutzbehörde, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Bauaufsichtsbehörde, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionschutzbehörde, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Naturschutzbehörde, Landsberg am Lech
- Uniper Kraftwerke GmbH, Werksleitung Lech, Landsberg am Lech
- Lechwerke AG, Augsburg
- Markt Kaltental
- Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
- Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, München
- Regierung von Oberbayern, Höhere Planungsbehörde, München
- Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 10, München
- Regionaler Planungsverband München
- Staatliches Bauamt Weilheim i.OB
- Vermessungsamt Landsberg am Lech
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim i.OB
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn
- Zweckverband zur Abwasserbeseitigung der Fuchstalgemeinden, Denklingen

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung der Bürger sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Von folgenden 25 Behörden, bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im Verfahren § 4 Abs. 1 BauGB Stellungnahmen abgegeben:

- Amt für ländliche Entwicklung, München, E-Mail vom 30.03.2017
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fürstenfeldbruck, E-Mail vom 12.04.2017

- Bayerischer Bauernverband, Kaufbeuren, Stellungnahme vom 28.04.2017
- Bischöfliche Finanzkammer, Augsburg, Schreiben vom 29.03.2017
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Geschäftsbereich Verwaltungsaufgaben, Nürnberg, E-Mail vom 28.03.2017
- DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München, Schreiben vom 02.05.2017
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, Kempten, Schreiben vom 27.03.2017
- Gemeinde Altenstadt, Stellungnahme vom 30.03.2017
- Gemeinde Hohenfurch, Stellungnahme vom 30.03.2017
- Gemeinde Osterzell, Stellungnahme vom 13.04.2017
- Gemeinde Schwabsoien, Stellungnahme vom 30.03.2017
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, München, Schreiben vom 04.05.2017
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, München, E-Mail vom 03.05.2017
- Katholisches Pfarramt Denklingen, E-Mail vom 29.03.2017
- Kreisheimatpflegerin, Dr. Heide Weißhaar-Kiem, Landsberg am Lech, Stellungnahme vom 19.04.2017
- Landratsamt Landsberg am Lech, Abfall-/Bodenschutzbehörde, Landsberg am Lech, E-Mail vom 29.03.2017
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde, Landsberg am Lech, Stellungnahme vom 28.04.2017
- Lechwerke AG, Augsburg, Stellungnahme vom 05.04.2017
- Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, München, Schreiben vom 18.04.2017
- Regierung von Oberbayern, Höhere Planungsbehörde, München, Schreiben vom 04.04.2017
- Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 10, München, Schreiben vom 30.03.2017
- Regionaler Planungsverband München, E-Mail vom 12.04.2017
- Staatliches Bauamt Weilheim i.OB, Stellungnahme vom 27.03.2017
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim i.OB, Schreiben vom 05.05.2017
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn, E-Mail vom 28.03.2017

Folgende 20 Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange haben zwar eine Stellungnahme abgegeben, jedoch weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht, die beschlussmäßig zu behandeln wären:

- Amt für ländliche Entwicklung, München, E-Mail vom 30.03.2017
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fürstenfeldbruck, E-Mail vom 12.04.2017
- Bayerischer Bauernverband, Kaufbeuren, Stellungnahme vom 28.04.2017
- Bischöfliche Finanzkammer, Augsburg, Schreiben vom 29.03.2017
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Geschäftsbereich Verwaltungsaufgaben, Nürnberg, E-Mail vom 28.03.2017
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, Kempten, Schreiben vom 27.03.2017
- Gemeinde Altenstadt, Stellungnahme vom 30.03.2017
- Gemeinde Hohenfurch, Stellungnahme vom 30.03.2017
- Gemeinde Osterzell, Stellungnahme vom 13.04.2017
- Gemeinde Schwabsoien, Stellungnahme vom 30.03.2017
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, München, E-Mail vom 03.05.2017
- Katholisches Pfarramt Denklingen, E-Mail vom 29.03.2017
- Kreisheimatpflegerin, Dr. Heide Weißhaar-Kiem, Landsberg am Lech, Stellungnahme vom 19.04.2017

- Lechwerke AG, Augsburg, Stellungnahme vom 05.04.2017
- Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, München, Schreiben vom 18.04.2017
- Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 10, München, Schreiben vom 30.03.2017
- Regionaler Planungsverband München, E-Mail vom 12.04.2017
- Staatliches Bauamt Weilheim i.OB, Stellungnahme vom 27.03.2017
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim i.OB, Schreiben vom 05.05.2017
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn, E-Mail vom 28.03.2017

Beschlussmäßig zu behandelnde Anregungen bzw. Einwendungen liegen von folgenden 5 Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange vor:

- DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München, Schreiben vom 02.05.2017
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, München, Schreiben vom 04.05.2017
- Landratsamt Landsberg am Lech, Abfall-/Bodenschutzbehörde, Landsberg am Lech, E-Mail vom 29.03.2017
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde, Landsberg am Lech, Stellungnahme vom 28.04.2017
- Regierung von Oberbayern, Höhere Planungsbehörde, München, Schreiben vom 04.04.2017

Zur Information: Keine Äußerung ist eingegangen von folgenden 24 Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q, München
- Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung München
- Bund Naturschutz, Kreisgruppe Landsberg am Lech
- Deutsche Post, Immobilienservice GmbH, München
- Gemeinde Apfeldorf
- Gemeinde Bidingen
- Gemeinde Fuchstal
- Gemeinde Kinsau
- Gemeinde Reichling
- Gemeinde Vilgertshofen
- Katholisches Pfarramt Epfach
- Kreishandwerkerschaft, Landsberg am Lech
- Kreisjugendring Landsberg am Lech
- Landesbund für Vogelschutz Bayern e.V., Schondorf am Ammersee
- Landratsamt Landsberg am Lech, Abt. Gesundheit und Prävention, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Kreisjugendamt, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Sg. „Kreiseigener Tiefbau“, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Bauaufsichtsbehörde, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Naturschutzbehörde, Landsberg am Lech
- Uniper Kraftwerke GmbH, Werksleitung Lech, Landsberg am Lech
- Markt Kaltental
- Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
- Vermessungsamt Landsberg am Lech
- Zweckverband zur Abwasserbeseitigung der Fuchstalgemeinden, Denklingen

**Vorschlag zum Beschluss:**

**Würdigung der Stellungnahmen:**

Im Folgenden werden die wesentlichen Aussagen der eingegangenen Stellungnahmen gewürdigt. Die Stellungnahmen werden dem Gemeinderat als Anhang zur Verfügung gestellt.

### A Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen (siehe oben).

### B Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange, die zwar eine Stellungnahme abgegeben haben, jedoch weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht haben (siehe o.a. Auflistung):

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahmen der oben aufgeführten Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange werden zur Kenntnis genommen.

Auswirkungen auf die Planung sind nicht ersichtlich.

### C Beschussmäßig zu behandelnde Anregungen bzw. Einwendungen

#### 1) DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München, Schreiben vom 02.05.2017

Die DB AG DB Immobilien hat unter Bezugnahme einer Bevollmächtigung durch die DB Netz AG am 02.05.2017 eine „Gesamtstellungnahme“ nach § 4 Abs. 2 BauGB als Träger öffentlicher Belange abgegeben.

1. Die DB AG DB Immobilien verweist zunächst auf ihre im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB abgegebene Stellungnahme vom 12.08.2016, die weiterhin aufrechterhalten wird.

#### **Beschluss:**

Die Gemeinde verweist ihrerseits auf ihre Behandlung der Stellungnahme vom 12.08.2016 in der Sitzung des Gemeinderats vom 21.12.2016. Soweit die Stellungnahme vom 02.05.2017 gegenüber der Stellungnahme vom 12.08.2016 keine neuen abwägungsrelevanten Erwägungen enthält, verweist die Gemeinde auf ihren Beschluss in der Sitzung des Gemeinderats vom 21.12.2016 und die dortige Begründung.

2. Die DB AG DB Immobilien kommt in ihrer Stellungnahme vom 02.05.2017 nunmehr erstmalig der mehrfach geäußerten Aufforderung der Gemeinde nach, zwei im hiesigen Verfahren und im Verfahren zur 26. Änderung des

Flächennutzungsplans geäußerte Behauptungen näher zu substantiieren:

- a) Die DB AG DB Immobilien weist darauf hin, dass die DB Netz AG, ausgehend von einer Belastung des Bahnübergangs an der LL 16 von 2.100 Fahrzeugen in 24 Stunden gemäß der letzten Verkehrszählung, die konkrete Gefahr sehe, „dass mit Realisierung des geplanten Gewerbegebiets die geringe Spanne zur Eingriffsschwelle nach EBO überschritten wird und demnach eine technische Sicherung des Bahnübergangs nach EBO notwendig werden würde.“ Eine erneute Verkehrszählung am betroffenen Bahnübergang sei bereits in Auftrag gegeben.

### **Beschluss:**

Die Aufstellung des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplans ist unabhängig vom Ausbauzustand des Bahnübergangs an der LL 16. Erforderlichenfalls bietet das Eisenbahnrecht, insbesondere das Eisenbahnkreuzungsrecht Möglichkeiten und Verfahren, auf geänderte Verhältnisse, etwa eine Verkehrszunahme auf der LL 16, zu reagieren und gegebenenfalls ein hierdurch erforderlich werdenden Ausbau des Bahnübergangs vorzunehmen.

In diesem Zusammenhang ist auch das in Art. 28 Abs. 2 GG garantierte Recht auf kommunale Selbstverwaltung zu berücksichtigen. Diese verfassungsrechtliche Garantie sichert den Gemeinden im Rahmen der bestehenden Gesetze einen grundsätzlich alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft umfassenden Aufgabenbereich. In diesem Bereich wird den Gemeinden eine Allzuständigkeit zuerkannt, womit auch die Befugnis verbunden ist, die Geschäfte eigenverantwortlich zu führen. Hierunter fällt auch das Recht der Gemeinde, die städtebauliche Entwicklung ihres Gebiets sowie seine bauliche und sonstige Nutzung zu ordnen. Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts gehört die kommunale Planungshoheit explizit zum Kernbereich der Selbstverwaltungsgarantie.

Durch den beabsichtigten Ausbau eines relativ kleinen Gewerbegebiets wird der Verkehr an dem Bahnübergang allenfalls geringfügig zunehmen. Eine Gefährdung des Straßen- oder Schienenverkehrs ist bei Einhaltung der in § 11 Abs. 7 Nr. 2 EBO geregelten Anforderungen an einen ungesicherten Bahnübergang zu erwarten. Die DB AG DB Immobilien trägt nicht vor, dass die Anforderungen des § 11 Abs. 7 Nr. 2 EBO an einen ungesicherten Bahnübergang nicht eingehalten werden könnten; Anhaltspunkte hierfür sind für die Gemeinde auch nicht erkennbar. Vielmehr trägt die DB AG DB Immobilien selbst vor, dass am Bahnübergang keine höhere Geschwindigkeit der Eisenbahnfahrzeuge als 20 km/h erlaubt ist. Auch ist davon auszugehen, dass die Übersicht auf die Bahnstrecke gesichert ist.

Sollte ein ungesicherter Bahnübergang irgendwann einmal nicht mehr

ausreichen, bietet das Eisenbahnrecht Möglichkeiten und Verfahren hierauf zu reagieren und ggf. einen erforderlich werdenden Ausbau des Bahnübergangs vorzunehmen.

- b) Ferner hat die DB AG DB Immobilien erstmalig die einzuhaltenden Sichtflächen bezeichnet und eine Karte hierzu vorgelegt. Hiernach betragen die Sichtdreiecke 265 m auf 6 m und 200 m auf 16 m, jeweils vom Andreaskreuz gemessen.

Die von der DB AG DB Immobilien nunmehr mitgeteilten Sichtdreiecke sind erheblich kleiner, als das bisher im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Sichtdreieck, das eine Schenkellänge von 50 m an der LL16 vorsieht.

#### **Beschluss:**

Das im Bebauungsplan vorgesehene Sichtdreieck wird an die in der Stellungnahme der DB AG DB Immobilien vom 02.05.2017 enthaltenen Angaben angepasst.

#### 2) Handwerkskammer für München und Oberbayern, München, Schreiben vom 04.05.2017

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern verweist auf die vorausgegangenen Stellungnahmen vom November 2015 zum 26. Flächennutzungsplanverfahren. Die vorgebrachten Äußerungen werden weiterhin grundsätzlich aufrechterhalten und sind nochmals als angeführt zu betrachten.

Folgendes Schreiben ist im November 2015 bei der Gemeinde Denklingen eingegangen:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zu o.a. Verfahren.

Die Gemeinde Denklingen kann durch Grunderwerb die bestehende Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken bedienen und eine teilweise im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche erweitern.

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern unterstützt und begrüßt die Erweiterung der Gewerbeflächen. Es wäre wünschenswert auf den neu entstehenden Flächen vor allem auch kleinen und mittelständischen Betrieben durch bedarfsgerechte bzw. kleinteilige Parzellierung eine Ansiedlung zu ermöglichen. Um negativen Auswirkungen auf die Entwicklung des Einzelhandels im Ortskern entgegenzuwirken, sollte der Einzelhandel im Gewerbegebiet generell ausgeschlossen werden.

Mit freundlichen Grüßen  
Handwerkskammer für München und Oberbayern“

Der Gemeinderat fasste damals folgenden Beschluss:

*„Die Hinweise der Handwerkskammer werden begrüßt und fließen in die nachfolgende Bebauungsplanung ein.“*

**Beschluss:**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom 15.06.2016 und 27.02.2017 wurden die einschlägigen Belange entsprechend berücksichtigt. Allerdings wurde der Einzelhandel im Gewerbegebiet deshalb nicht generell ausgeschlossen, da in Denklingen keine nennenswerten einschlägigen Läden zur Grundversorgung überhaupt noch vorhanden sind. Sondergebietsbezogene Einzelhandelsnutzungen mit Verkaufsflächen größer 800 qm sind im Gewerbegebiet jedoch nicht zulässig.

3) Landratsamt Landsberg am Lech, Abfall-/Bodenschutzbehörde, Landsberg am Lech, E-Mail vom 29.03.2017

Die Abfallbehörde teilt mit, dass mit der Kennzeichnung unter Nr. D.1 – 2.6 und den Hinweisen unter Nr. F.4 Einverständnis besteht.

Mit den Bewertungen und Vorschlägen im Gutachten von Baugrundinstitut Kling Consult, Projekt-Nr. 9977b02 vom 17.02.2017 besteht aus Sicht der Bodenschutzbehörde Einverständnis. Die geforderte detaillierte Abgrenzung der Altdeponie ist plausibel.

Der erfasste Bereich ist mit Nr. 15.12 PlanzVO im Bebauungsplan zu kennzeichnen.

Im Übrigen wird auf die Anforderungen gemäß dem Schreiben der Bodenschutzbehörde vom 02.09.2015 hingewiesen.

**Beschluss:**

Der erfasste Bereich ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans bereits mit Nr. 15.12 PlanzVO gekennzeichnet.

Die mit Schreiben der Bodenschutzbehörde vom 02.09.2015 mitgeteilten Festsetzungsvorschläge und Hinweise (Ziff. 1. – 6. und die anschließenden Hinweise) wurden bereits vollständig in Bebauungsplan, Ziff. D.1.-D.2.6 und in die Begründung übernommen.

4) Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde, Landsberg am Lech, Stellungnahme vom 28.04.2017

Die untere Immissionsschutzbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

„Aufgrund der Forderung der unteren Immissionsschutzbehörde wurde die Schalltechnische Untersuchung der Fa. emplan vom 09/2016 vorgelegt.

Diese Schalltechnische Untersuchung wurde aus immissionsschutzfachlicher Sicht auf Vollständigkeit und Plausibilität geprüft. Dabei ergaben sich keine Beanstandungen.

Durch die Schalltechnische Untersuchung wurde rechnerisch nachgewiesen, dass die ursprünglichen Emissionskontingente von tags 60 dB(A)/qm und nachts 45 dB(A)/qm

richtig angesetzt waren und somit die maßgeblichen Immissionsrichtwerte an sämtlichen relevanten Immissionsorten durch das neu geplante Gewerbegebiet unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung eingehalten werden. Insofern bestehen keine Einwendungen gegen die vorliegende Planung.

Durch die Festsetzungen unter „7. Immissionsschutz“ wird den Belangen des Immissionsschutzes nachgekommen, jedoch sind die nachfolgenden redaktionellen Änderungen zu übernehmen:

Der Wortlaut im 2. Absatz: „Die schalltechnischen Festsetzungen erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 4.5“ sollte gestrichen werden, da er in Abschnitt 5 der DIN 45691 (siehe 3. Absatz im Text der Festsetzungen) wortwörtlich so aufgeführt ist.

Hinter den 3. Absatz der Festsetzungen muss zwingend der folgende Wortlaut als Festsetzung aufgenommen werden (**ist kein Hinweis wie unter 7.2 aufgeführt!**):

„Die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente an den relevanten Immissionsorten außerhalb des Gewerbegebietes sowie die Einhaltung der nach TA Lärm für Gewerbegebiete maßgeblichen Immissionsrichtwerte an den nachbarschaftlichen Immissionsorten innerhalb des Gewerbegebietes ist im Rahmen des Bauvollzuges über ein Schallschutzgutachten nachzuweisen, das zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung vorzulegen ist. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich (z.B. bei lärmarmen Nutzungen).“

Im Bebauungsplan sind die Teilflächen der Emissionskontingente nicht mit rosa Strichpunktlinie (Planzeichen B 23.) gekennzeichnet. Dies ist zu ergänzen.“

#### **Beschluss:**

Die Hinweise der unteren Immissionsschutzbehörde sind noch in den Bebauungsplan zu übernehmen.

5) Regierung von Oberbayern, Höhere Planungsbehörde, München, Schreiben vom 04.04.2017

Die höhere Planungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Der Bebauungsplan soll die baurechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung am östlichen Ortsrand von Denklingen schaffen.

Die o.g. Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Wir weisen allerdings darauf hin, dass in Gewerbegebieten durch geeignete Festsetzungen

die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. Urteil des VGH vom 14.12.2016, AZ: 15 N 15.1201).

Mit freundlichen Grüßen  
Regierung von Oberbayern, Höhere Planungsbehörde“

### **Beschluss:**

Der Einzelhandel im Gewerbegebiet wurde deshalb nicht generell ausgeschlossen, da in Denklingen keine nennenswerten einschlägigen Läden zur Grundversorgung überhaupt noch vorhanden sind. Den bisherigen Ansiedlungswünschen der Gemeinde wurde von den einschlägigen Unternehmen leider nicht nachgekommen. Sondergebietsbezogene Einzelhandelsnutzungen mit Verkaufsflächen größer 800 qm sind im Gewerbegebiet nicht zulässig.

In den Festsetzungen Ziff. E. wird noch folgender Text ergänzt:

„Einzelhandelsagglomerationen von jeweils für sich betrachtet nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben in räumlich-funktionalem Zusammenhang und mit überörtlich raumbedeutsamen Auswirkungen sind als Einzelhandelsgroßprojekte zu bewerten und daher im Gewerbegebiet unzulässig.

*Hinweis: Nach dem Urteil des BayVGH vom 14.12.2016 (Az. 15 N 15.1201) dürfen auch keine Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen werden, wenn sie der Nahversorgung dienen und eine Verkaufsfläche von 1.200 qm überschreiten.“*

### **D Folgende Änderungen bei den Bebauungsplanunterlagen sind von Amts wegen vorzunehmen:**

1. Derzeitige Planfassung - Verkehrsfläche entlang der Bahnlinie: Diese wird, wie derzeit auch die Praxis ist, ein öffentlicher Feld- und Waldweg, wobei die Grundstücksgrenzen der Parzellen in der derzeitigen Bebauungsplanfassung nicht verändert werden.
2. Am Ende der dann entstehenden westlichen Stichstraße ist eine Wendepalte vorzusehen, um den Müllabfuhr-, Feuerwehr- und Notfahrzeugen eine Wendemöglichkeit zu geben. Die Wendepalte wird von dieser Stichstraße aus gesehen Richtung Norden angebracht.
3. Die Stichstraße Richtung Süden bleibt erhalten, wird aber, für das Bebauungsplanverfahren zwar nicht relevant, erst ausgebaut, falls eine Erweiterung Richtung Süden stattfinden sollte.

### **E. Weiteres Verfahren**

Nach Einarbeitung der o. a. Änderungsbeschlüsse sind die Bebauungsplanunterlagen dem Gemeinderat zur Billigung vorzulegen und ein Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB vorzubereiten.

## **Anlagen:**

1\_Bisheriger Bebauungsplanentwurf  
Stellungnahme Abfall-und Bodenschutzbehörde  
Stellungnahme Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten  
Stellungnahme Amt für ländliche Entwicklung  
Stellungnahme Bayerischer Bauernverband  
Stellungnahme Bergamt  
Stellungnahme Bistum Augsburg  
Stellungnahme Bundesimmobilien  
Stellungnahme Bundeswehr  
Stellungnahme DB  
Stellungnahme Gemeinde Altstadt  
Stellungnahme Gemeinde Hohenfurch  
Stellungnahme Gemeinde Osterzell  
Stellungnahme Gemeinde Schwabsoien  
Stellungnahme Handwerkskammer  
Stellungnahme IHK  
Stellungnahme Immissionsschutzbehörde  
Stellungnahme Kreisheimatpflegerin  
Stellungnahme LEW  
Stellungnahme Pfarramt Denklingen  
Stellungnahme Reg. v. Obb, Höhere Landesplanung  
Stellungnahme Reg. v. Obb, Sg. 10  
Stellungnahme rpv  
Stellungnahme Staatl. Bauamt WM  
Stellungnahme Telekom  
Stellungnahme WWA