



Gemeinde Denklingen

Begründung Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Tankstelle Lustberg“, B 17/ Westseite“, Gmkg. Denklingen



Stand: 08.05.2013
geändert: 17.07.2015
geändert: 28.06.2017 / 17.07.2017

Gemeinde Denklingen, den

.....
Kießling, Erster Bürgermeister

Städtebau:


Dipl.Ing. Rudolf Reiser, Architekt Regbaumstr.
Aignerstraße 29 81541 München
Tel. 089/ 695590 • Fax 089/ 6921541
E-Mail: staedtebau.reiser@t-online.de
im Auftrag der Gemeinde Denklingen

Landschaft und Umweltbericht:


Dipl.Ing. Christoph Goslich, Landschaftsarchitekt
Wolfsgasse 20 86911 Diessen-St. Georgen
Telefon 08807/ 6956 • Fax 08807/ 1473
E-Mail: goslich@web.de

Inhaltsverzeichnis	Seite
Teil A Städtebau und Grünordnung	
1.0 Anlass und Ziel der Planung	3
2.0 Vorbemerkung und Verfahren, planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.0 Lage und Beschaffenheit der neu dargestellten Flächen	4
4.0 Geplantes Vorhaben (nach Betreiberangaben/ Investor)	6
4.1 Allgemeines	6
4.2 Maschinen und Geräte	7
4.3 Tankanlage	7
4.4 Personal	7
4.5 Sonstiges	8
5.0 Städtebau und Landschaft	10
5.1 Lage und Abgrenzung des Planbereiches	10
5.2 Erschließung	11
5.3 Grünordnung	14
5.4 Ver- und Entsorgung	10
5.5 Immissionen	15
5.6 Altlasten	19
5.7 Kultur- und Sachgüter	19
6.0 Eingriffs- Ausgleichsbilanz	20
7.0 Flächenbilanz	20
8.0 Wesentliche Einwendungen/ Abwägung aus dem Aufstellungsverfahren	21
Teil B Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)	29
1. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	29
2. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	33
3. Nullvariante und Planungsalternativen	34
4. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen	34
5. Verbleibende Eingriffe gemäß Eingriffsregelung	34
6. Ausgleichsflächenbedarf	35
7. Ausgleichskonzept	36
8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	37
9. Zusammenfassung	37
<i>Anlage zum Umweltbericht - Ausgangszustand - Eingriffsschwere – Ausgleichsflächen</i>	38
Anregungen aus dem Bauleitplanverfahren	39
Zusammenfassende Erklärung (§ 6 Abs. 5 BauGB)	44
 <i>Anlage 1: Verkehrsuntersuchung Prof. Dr.-Ing. Kurzak, vom 05.12.2014, und Ergänzung vom 19.02.2015</i>	 45
 <i>Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung des Büros Fa. C. Hentschel Consult, Bericht-Nr. 824-2017 V04-1 vom Juli 2017, überarbeitete Fassung vom 13.07.2017</i>	 46
 <i>Anlage 3: Straßenplanung des Büros Röver, Gütersloh, Projekt-Nr. JT-1503, vom 07.03.2017</i>	 47
 <i>Anlage 4: Geplanter Anschluss an die zentrale Abwasserversorgung</i>	 48

Teil A Städtebau und Grünordnung

1.0 Anlass und Ziele der Planung

Der Gemeinde Denklingen liegt südlich der Ortsverbindungsstraße Denklingen – Epfach an der Bundesstraße 17 ein Antrag auf Errichtung einer Tankstelle vor. Auf der Westseite der B 17 ist dabei im Bereich der historisch gewachsenen Ansiedlung „Guttenstall / Lustberghof“ bestehend aus mehreren Anwesen die Errichtung einer Tankstelle mit üblichem Shop geplant.

Die Bundesstraße 17 ist eine wichtige überörtliche Hauptverkehrsstraße zwischen Landsberg und Schongau. Die B 17 wurde in den letzten Jahren Schritt für Schritt dreistreifig ausgebaut, um den zunehmenden Kfz-Verkehr besser zu bewältigen.

Im fraglichen Bereich sind die Zufahrten zur geplanten Tankanlage bereits mit Linksabbieger und erleichterndem kurzen Rechtsabbieger vorhanden, so dass die Ansiedlung aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Leichtigkeit und Zügigkeit des fließenden Verkehrs grundsätzlich auch möglich erscheint.

Etwa 2,5 km südlich des geplanten Standortes im Bereich Kinsau ist bereits eine größere Tankstelle auf der Ostseite der B 17 vorhanden, so dass der neue Standort verkehrlich durchaus Sinn macht.



Das Landgasthaus Lustberg steht seit über 50 Jahren in Familienbesitz und liegt in der Nähe der alten Römerstraße *Via Claudia Augusta* sowie der Romantischen Straße. Das Gasthaus ist beliebter Einkehrort für Durchreisende in der „*Tradition römischer Straßenstationen*“, Treffpunkt für Einheimische und bevorzugter Ort für mancherlei Feste.

2.0 Vorbemerkung und Verfahren, planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Denklingen besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 11.09.1980 Nr. 420 - 6101/ LL 2-1/80 genehmigt wurde. Dieser Plan wurde bisher 20-mal geändert.

Mit der zwischenzeitlich rechtswirksamen 21. Änderung des Flächennutzungsplans ist direkt westlich der B 17 im Bereich Guttenstall / Gaststätte Lustberghof eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Tankstelle Lustberg“ (Planung) dargestellt.

Danach kann der geplante vorhabenbezogene Bebauungsplan „Tankstelle Lustberg“, Bundesstraße 17/ Westseite aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden (§ 8 Abs. 3 BauGB).

3.0 Lage und Beschaffenheit der neu dargestellten Flächen (21. FNP-Änderung)

3.1 Lage im Raum

Denklingen hat ca. 2.460 Einwohner und eine Gemeindefläche von 5.674 ha. Die Gemeinde hat derzeit 1.872 Arbeitsplätze (1430 Einpendler und 490 Auspendler). Die Entfernung nach Schongau beträgt ca. 14 km, diejenige nach Landsberg als Kreisstadt ca. 17 km, Augsburg 63 km, München 79 km.

Die Gemeinde Denklingen liegt naturräumlich im Bereich der Iller-Lech-Schotterplatten reizvoll im Lechtal und bietet gute Wohn- und Wirtschaftsbedingungen. Eine gute verkehrliche Anbindung an die Wirtschaftszentren ist durch die Bundesstraße 17 Landsberg – Schongau, und durch eine Anbindung über die Buslinien gegeben.

3.2 Darstellungen der 21. Flächennutzungsplanänderung

Die neue Baufläche selbst liegt naturräumlich auf der belastbaren Lech-Schotterterrasse südlich der GV-Straße Denklingen – Epfach.

Der Änderungsbereich umfasst 1,50 ha, wobei die Verkehrsflächen B 17 und Tankstelle etwa 0,65 ha betragen, der Rest ist Eingrünungs- und Straßenbegleitgrün.

Mit Bescheid vom 03.08.2016 Az. 6100-4el wurde die 21. Änderung des Flächennutzungsplans genehmigt und ist durch Bekanntmachung des Genehmigungsbescheides zwischenzeitlich rechtswirksam.

3.3 Regional- und Landesplanung (aus § 4(2) BauGB 30.09.2015)

Die Gemeinde Denklingen hat sich im Aufstellungsverfahren für die Beibehaltung des Standortes entschieden und im Beschluss vom 09.06.2015 folgendes festgehalten:

„Aus gemeindlicher Sicht ist der Tankstellenstandort aus Gründen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und einer wirtschaftlichen, nachhaltigen Anlage der 21. FNP-Änderung im Bereich Lustberg städtebaulich und landschaftsplanerisch durchaus sinnvoll. Auf die Ausführungen im Umweltbericht, Ziff. 3. Alternativenstandorte wird verwiesen. Um

frühzeitig einen Ansatzpunkt für eine weitere bauliche Entwicklung auszuschließen, wurden der vorhabenbezogene Bebauungsplan gewählt.

Danach kommt das Baurecht für die Tankstelle nicht zum Tragen, wenn keine derartige Einrichtung in einem noch im Durchführungsvertrag festzulegenden Zeitraum errichtet wird. Im Bebauungsplan ist dies in der Festsetzung Ziff. A.10 „Rückbau- und Entsiegelungsgebot“ gem. § 179 BauGB bereits festgelegt. Das Nähere muss der Durchführungsvertrag regeln, der aus verfahrensrechtlichen Gründen zwingend vor Satzungsbeschluss verbindlich abgeschlossen werden muss.“

Die Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München hat in ihrem Schreiben vom 19.08.2013 mitgeteilt, dass zum o.a. Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden.

Die Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, hat mit Schr. vom 30.09.2015 folgendes mitgeteilt:

„... Im überarbeiteten Entwurf wurde der Bebauungsplanumgriff auf ca. 1,4 ha (...) verkleinert und die Grünflächen, insbesondere die Ausgleichsflächen, verlagert. Die Erschließungssituation wurde in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt angepasst.

Zur Bewertung kann im Wesentlichen auf unsere Stellungnahme zur 21. Flächennutzungsplanänderung vom 10.08.2015 verwiesen werden: Die Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Lechtal von Kinsau bis Landsberg am Lech (RP 14 B 1 1.2.2.02.1) wurde in der Abwägung berücksichtigt. 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. Hinsichtlich verkehrlicher Belange und der Belange des Immissionsschutzes erfolgte die empfohlene Abstimmung mit den Fachbehörden .

In der genannten Stellungnahme vom 22.07.2013 wurden hinsichtlich der abgesetzten Lage des Planungsgebietes Bedenken erhoben, da nicht auszuschließen war, dass die Planung einer weiteren Zersiedlung der Landschaft Vorschub leistet. Nach Abstimmung mit der Obersten Landesplanungsbehörde ist davon auszugehen, dass durch die Planung keine Siedlungsfläche im Sinne des LEP, sondern eine Verkehrsfläche geschaffen wird. Dies ergibt sich insbesondere durch die starke Orientierung der Planung am konkreten Vorhaben und den unmittelbaren Nutzungszusammenhang mit der Bundesstraße. (Der Anwendungsbereich des Ziels LEP 3.3 ist im konkreten Fall nicht eröffnet.) Die Erfordernisse der Raumordnung zur Siedlungsstruktur können der Planung nicht entgegengehalten werden . Weitere Einwände werden nicht erhoben.

Gesamtergebnis: Die Erfordernisse der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.“

4.0 Geplantes Vorhaben (nach Betreiberangaben / Investor/ Architekt Jaschek)

4.1. Allgemeines

Es ist der Neubau eines Verkaufsgebäudes mit Nebenräumen, und einer Fahrbahnüberdachung mit 3 Zapfinseln für PKW und einer Überdachung für eine Insel mit LKW-Dieselpapfsäule vorgesehen.

Im neuen Verkaufsgebäude ist ein „BACK SHOP“ geplant, hier werden ein elektrischer Backofen, ein Microwellenherd, ein Würstchenwärmer und eine Kaffeemaschine aufgestellt.

Verkauft wird neben warmen Getränken, aufgewärmte bzw. erhitzte Tiefkühlkost.

Der Ausschank alkoholischer Getränke ist vorgesehen. Neben einem Tisch für max. 4 Sitzplätze werden keine Sitzplätze für Gäste eingerichtet.

Es werden 3 neue Zapfsäulen für PKW und 1 Diesel Schnellläufersäule für LKW installiert. Diese entsprechen dem neuesten Stand der Tanktechnik und bestehend aus mechanischen Zapf- und elektronischen Rechen- und Anzeigeeinheiten.

Die Datenübertragung in den Verkaufsraum erfolgt ebenfalls elektronisch gem. PTB-Vorschrift.

Für die gesamte Tankanlage einschließlich der erforderlichen Rohrleitungen werden die neuesten, jeweils zutreffenden Bestimmungen der Betriebssicherheitsverordnung und TRbF angewandt.

Ein entsprechender Antrag gem. Betriebssicherheitsverordnung wurde beim zuständigen Gewerbeaufsichtsamt eingereicht.

Die Entnahmeleitungen werden als Saugleitungen installiert. Es handelt sich hierbei um selbstsichernde Leitungen, die mit Gefälle zu den Behältern verlegt werden.

Ent- bzw. Belüftungsleitungen für A I enden 4,0 m, für A III 4,50 m über Erdgleiche.

Überdacht werden die Zapfinseln und Fahrbahnen bis über den Verkaufsraum von einer freistehenden Tankstellenüberdachung aus Stahl mit einer lichten Durchfahrtshöhe von 4,50 m.

Zur Beleuchtung der Tankstelle sind unter dem Fahrbahndach Beleuchtungselemente (Strahler) angebracht.

Alle notwendigen E-Arbeiten und E-Installationen werden nach den neuesten einschlägigen Vorschriften und Bestimmungen durchgeführt.

Zur Versorgung der Anlage mit Strom, Wasser und Telefon werden die vorhandenen Anschlüsse genutzt.

Das gesamte Tankfeld und der gesamte Wirkbereich der Zapfsäulen wird gem. TRbF 040 aus flüssigkeitsdichtem Beton C30/37 gemäß TRBF 40 mit Bauartzulassung hergestellt.

Um die Preisauszeichnungspflicht zu erfüllen, wird eine neue Preisauszeichnungsanlage im Zufahrtbereich gesetzt (Höhe gemäß Werbeantrag).

Für den Betrieb der Tankstellenanlage ist in der Regel ein Verwalterehepaar vorgesehen.

4.2 Maschinen und Geräte

Kompressor

Im Lager soll ein Kompressor zur Versorgung der Außenluftsäule aufgestellt werden.

4.3 Tankanlage

1. Elektronische Zapfsäulen für Selbstbedienung

2 Stück 6-Schlauch-Zapfsäulen für Vergaser- und Dieseldieselkraftstoffe

1 Stück 8-Schlauch-Zapfsäulen für Vergaser- und Dieseldieselkraftstoffe

1 Stück 2-Schlauch-Zapfsäulen für LKW- Dieseldieselkraftstoffe

2. Behälter nach DIN 6608-2

1 Lagertank	60.000 I, geteilt in	30.000 I	SK E5	A I
		15.000 I	SK E10	A I
		15.000 I	SK 98	A I
1 Lagertank	50.000 I,	50.000 I	DK	A III
1 Lagertank	60.000 I,	30.000 I	DK	A III
1 Lagertank	60.000 I,	60.000 I	SK E5	A I
1 Lagertank	10.000 I.	10.000 I	AddBlue	A III
1 x	60 I Altöl AIII oberirdisch (nicht erlaubnispflichtig)	Aufstellung im Wertstofflager mit Bodenauffangwanne		

4.4 Personal

Es sind maximal 2 Personen vorgesehen, davon maximal eine weibliche Person.

Es stehen zur Verfügung:

1 Büro / Personalraum	9,62 m ²
1 WC	2,84 m ²
1 Teeküche	8,03 m ²

4.5 Sonstiges

Abfallstoffe:

Altöl in handelsüblichen Gebinden, Altreifen, Verpackungsmaterial.

Entsorgung gem. den örtlichen Vorschriften.

Feuerlöscheinrichtungen:

Feuerlöscher in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr.

Betriebszeiten:

0:00 – 24:00 Uhr

Am 25. April 2013 hat aufgrund der Immissionsproblematik H. Janka (= Bauwerber/ Investor) per Mail folgendes mitgeteilt:

„Nach Rücksprache mit JET, sind Betriebszeiten von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr vorerst ausreichend! Sollten später andere Betriebszeiten gewünscht werden, ist das dann Angelegenheit von JET und könnte ja evtl. mit Lärmschutzmaßnahmen möglich gemacht werden, bzw. mit Gleichheit von Betreiber und Eigentümer Haus.“

Die Frage der Öffnungszeiten / Immissionsschutz wurde mit einem Gutachten geklärt.



Vorentwurf der Tankstelle des Bauwerbers/ Investor i.d.F. vom 27.06.2017

-o.M.-

5.0 Städtebau und Landschaft

5.1 Lage und Abgrenzung des Planbereiches

Das Planungsgebiet liegt im Außenbereich. Das Gebiet wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Standort liegt knapp 2,5 km südöstlich des Dorfkernes von Denklingen auf dem linken Lechhochufer, und ca. 2 km westlich des tiefer gelegenen Dorfes Epfach. Die neue Baufläche liegt auf der Lech-Schotterterrasse. Das Gelände liegt auf einer mittleren Höhe von 695 m üNN, der südlich angrenzende topographisch dominierende Lustberg steigt bis auf ca. 732 m üNN. Das Gelände, in dem die Tankstellenflächen selbst liegen, ist augenscheinlich eben.

Der Planbereich Tankstelle wird als öffentliche zugängliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Tankstelle Lustberg“ und als sonstige Grünfläche für die Eingrünung einschließlich Ausgleichs- und Straßenbegleitgrün festgesetzt. Wegen der besonderen Nutzung als Tankstelle ist auch nach Abstimmung mit der Höheren Landesplanungsbehörde der Regierung von Oberbayern nicht von einer Siedlungsfläche, sondern von einer Verkehrsfläche auszugehen ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist dabei rechtlich erforderlich, um die geplante Tankstelle im Außenbereich zu ermöglichen und das Vorhaben abzusichern gegen Bezugsfälle.

Insbesondere sprechen die in § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB genannten Belange der Wirtschaft, der Versorgung insbesondere mit Energie, die Erhaltung und Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen für die Zulassung der Tankstelle.

Schützenswerte Wohnnutzung liegt nicht unmittelbar im Planbereich. Vielmehr handelt es sich beim Lustberghof um damit verbundene Nutzungen wie Gaststätte, Zimmervermietung und ein einzelnes Zimmer in einem Ferien-Wohnhaus, das zur Gaststätte gehört. Festivitäten finden auch im Freiraum der Gaststätte mit überdachten Bereichen und als Gästegarten für die Gastronomie statt (Wintergarten, Waldgrillplatz, Ausschank am „Lagerfeuer“, Blockhütte mit zwei Doppelzimmern (Familienurlaub).



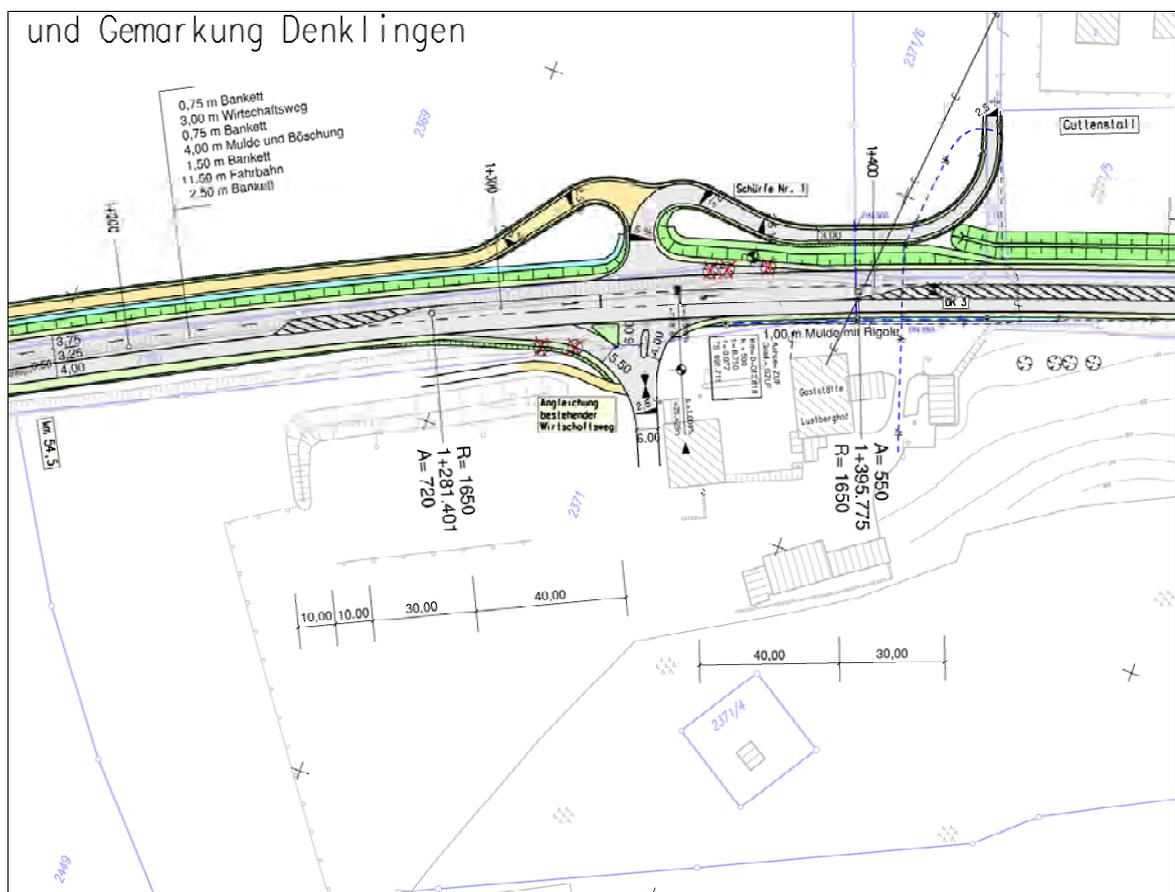
Luftbild mit Lage der Ausflugs- und Tankstellengaststätte „Lustberghof“ westlich der B 17

Der Bebauungsplanumgriff umfasst insgesamt 12.165 qm, wobei die öffentlich zugänglichen Verkehrsflächen 7.065 qm betragen, die Restflächen sind als private Erschließungsflächen für die Landwirtschaft, Ausgleichsflächen, Verkehrsgrünflächen und Eingrünungsfläche vorgesehen. Im Planbereich liegt dabei auch die Verkehrsfläche der B 17, um die Anbindung einschließlich der neuen Verzögerungs- und Beschleunigungsspur sinnvoll festsetzen zu können.

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

5.2 Erschließung

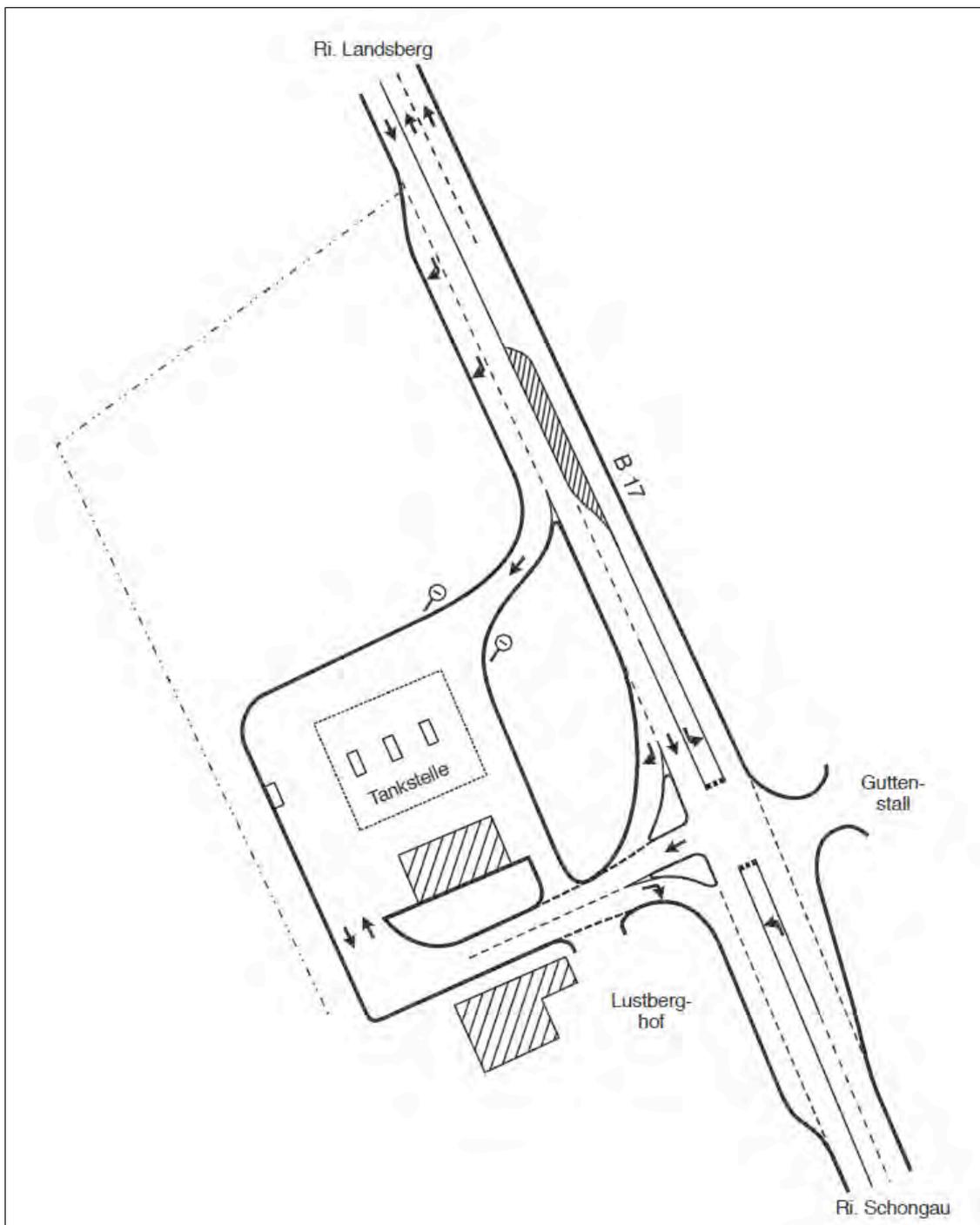
Die äußere Erschließung des Planbereiches erfolgt über die ausgebaute Bundesstraße 17 einschließlich einer geplanten neuen verlängerten Verzögerungs- und Beschleunigungsspur.



Ausschnitt aus der realisierten Ausbauplanung der B 17 (Quelle: Staatl. Bauamt Weilheim)

Aus Gründen der Verkehrssicherheit müssen aber nach den Ergebnissen des Gutachtens Prof. Kurzak vom 19.02.2015 im Anschlussbereich der Tankstelle erhebliche Erweiterungen vorgenommen werden. Bedeutsam dabei ist, dass aus Gründen der Verkehrssicherheit die Tankstelle fast ausschließlich nur für den von Norden kommenden Verkehr zugänglich sein

wird. Das Weitere regelt der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der abzuschließende Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB.



Ausschnitt aus dem Gutachten Pro. Dr.-Ing. Kurzak, vom 19.02.2015 mit Anschluss

Das staatliche Bauamt Weilheim, H. Dr. Streicher, Weilheim, hat in seiner Stellungnahme vom 21.04.2015 eine Reihe von einzuhaltenden Bedingungen für die verkehrlichen Voraussetzungen zur Zulassung der Tankstelle formuliert, die nachfolgend wiedergegeben sind:

„Diese Zustimmung ist daher an mehrere Bedingungen geknüpft:

Die Detailplanung der Tankstelle ist mit uns abzustimmen. Insbesondere die bauliche Gestaltung der Verzögerungs- und Beschleunigungsstreifen hat gemäß gültiger straßenbaulicher Richtlinien zu erfolgen. Das o.g. Rechtsabbiegegebot ist zur Vermeidung von verkehrswidrigen Falschfahrten durch geeignete bauliche und ausreichend große Einbauten zu untermauern.

Da auf dem Tankstellengrundstück tatsächlich öffentlicher Verkehr stattfindet, dürfen nur amtlich zugelassene Verkehrszeichen gemäß StVO verwendet werden. Rechtzeitig vor Inbetriebnahme der Tankstelle ist ein Beschilderungs- und Markierungsplan vorzulegen und mit den Fachbehörden (Verkehrsbehörde am Landratsamt Landsberg, Polizeiinspektion Landsberg, Staatliches Bauamt Weilheim) abzustimmen. Auch relevante Werbeanlagen, die der Orientierung dienen, sind in gleichem Plan einzutragen. In diesem Zusammenhang wird besonders auf die RPS 2009 (Richtlinien für die passive Sicherheit) hingewiesen, die Verbote für neue Hindernisse (z.B. Masten, Pylone etc.) sowie ggf. die Erfordernis von Absicherungen von Gefahrenstellen enthalten.

Wie bereits in unseren früheren Stellungnahmen erwähnt, kommt im Zuge der 3-streifig ausgebauten B 17 zwischen Landsberg und Hohenfurch nicht nur der Verkehrssicherheit, sondern auch der Leichtigkeit des Verkehrs und der Verkehrsqualität eine hohe Bedeutung zu. Daraus ergibt sich, dass die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h als Maßstab für alle sich im Zusammenhang mit der Tankstelle ergebenden Maßnahmen gilt.

Oberste Priorität hat jedoch sowohl bei der Planung als auch beim Betrieb der Tankstelle die Verkehrssicherheit. Auch künftige von den Fachbehörden für notwendig erachtete Maßnahmen (bauliche Korrekturen, Beschilderung und Markierung sowie sonstige Absicherungen) gehen zu Lasten des Tankstellenbetreibers.

Vorsorglich weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass kein Anspruch darauf besteht, dass alle momentan vorgesehenen Fahrbeziehungen aufrechterhalten werden. Sollte es, aus welchen Gründen auch immer, nach Feststellung der örtlich zuständigen Unfallkommission zu Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit kommen, müssen wir uns die Option der kompletten Richtungstrennung des Nord-Süd- und Süd-Nord-Verkehrs vorbehalten.“

Der Gemeinderat hat hierzu im Beschluss vom 09.06.2015 folgendes festgelegt:

„Maßgeblich für die rechtsverbindliche Beachtung der Einzelheiten ist zum einen der nachfolgende Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus vorhabenbezogenem Bebauungsplan und dem parallel durch das Verfahren geführte Vorhabensplan der Tankstelle, die beide am Schluss beschlussmäßig behandelt und als Satzung beschlossen werden, einschließlich dem vor dem Satzungsbeschluss verbindlich abzuschließenden und zu unterschreibendem Durchführungsvertrag.

Dieser wird – soweit die Verkehrssicherheit betroffen – in enger Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt schrittweise ausgearbeitet. Dies betrifft insbesondere die sowohl bei der Planung als auch beim Betrieb der Tankstelle zu beachtende Verkehrssicherheit als oberster Priorität angesichts der Ausbaugeschwindigkeit von 100 km/h der Bundesstraße 17. Ebenso im Durchführungsvertrag soll vertraglich der Umstand berücksichtigt werden, dass kein Anspruch darauf besteht, dass alle momentan vorgesehenen Fahrbeziehungen aufrechterhalten werden.“

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist der neu ausgebaute Zufahrtsbereich nicht veränderbar und im V+E-Plan exakt aufgrund der ausgeführten B 17-Ausbauplanung übernommen.

Auf den Privatgrundstücken ist die private Erschließungsfläche (Landwirtschaft und Forstwirtschaft) gesondert festgelegt. Die Größe der Mietfläche und die Modalitäten der privaten Verkehrsfläche werden sinnvollerweise im Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB, ggf. in Verbindung mit einem Erschließungsvertrag / Erschließungsplan geregelt.

Auf Ziff. 9.4, letzter Punkt und Anlage 3 der Begründung wird hingewiesen.

5.3 Grünordnung

Zur Gestaltung des Vorhabens und zur Eingriffsminimierung werden auf der Baufläche verschiedene grünordnerische Maßnahmen festgelegt, insbesondere eine umlaufende mind. 10 m breite Eingrünungsfläche, eine straßenbegleitende (Verkehrs-) Grünfläche (privat/öffentlich). Die Umsetzung der festgelegten Pflanzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt dann im Freiflächengestaltungsplan, der dem Bauantrag verbindlich beizufügen ist.

Die bestehenden Gehölze am West-, Nord- und Südrand sind ebenfalls dargestellt mit dem Ziel Erhaltung und Aufwertung. Hier wären auch breitflächige Versickerungsmöglichkeiten, soweit wasserwirtschaftliche Vorschriften (Tankstelle) nicht entgegenstehen.

5.4 Ver- und Entsorgung, Wasserschutzgebiete

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in keinem bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiet und auch in keinem Vorranggebiet „Wasserversorgung“.

Abwasser:

Für das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Tankstelle Lustberg“, B 17/ Westseite ist nach den Forderungen des zuständigen Wasserwirtschaftsamtes Weilheim ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz zwingend erforderlich, ebenso an die zentrale Wasserversorgung. Ein möglicher Anschluss für Schmutzwasser liegt in ca. 1,5 km Entfernung (Anlage 2: Lageplan mit Anschlussmöglichkeit).

(Hinweis: Die Gaststätte hat soweit bekannt eine übliche 3-Kammer-Kläranlage. Die Oberflächenwässer werden wegen des kiesigen Untergrundes versickert.)

Nach Mitteilung des potentiellen Investors ist von folgendem geringen Abwasseranfall auszugehen:

„Der Betreiber setzt die Anschlußwerte von den beiden WC`s mit 1 Urinal, 2 Handwaschbecken und der Küchenspüle mit Spülmaschine an. Dieser Ansatz führt bei einer durchschnittlichen Nutzung von 10Min/Std. in 24 Std. und einer durchschnittlichen WC Nutzung von 10 x je Std. zu einer Gesamtabwassermenge von ca. 2,1 cbm /Tag, dies entspricht ungefähr einem Objekt im Wohnungsbau von 16 Einwohnern.

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim vom 18.07.2013 fordert einen Anschluss an die zentrale Trinkwasserersorgung als auch an die zentrale Abwasserbeseitigung. Die Gemeinde Denklingen hat in der Sitzung vom 10.06.2015 hierzu folgendes beschlossen:

„Hierzu gehört insbesondere, dass der Geltungsbereich der 21. Flächennutzungsplanänderung an die zentrale Trinkwasserversorgungsanlage der Gemeinde Denklingen durch neue und ausreichend dimensionierte Versorgungsleitungen angeschlossen ist (Baumaßnahme 2006/2007).

Des Weiteren wird dieses Anwesen auch an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Denklingen angeschlossen.“

In der Gemeinderatssitzung vom 10.06.2015 wurde die Stellungnahme vom 18.07.2013 beschlussmäßig behandelt und dann dieser Beschluss nochmals am 05.10.2016 bekräftigt. Diese Hinweise wurden in Plan und Begründung aufgenommen:

„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.“

Die Abwasserleitung wird entlang der B 17 Richtung Norden (= im Bundeseigentum, aber entlang der dortigen Westgrenze) bis zur Kreuzung B 17/LL17 verlegt. Das Einholen der Genehmigung ist für den Zeitraum nach Rechtskraft des Bebauungsplans vorgesehen (vgl. Anlage 2 zum Bebauungsplan).

Die Einzelheiten sind im V+E-Plan eingearbeitet und werden im Durchführungsvertrag vor Satzungsbeschluss rechtsverbindlich festgelegt. Auf die im Anhang Ziff. 9.2 wiedergegebene Stellungnahme des WWA Weilheim und die Anlage 2 wird verwiesen.

Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischem Strom wird durch die LEW über eine bestehende Trafostation durchgeführt.

LEW Verteilnetz GmbH, Buchloe, H. Heider, Schr. v. 12.08.2015 zu den bestehenden Versorgungsanlagen der LEW:

„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. Die elektrische Versorgung der „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.“

Müllentsorgung

Die Beseitigung des privaten Hausmülls erfolgt durch die öffentliche Abfallentsorgung oder private Entsorgungsbetriebe.

5.5 Immissionen

Gewerbliche Immissionen

Nach der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt keine Baufläche gemäß Baunutzungsverordnung vor, sondern eine öffentlich zugängliche Verkehrsfläche.

Im Hinblick auf die südlich (Gaststätte Guttenstall) und östlich (Guttenstall) angrenzenden Splitterbebauungen im Außenbereich gem. § 35 BauGB betragen die üblichen Orientierungswer-

te der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau bei Dorfgebieten / Mischgebieten (M) 60 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts).

Schädliche Umwelteinwirkungen in Form von erheblichen Geräuschbelästigungen an dem neuen Tankstellenstandort sind wegen der Außenbereichslage und dem Abstand zu schützenswerter Wohnbebauung nicht zu erwarten. Innerhalb des Tankstellenbereiches können sich ggf. Auswirkungen auf die betriebsbedingte Wohnnutzung (Zuhause zum Lustberghof!) durch den zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehr der Tankstelle ergeben. Hier ist ein zusätzlicher aktiver Schallschutz in Form einer Lärmschutzwand festgesetzt; zusätzlich ist eine anderweitige Orientierung der ruhedürftigen Aufenthaltsräume insbesondere auf die ruhige Seite nach Westen sinnvoll, was bereits realisiert ist.

Im Bereich südlich der Tankstelle ist wegen der vorhandenen zugeordneten (Betriebs-) Wohnnutzung Lustberghof von der Schutzwürdigkeit zumindest eines Mischgebietes / Dorfgebietes auszugehen (Immissionsrichtwerte nach TA Lärm von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A)).

Hinsichtlich der Geruchs- bzw. Staubimmissionen sind ebenfalls schädliche Umwelteinwirkungen in Form von erheblichen Geruchs- bzw. Staubbelästigungen aufgrund der Abstände und dem Fehlen schutzwürdiger unabhängiger Wohnnutzung im Plangebiet nicht zu erwarten.

Die in der 21. FNP-Änderung dargestellte öffentliche zugängliche Verkehrsfläche ist mit einer Nutzungsbeschränkung mit dem Planzeichen 15.6 der Planzeichenverordnung umgrenzt und als „Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ gekennzeichnet.

Im V+E-Plan sind die entsprechenden von der Tankstelle betroffenen Gebäudeseiten des Betriebswohngebäudes des Gasthofes „Lustberghof“ (Abstand Wohnhaus Gastwirt ca. 35 m (Mitte Zapfsäulen) entsprechend gekennzeichnet und Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Bei der Tankstelle ist – je nach Gutachtenergebnissen - bis hin zu einem 24-Stunden-Betrieb auszugehen, d.h. auch Nachtbetrieb. Allerdings hat das unmittelbar südlich der Zufahrt gelegene Wohnhaus des Gaststättenbetreibers für schutzwürdige Räume auf die Nordseite zur Tankstelle hin für die Aufenthaltsräume keine Fenster. Diese gehen im Wesentlichen nach Westen (Wohnraum als Allraum vom Ostgiebel zum Westgiebel mit Galerie). Allerdings reicht der Betrieb der Tankstelle deutlich über den Westgiebel des Wohnhauses hinaus, so dass auch Schall von der Westseite absehbar ist. Hier ist aufgrund der Gutachtenergebnisse der schalltechnische Untersuchung des Büros Fa. C. Hentschel Consult, Bericht-Nr: 824-2017 V04-1 vom Juli 2017, überarbeitete Fassung vom 13.07.2017, in Verlängerung der Nordwand eine 8,60 m lange und 4,80 m hohe Lärmschutzwand zum Schutz des Betriebsleiter-Wohnhauses eingeplant, deren Umsetzung auch im Durchführungsvertrag auch zeitlich zwingend geregelt ist. Tatsächlich befindet sich eine Betriebsleiterwohnung im 1. Obergeschoss. 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.

Auszug aus der Schalltechnische Untersuchung, Büros Fa. C. Hentschel Consult, Bericht-Nr: 824-2017 V04-1 vom Juli 2017, überarbeitete Fassung vom 13.07.2017:

„10 ZUSAMMENFASSUNG

Die JET Tankstellen Deutschland GmbH beabsichtigt an der B 17 in 86920 Denklingen auf einer Teilfläche von Flurnr. 2371, Gemarkung Denklingen eine Tankstelle mit Pkw- und Lkw- Zapfanla-

ge mit 24-Stundenbetrieb zu errichten. Eine Waschstraße oder eine Kfz-Werkstatt sind nicht vorgesehen. Das Grundstück ist derzeit unbebaut.

Im Zuge der Ansiedelung der Tankstelle wird ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorh. B-Plan) "Tankstelle Lustberg B 17 I Westseite", TI.FI.Nr. 2371, Gmkg. Denklingen aufgestellt mit Festsetzung Verkehrsfläche Tankstelle Lustberg. Im Vorh. B-Plan wird festgesetzt, dass eine Wohnnutzung, auch in Form von Wohnungen für Betriebsleiter und Aufsichtspersonal unzulässig ist. Auf eine Untersuchung der Verkehrsgeräusche durch die Bundesstraße 17 auf das Plangebiet konnte somit verzichtet werden.

Im Geltungsbereich des Vorh. B-Plan liegen das Tankstellengrundstück und die Zu- und Abfahrten zur B 17. Benachbart liegen das Betriebsleiterwohnhaus der benachbarten Gaststätte "Lustberghof" und die Gaststätte selbst.

Die C.HENTSCHEL CONSULT Ing.-GmbH wurde von der JET Tankstellen Deutschland GmbH beauftragt, die schalltechnische Untersuchung nur für die geplante JET-Tankstelle durchzuführen.

Der Antragsteller für das Vorhaben, die JET Tankstellen Deutschland GmbH, hat in den letzten Jahren einige Anlagenteile weiterentwickelt, womit sich auch die Schallemissionen gegenüber der TÜV-Studie von 1999 verringert haben. Da der Vorh. B-Plan firmenunabhängig erstellt wird, erfolgte die Prognose mit den Anhaltswerten der Studie der Hessischen Landesanstalt für Umweltschutz [4] sowie der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamts für Umwelt [5].

Für die Untersuchung wurden zwei Immissionsorte ausgewählt. IO 1.1 an dem Betriebsleiterwohnhaus der Gaststätte „Lustberghof und IO 1.2 am Gaststättengebäude selbst. Laut Immissionsschutzbehörde sind an beiden Immissionsorten die Immissionsrichtwerte für ein Misch-Dorf-Gebiet von 60 / 45 dB(A) Tag / Nacht einzuhalten. Weitere Immissionsorte waren laut Behörde nicht zu berücksichtigten.

Am IO 1.1 konnte laut Landratsamt Landsberg am Lech auf eine Untersuchung an der Nord- und Ostfassade verzichtet werden. Die Wohnnutzung ist am IO 1.1 nach Westen orientiert. Ferner sind keine Fenster zum Lüften für Aufenthaltsräume zur Tankstelle und zur Bundesstraße B 17 erlaubt, siehe auch Aktenvermerk. Nr. 01 vom 03.05.2013.

Die Immissionsberechnung in Kapitel 6 ergab, dass tagsüber durch den Betrieb der Tankstelle die Immissionsrichtwerte (IRW) an allen Immissionsorten sicher eingehalten und um 6 dB(A) unterschritten werden. Der Tankstellenbetrieb kann tagsüber im gesamten Untersuchungsraum als irrelevant angesehen werden. Nachts ist durch den Betrieb der Tankstelle mit Überschreitung des IRW am IO 1.1 zu rechnen. Die Überschreitung liegt bei bis zu 6 dB(A). Am IO 1.2 kann der IRW eingehalten werden.

Im Vorh. B-Plan ist bereits eine Fläche für eine Schallschutzwand vorgesehen. Die Berechnung in Kapitel 8 zeigte, dass mit einer 4,8 m hohen und 8,6 m langen Schallschutzwand der Immissionsbeitrag soweit reduziert werden kann, dass der IRW im Untersuchungsgebiet eingehalten wird. Da mit Ausnahme des eigenen Gaststättenbetriebes keine weiteren Betriebe nachts tätig sind, ist auch in der Gesamtbelastung mit keiner Überschreitung zu rechnen.

Der für kurzzeitige Geräuschspitzen zulässige Immissionspegel wird am Tag und in der Nacht mit Berücksichtigung der in Kapitel 8 dargestellten Schallschutzwand eingehalten.

Durch den Tankstellenverkehr auf der öffentlichen Straße ist mit keiner wesentlichen Verkehrszunahme zu rechnen. Maßnahmen organisatorischer Art müssen nicht vorgesehen werden.

zusammenfassend ist festzustellen, dass die JET-Tankstelle aus schalltechnischer Sicht, wie geplant, 24 Stunden an dem Standort betrieben werden kann. Für den Nachtbetrieb (22:00 - 06:00 Uhr) ist eine, an der im Vorh. B-Plan gekennzeichneten Fläche, Schallschutzwand mit einer Höhe = 4,8 m (mindestens Oberkante Terrassentür 1.0G) und Länge = 8,6 m (Terrassenbreite + 1 m) notwendig, siehe Kapitel 8.“

Die Einhaltung der DIN 18005-Werte im Bebauungsplan ist mittels einer Kombination aus aktiven (Abstand) und „semiaktiven“ (architektonische Selbsthilfe wie z.B. Grundrissorientierung, Lärmschutzfenster (bereits eingebaut!), gebäudliche Eigenabschirmungen) und Errichtung einer Lärmschutzwand nach Westen auch erreichbar.

Die Planung genügt damit den Grundanforderungen des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz und berücksichtigt die Anforderung des Baugesetzbuches nach qualifizierter Innenentwicklung und sparsamem Umgang mit Grund und Boden.

Verkehrsimmissionen

- Verkehrsbelastung der Bundesstraße 17 (Stand 2010)
- 12.772 Kfz/ 24 Stunden, davon 1520 LKW (= 11,9 %) Zählstelle Nr. 80319149 (Mintraching nördlich)
- 14.141 Kfz/ 24 Stunden, davon 1437 LKW (= 11,9 %) Zählstelle Nr. 80319149 (Hohenfurch südlich)



Kartenquelle: Staatliches Bauamt Weilheim - o.M.-

5.6 Altlasten

Laut Altlastenkataster sind im Planbereich keine Altlasten verzeichnet. Der Gemeinde Denklingen sind keine Altlasten im betreffenden Bereich bekannt.

Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen, so sind diese gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Fall wird empfohlen, die weiteren Maßnahmen entspr. § 7 Abs. 3, § 47 Abs. 3, § 51 Abs. 1, Nr. 1 u. 2 KrWG und Art. 1 Satz 1 u.2, Art. 12 BayBodSchG mit der Unteren Abfall-, Bodenschutzbehörde abzustimmen.

5.7 Kultur- und Sachgüter

Der Raum Denklingen ist ein sehr altes Siedlungsgebiet. Östlich der Bahnlinie und ca. 1,5 km nördlich verläuft ein historisches Wegestück (Römerstraße - *via claudia*).

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss deshalb auch mit Bodendenkmälern gerechnet werden, die jedoch dem Schutz der Art. 7 und 15 DSchG unterliegen. Es wird daher empfohlen, vor Beginn der Erschließungsarbeiten unter Beiziehung des Landesamtes für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, fachgerechte Sondagen durchzuführen, um die archäologische Situation zu klären und unnötige Zeitverzögerungen zu vermeiden.

„Eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG.“

DSchG Art. 8,1: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8,2: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

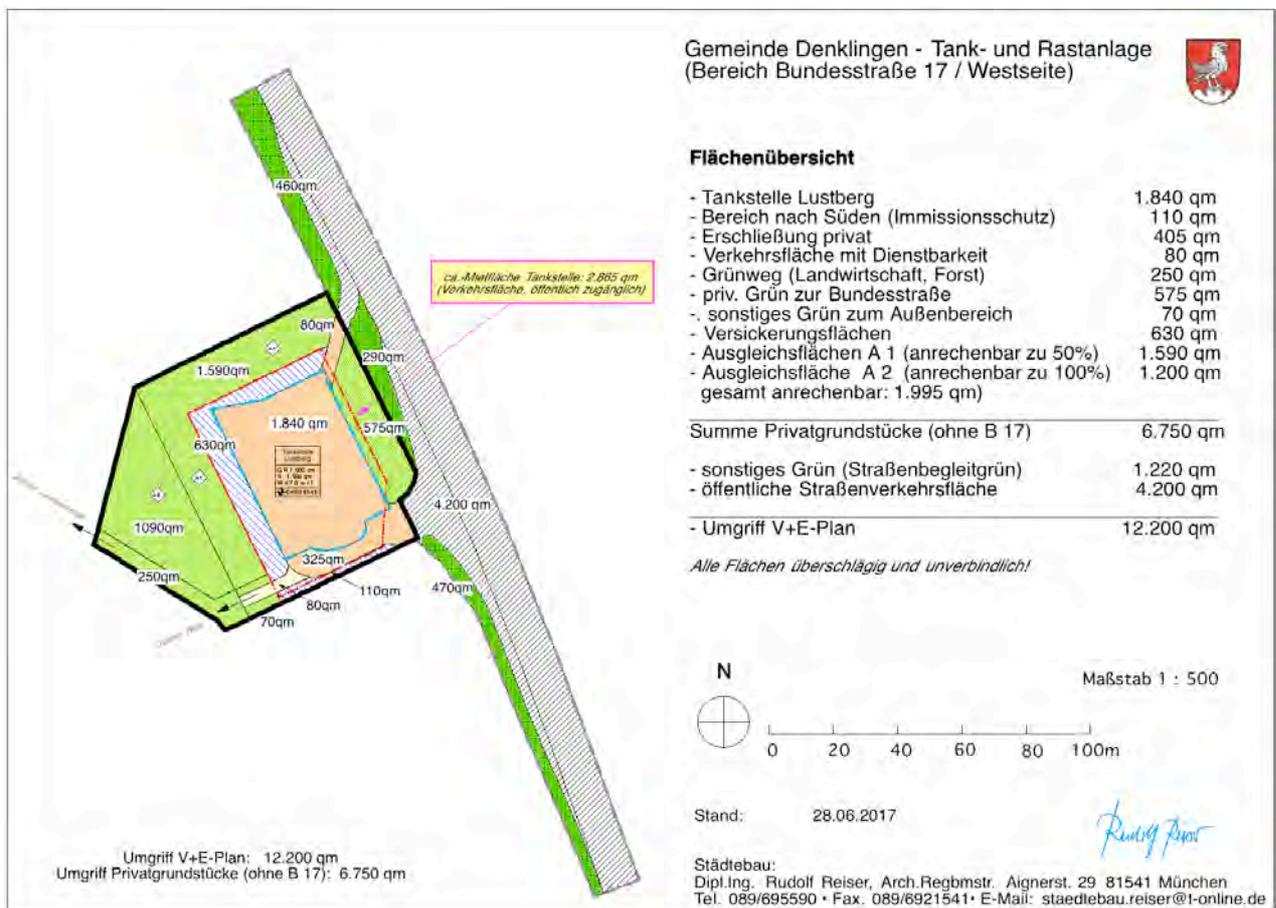
6.0 Eingriffs- Ausgleichsbilanz

Im Zusammenhang mit der Anwendung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch wird auf die Ausführungen des Umweltberichtes des nachfolgenden Umweltberichtes als Teil der Begründung zum Bebauungsplan „Tankstelle Lustberg“, B 17 / Westseite“ verwiesen.

7.0 Flächenbilanz

- Umgriff V+E-Plan gesamt (einschl. Teilfl. B 17)	12.200 qm
- Umgriff V+E-Plan (Privatgrundstücke)	6.635 qm
- Tankstelle Lustberg	1.840 qm
- Bereich nach Süden (Immissionsschutzbereich)	110 qm
- Erschließung privat	405 qm
- Verkehrsfläche mit Dienstbarkeit	80 qm
- Grünweg (Landwirtschaft, Forst)	250 qm
- privates Grün zur Bundesstraße	575 qm
- sonstiges Grün zum Außenbereich	70 qm
- Ausgleichsflächen A 1 (anrechenbar zu 50 %; Einfluss B 17)	1.590 qm
- Ausgleichsflächen A 2 (anrechenbar zu 100 %)	1.200 qm
(ges. anrechenbar bei 50%: 1.955 qm)	

Summe Privatgrundstücke	6.750 qm
- sonstiges Grün (Straßenbegleitgrün)	1.220 qm
- öffentliche Straßenverkehrsfläche	4.200 qm
- Umgriff V+E-Plan	12.200 qm



8.0 Wesentliche Einwendungen und Abwägungsergebnisse aus dem Aufstellungsverfahren

(Einwendungen jeweils unterstrichen!):

8.1 Fehlende Erforderlichkeit des Bebauungsplanes „Tankstelle Lustberg“)

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 Einwender 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 Satz 1 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 zu-

gleich 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 Einwender 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 Bau-
gebiet 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 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 Ausführungen gem. § 12 BauGB verwiesen.

Gern. § 12 Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabensträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Gern. § 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“:

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

8.3 Verstoß gegen Ziff. Z.1.1.2 und Ziff. 1.2 des Regionalplanes München

Der gerügte Verstoß gegen das zitierte Ziel gegen Kapitel B 1 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. Landschaftsbildprägend ist die stark befahrene dreistreifige Bundesstraße 17 sowie der südöstlich an das Vorhaben angrenzende 37m 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 Bebauungsplan verfahren 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 Plangebietes, 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 geplante 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 LEP-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 1 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.

8.4 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 beigelegte 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.

8.5 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 eines Anliegers aus Guttenstall, 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 Staatlichem Bauamtes für den Bauwerber erfolgen. Diesen Regelungen und ggf. auch späteren Änderungen kann aber im laufenden 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 Staatlichem 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 Nord-Süd-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 Beschlussfas-

sung mitzeichnerischen Darstellungen zum Anliegen des Anliegers aus Guttenthal wird ausdrücklich Bezug genommen.“

8.6 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, wurde 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 zwischenzeitlich aktualisierten Grundlage der Fachuntersuchung C. Hentschel Consult, Bericht-Nr: 824-2017 V04-1 vom Juli 2017, überarbeitete Fassung vom 13.07.2017 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.

8.7 Verunstaltende und erdrückende Wirkung der geplanten Lärmschutzwand:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „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 (neuer Stand: Büro Fa. C. Hentschel Consult, Bericht-Nr: 824-2017 V04-1 vom Juli 2017, überarbeitete Fassung vom 13.07.2017. 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 aufwendigere 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 Begründung ganz im westlichen Grundstücksbereich vom einsehbaren Straßenraum der B 17 aus entbehren die Einwendungen, die Wand sei „*verunstaltend und erdrückend*“ der Realität.

ZUSAMMENFASSENDE RECHTLICHE UND FACHLICHE WÜRDIGUNG:

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 gern. § 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).

Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplanes auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. November 2015 (BGBl. I S. 1722) (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung).

Vorgehen bei der Umweltprüfung:

Für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes wurden die Ergebnisse einer örtlichen Kartierung verwendet sowie Informationen aus dem Flächennutzungsplan und dem Landschaftsplan der Gemeinde Denklingen sowie dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Landsberg am Lech.

Bei der Gliederung des Umweltberichtes wurde auf die Methodik des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen Bezug genommen, um eine möglichst einfach nachvollziehbare Einbeziehung der Belange der Eingriffsregelung in den Umweltbericht zu erreichen.

1. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Die geplante Tankstelle liegt im Außenbereich direkt an der Bundesstraße 17 südlich der Kreisstraße Denklingen – Epfach etwa 2,5 km südöstlich von Denklingen und 2 km westlich von Epfach.

Das Gebiet ist nahezu eben, es wird derzeit landwirtschaftlich, als LKW-Treff- und Parkplatz und als Ausflugsgaststätte mit den zugehörigen Freiflächen genutzt. Der LKW-Treff- und Parkplatz wird an der Nord- und an der Westseite durch ca. 3 m hohe bepflanzte Wälle begrenzt, auf denen einige ältere Bäume stehen. Die kleine Ansiedlung Guttenberg besteht aus 3 Anwesen östlich und der Ausflugsgaststätte westlich der Bundesstraße 17. An das Gelände südlich direkt angrenzend liegt der 37 m hohe Lustberg, ein Molassehügel.

1.1 Grundlagen und Allgemeines

Das Gebiet ist nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands der naturräumlichen Haupteinheit Lech-Wertach-Ebenen zuzuordnen und innerhalb dieser Einheit der Untereinheit „Lechtal“. Das Lechtal ist in seiner heutigen Breite und Form von den mächtigen Schmelzwasservorfahren des jetzigen Flusses gebildet worden.

Das Lechtal besteht aus verschiedenen Flussterrassen. Von Osten nach Westen folgt der Lechaue zunächst die Talterrasse, dann die Niederterrasse und die Hochterrasse. Der Planungsraum befindet sich in der Lech-Niederterrasse.

Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz, FFH-Gebiete, SPA-Gebiete oder Biotope nach der Biotopkartierung des Landkreises Landsberg am Lech sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht ausgewiesen. Das Gebiet liegt in keinem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Landsberg.

1.2 Schutzgut Boden

Die Ablagerungen der Würmeiszeit prägen das Landschaftsbild des Planungsraumes. Die von den Eisströmen herbeigeführten Schuttmassen blieben in Form von Moränen liegen. Der Bereich des Bebauungsplangebietes liegt auf würmeiszeitlichen fluviatilen Ablagerungen (Niederterrassenschotter).

Auf diesen quartären Ablagerungen haben sich Parabraunerden und Braunerden gebildet.

Bewertung des Schutzgutes Boden: Das Schutzgut Boden ist betroffen durch Versiegelungen. Allerdings ist es durch den LKW-Treff- und Parkplatz bereits befestigt oder durch Wälle überbaut.

**Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I unten
(geringe Bedeutung für Naturhaushalt)**

1.3 Schutzgut Wasser

Natürliche oder künstliche Fließ- oder Stillgewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Das Grundwasser steht tiefer als 15 m an, also ausreichend tief, so dass die geplante Bebauung das Grundwasser nicht erreichen wird.

Die Versickerungsfähigkeit im Niederterrassenschotter ist relativ gut. Dementsprechend empfindlich ist der Untergrund gegen Schadstoffeinträge.

Das Plangebiet liegt in keinem bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiet und auch in keinem Vorranggebiet „Wasserversorgung“.

Bewertung des Schutzgutes Wasser: Die Versiegelungen des Vorhabens führen zu Beeinträchtigungen des Oberflächenwasserabflusses.

**Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I unten
(geringe Bedeutung für Naturhaushalt)**

1.4 Schutzgut Klima/ Luft

Der Planungsumgriff gehört klimatisch zum Bereich „Schwäbisches Alpenvorland“. Bedingt durch die Stauwirkung der Alpen nimmt im Alpenvorland die Niederschlagsmenge von Norden nach

Süden zu, sie liegt in Denklingen bei 1.100 mm im Jahr und überschreitet damit den Niederschlagsdurchschnitt des Bundesgebietes um ca. 50 %.

Im Winterhalbjahr sind Nebelbildungen innerhalb der Niederterrasse bei ruhigem Strahlungswetter besonders häufig. Sie lösen sich nur hartnäckig auf.

Das vorliegende Gebiet ist ein weitgehend befestigtes Gelände, in dem keine Kaltluft entstehen kann. Dementsprechend gibt es auch keine Kaltluftströme.

Bewertung des Schutzgutes Klima/Luft: Das Vorhaben verkleinert die Verdunstungsmöglichkeiten durch die Versiegelung von Flächen

**Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I oben
(geringe Bedeutung für Naturhaushalt)**

1.5 Schutzgut Arten und Lebensräume

Das Gebiet ist ein befestigter LKW-Treff- und Parkplatz, der an der Nord- und an der Westseite durch ca. 3 m hohe bepflanzte Wälle begrenzt ist, auf dessen Südteil einige ältere Bäume stehen (Berg- und Spitzahorn, Rotbuche, Fichten). Weiter nördlich dominieren Weiden, Ahorne und Wildsträucher (vorwiegend Holunder). Auf dem Wall auf der Nordseite bestehen Eschen-Sämlinge und Wildsträucher (vorwiegend Haselnuss). Die Wälle werden nicht gepflegt und bewachsen sich weiter sukzessiv.

Die potentiell natürliche Vegetation entspricht der Pflanzengesellschaft, die sich ohne Einfluss des Menschen in einem bestimmten Gebiet aufgrund der heutigen Standortverhältnisse als Dauer- bzw. Schlussgesellschaft einstellen würde. Die potentiell natürliche Vegetation im Plangebiet ist der Hainsimsen-Buchenwald. Sie gibt wichtige Hinweise für die standortgerechte Pflanzenauswahl bei Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Schutzgebiete oder FFH-Gebiete sind durch die Planung selbst nicht betroffen. Die Biotop- und Artenschutzkartierung des Landesamtes für Umweltschutz enthält für den Planungsraum keine Einträge.

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume: Wegen der stark befahrenen dreistreifigen Bundesstraße 17, der befestigten LKW-Stellplätze, der vorhandenen Bebauung und der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung sind die Flächen gestört. Im Bereich der geplanten Tankstelle kommen keine nach dem europäischen oder deutschen Artenschutzrecht besonders gefährdeten oder streng geschützten Arten vor. Durch eine spätere Bebauung ist eine Gefährdung solcher Arten hinsichtlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten weder mittel- noch unmittelbar gegeben. Dennoch sollte sich der Bauherr vor Beginn der Baufeldfreimachung vergewissern, dass keine besonders geschützten Arten zu Schaden kommen.

**Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I unten
(geringe Bedeutung für Naturhaushalt)**

1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Die Bedeutung des Landschaftsbildes und die Erholungseignung der Landschaft liegen einerseits in ihrem ästhetischen Eigenwert und andererseits in ihrer Funktion als Lebensgrundlage des Menschen. Dabei ist das Landschaftsbild durch Vielfalt, Eigenart und Natürlichkeit charakterisiert. Seine Erholungseignung misst sich an der Erschließung, Freiraumausstattung als auch an der Ausprägung der Landschaftsstrukturen. Bei der vorliegenden Planung ist die Landschaft unter ästhetischen Gesichtspunkten in Bezug auf ihre Eigenart, Vielfalt und Schönheit untersucht worden.

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

Bewertung des Schutzgutes Landschaftsbild: Der bewaldete Lustberg südöstlich des Geltungsbereiches ragt prägend aus der sonst ausgeräumten Landschaft heraus. Das Gelände selbst ist als Parkplatz befestigt und wird von in der ebenen Niederterrasse landschaftsfremd wirkenden Wällen begrenzt. Aufgrund der ebenen Landschaft ist das Gelände von Osten einsehbar. Deshalb sind am Ostrand der Tankstelle gestalterische Einbindungsmaßnahmen besonders zwingend erforderlich.

**Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I oben
(geringe Bedeutung für Naturhaushalt)**

1.7 Schutzgut Mensch

Der Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft behandelt das Schutzgut Mensch nicht separat, sondern schließt es im Schutzgut Landschaftsbild ein. Dennoch wird in diesem Umweltbericht das Schutzgut Mensch abgehandelt, ohne dass allerdings eine Bewertung nach dem Leitfaden durchgeführt wird.

Die Immissionen und deren Auswirkungen auf die benachbarten Gebäude wurden im Absatz 5.5 „Immissionen“ der Begründung abgehandelt. Darauf wird verwiesen, ebenso auf die Ergebnisse der Schalltechnische Untersuchung, Büros Fa. C. Hentschel Consult, Bericht-Nr: 824-2017 V04-1 vom Juli 2017, überarbeitete Fassung vom 13.07.2017

Den Geltungsbereich durchquert auf dem bestehenden privaten Wirtschaftsweg der in der Kompass-Wanderkarte Nr. 179 ausgewiesene Radweg von Denklingen über Guttenstall nach Epfach, der erhalten bleibt.

Die vorhandene Bundesstraße ist so stark von Verkehr belastet, dass sich das Gebiet nicht für die Feierabenderholung eignet. Deshalb werden auch keine weiteren Geh- und Radwege geplant.

1.8 Gesamtbewertung des Bestandes gemäß Leitfaden

Übersicht der Bewertung der Schutzgüter

Untersuchte Schutzgüter	Bedeutung der Schutzgüter
Boden	Kategorie I, unten (geringe Bedeutung für den Naturhaushalt)
Wasser	Kategorie I unten (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)
Klima/ Luft	Kategorie I, oben (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)
Arten und Lebensräume	Kategorie I, unten (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)
Landschaftsbild	Kategorie I, oben (geringe Bedeutung für Landschaftsbild)

Aus der Summe der Bewertungen für die einzelnen Schutzgüter ergibt sich in der Zusammenschau für den Geltungsbereich eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

2. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Tankstelle Lustberg, B 17/Westseite“ sind Eingriffe in die Landschaft verbunden, die zu Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen. Die Eingriffe sind:

Schutzgut Boden

- Verlust der noch vorhandenen Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung

Schutzgut Wasser

- Beeinträchtigungen des Oberflächenwasserabflusses durch die Versiegelungen des Vorhabens, dadurch Reduzierung der Grundwasserneubildung

Schutzgut Klima/Luft

- Verringerung der Verdunstung durch die Versiegelung von Flächen

Schutzgut Landschaftsbild

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

3. Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung sind oben genannte negative Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten. Allerdings befindet das Vorhaben in der landschaftlich weniger empfindlichen Niederterrasse und liegt zweckgebunden an der stark befahrenen Bundesstraße. Wegen der bestehenden Vorbelastungen (Bodenbefestigungen, Erdwälle) kann das Vorhaben an anderer Stelle wohl nicht mit geringeren Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild durchgeführt werden.

4. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

a. Vermeidungsmaßnahmen

Nach § 13 des Bundesnaturschutzgesetzes sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Alle Möglichkeiten zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit sind auszuschöpfen bzw. alle vermeidbaren Beeinträchtigungen zu unterlassen. Die Vermeidungsmaßnahmen können bei der vorliegenden Planung jedoch nur allgemeiner Art sein. Nach Überprüfung der Lage und der landschaftlichen Situation verbleiben die unter 2. „Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung“ aufgeführten Eingriffe und müssen deshalb minimiert und ausgeglichen werden.

b. Minimierungsmaßnahmen

Die durch einen Eingriff bedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und den Erholungswert eines Landschaftsraumes sind zu minimieren. Folgende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind vorgesehen:

Schutzgut Boden

- Reduzierung der Versiegelungsflächen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß
- zweckgebundener Bau der Anlage unmittelbar an der Bundesstraße, dadurch Reduzierung des Flächenbedarfs

Schutzgut Wasser

- Minderung der Beeinträchtigungen des Wasserkreislaufs durch Versickerung des Oberflächenwassers
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, soweit technisch möglich, bei privaten Verkehrsflächen (Parkplätze, Wege)

Schutzgut Klima/Luft

- Verbesserung des Kleinklimas durch umfangreiche Gehölzpflanzungen

Schutzgut Arten- und Lebensräume

- Steigerung der Artenvielfalt durch umfangreiche Pflanzungen

Schutzgut Landschaftsbild

- Bebauung in Nachbarschaft der bestehenden Gaststätte; dadurch kein neuer Siedlungsansatz in der Landschaft

- zweckgebundener Bau der Anlage unmittelbar an der belasteten Bundesstraße
- Festsetzung umfangreicher Pflanzbindungen zur landschaftlichen Einbindung der baulichen Anlagen

5. Verbleibende Eingriffe gemäß Eingriffsregelung

Trotz der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung verbleiben die unter 2. „Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung“ aufgeführten Eingriffe in Natur und Landschaft. Sie können auch bei sorgfältigster Planung nicht vermieden werden.

Die verbleibenden Eingriffe müssen ausgeglichen oder minimiert werden.

6. Ausgleichsflächenbedarf

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Tankstelle Lustberg“, B 17/Westseite“ sind Eingriffe in die Landschaft verbunden, die zu Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen (s. Absatz 2). Diese Eingriffe müssen ausgeglichen werden.

Folgende Faktoren werden festgelegt:

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.

Aufgrund der festgesetzten grünordnerischen Minimierungsmaßnahmen im Baugebiet

- Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet sowie Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Festsetzungen für umfangreiche Baumpflanzungen besonders an der Nordseite und an der Ostseite der Tankstellenanlage

ist eine Reduzierung der festgestellten Höchstwerte um 0,1 Punkte sachgerecht.

Die vorhandene Betriebswohnung im Südteil des Geltungsbereiches, die Bundesstraße 17, der vorhandene Wirtschaftsweg/Radweg im Ostteil parallel zur B 17 sowie die öffentlichen und privaten Grünflächen sind kein Eingriff.

Dadurch ergibt sich folgende Ausgleichsverpflichtung (siehe beiliegende Karte „Ausgleichszustand – Eingriffsfläche – Kompensation“):

Eingriffsfläche 3.990 m^2 x Ausgleichsfaktor 0,5 =

Ausgleichsverpflichtung **1.955 m²**

7. Ausgleichskonzept

Die Ausgleichsflächen werden auch wegen der Lage des Vorhabens im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Lechtal von Kinsau bis Landsberg am Lech (RPI 14 B I 1.2.2.02.1) direkt im Umfeld des Eingriffs nachgewiesen. 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.

Im Bebauungsplan sind dafür die Ausgleichsflächen A 1 und A 2 festgesetzt. Ausgangszustand der Ausgleichsfläche 1 ist im Osten Wirtschaftsgrünland und im Norden der aufgekieste LKW-Parkplatz. Diese Ausgleichsfläche soll durch Pflegemaßnahmen zu einer extensiven Wiesengesellschaft entwickelt werden mit dem Ziel Glatthaferwiese. Gleichzeitig dient sie als Ortsrandeingrünung nach Norden und nach Westen. Deshalb wurden in dieser Fläche verstärkt heimische Laubbäume festgesetzt.

Die Größe der Ausgleichsfläche 1 beträgt 1.590 m².

Ausgangszustand der Ausgleichsfläche 2 ist Wirtschaftsgrünland am Waldrand. Diese Ausgleichsfläche soll ebenfalls durch Pflegemaßnahmen zu einer Glatthaferwiese entwickelt werden. Die Fläche soll gleichzeitig als ökologisch hochwertige naturnahe Versickerungsfläche genutzt werden..

Die Größe der Ausgleichsfläche 2 beträgt 1.200 m².

In beiden Ausgleichsflächen wird die Bodenschicht zum Nährstoffentzug in den nächsten 4 Jahren jeweils 4 mal gemäht. Das Mähgut wird abgefahren. Nach der Aushagerung werden die Flächen 2 mal jährlich im Juli und im September mit Abfuhr des Mähgutes gemäht, damit sich eine magere Wiesengesellschaft entwickeln kann.

Wegen der Beeinträchtigung durch die stark belastete Bundesstraße 17 sowie wegen des direkten Anschlusses an die gewerbliche Baufläche der Tankstelle kann die Ausgleichsflächen 1 nur zu 50 % angerechnet werden. Die Ausgleichsfläche 2 liegt in größerer Entfernung als 50 m von der Bundesstraße direkt am Waldrand. Dadurch kann eine „ökologische Korridorfläche mit Waldverbund“ erreicht werden.

Anrechenbare Ausgleichsflächen demnach:

Ausgleichsfläche 1: 1.590 m ² x 50 % =	795 m ²
Ausgleichsfläche 2: 1.200 m ² x 100 % =	1.200 m ²
Summe	1.995 m ²

Die Ausgleichsflächen 1 und 2 sind demnach ausreichend groß, um die Eingriffe aus diesem Bebauungsplan zu kompensieren.

Zur rechtlichen Sicherung der Ausgleichsfläche ist die Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit im Grundbuch im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises

Landsberg am Lech vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zwingend erforderlich. Für den Grundbucheintrag wird folgende Formulierung vorgeschlagen:

„Der Eigentümer verpflichtet sich zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Landsberg am Lech (Untere Naturschutzbehörde), alle Nutzungen, die dem auf der Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 2371 der Gemarkung Denklingen bezweckten Biotop- und Artenschutz nicht dienlich sind, zu unterlassen. Hierzu gehören auch bauliche, landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche und fischereiwirtschaftliche Nutzungen sowie die Anlage von Freizeiteinrichtungen. Für den Fall der Nichterfüllung ist der Freistaat Bayern berechtigt, auf dem dienenden Grundstück alle Maßnahmen, insbesondere Gestaltungs-, Pflege-, Erhaltungsmaßnahmen, durchzuführen bzw. durchführen zu lassen, welche zur Schaffung und Erhaltung der Ausgleichsmaßnahme entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich oder zweckdienlich sind, und zu diesem Zweck das dienende Grundstück durch beauftragte Personen betreten und befahren zu lassen.“

8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Es ist vorgesehen, 2 Jahre nach Baufertigstellung gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde zu überprüfen, ob die festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (Versickerung von Niederschlagswasser, Baumpflanzungen, Ortsrandeingrünung), die zur Minderung des Ausgleichsfaktors geführt haben, umgesetzt worden sind. Andernfalls ist eine Neuberechnung der Ausgleichsflächen durchzuführen.

9. Zusammenfassung Umweltbericht

Die Planung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der ausgeglichen werden muss. Die Ausgleichsflächen können innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen werden.

Anlage zum Umweltbericht - Ausgangszustand - Eingriffsschwere – Ausgleichsflächen



9. Anregungen aus dem Bauleitplanverfahren

9.1 Landratsamt Landsberg, Untere Abfallbehörde/Bodenschutzbehörde, Landsberg, Schr. v. 21.06.2013

„Laut aktuelle Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf die Wirkungsbereiche Boden – Mensch und Boden – Grundwasser in den Geltungsbereich der o.g. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes einwirken können.

Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen, so sind diese gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Fall wird empfohlen, die weiteren Maßnahmen entspr. § 7 Abs. 3, § 47 Abs. 3, § 51 Abs. 1, Nr. 1 u. 2 KrWG und Art. 1 Satz 1 u.2, Art. 12 BayBodSchG mit der Unteren Abfall-, Bodenschutzbehörde abzustimmen.

9.2 Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Fr. Götz, Schr. v. 18.07.2013

„3.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. der Flächennutzungsplanänderung sind keine Grundwassermessstellen des Grundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangwasser sichern muss. Sollte wider Erwarten Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Landsberg zu benachrichtigen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.

3.2 Lage zu Gewässern

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt. Die geplanten Bauflächen liegen hochwasserfrei.

Aufgrund der Hanglage ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Es sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen, die ein Eindringen in die baulichen Anlagen verhindern.

3.3 Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich der geplanten Flächennutzungsplanänderung sowie des Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 14. April 2011 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Dem Amt liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist

unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bay-BodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

3.4 Wasserversorgung

Inwieweit die Wasserversorgungsanlagen im Planungsgebiet in qualitativer, quantitativer und technischer Hinsicht sowie hinsichtlich des Schutzes des gewonnenen Trinkwassers den heutigen Anforderungen entsprechen, ist uns nicht bekannt. Hierzu ist von einem Fachbüro eine Stellungnahme einzuholen und vorzulegen. Gegen den Flächennutzungsplan sowie den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken, wenn die Wasserversorgung nach den heutigen Grundsätzen gesichert werden kann.

3.5 Abwasserentsorgung

3.5.1 Häusliches Schmutzwasser und Schmutzwasser der flüssigkeitsdichten Fahrbahn

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.

3.5.2 Niederschlagswasser

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Das von Dachflächen und sonstigen versiegelten Bereichen, welche nicht unter die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ fallen, abfließende Niederschlagswasser ist bevorzugt flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht zu versickern. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht aus objektiven Gründen nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z. B. mittels Rigolen herzustellen.

Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser - TRENGW - zu entnehmen. Falls die Anforderungen nicht eingehalten werden, ist ein Antrag beim Landratsamt Landsberg einzureichen. Entsprechende Informationen finden Sie auf der Homepage des Wasserwirtschaftsamt Weilheim im Bereich Service/Veröffentlichungen.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigen Gewinnungsanlage ist nach dem AVBWasserV § 3 dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

Das auf den Erschließungsstraßen anfallende Niederschlagswasser sollte möglichst nicht

gesammelt und abgeleitet, sondern an Ort und Stelle breitflächig über die belebte Bodenzone versickert werden. Sollte dies nicht durchführbar sein, ist eine alternative Versicke-

rung des Niederschlagswassers nach Sammlung, Ableitung und entsprechender Vorbehandlung in Betracht zu ziehen. Einzelheiten zur Bemessung und Gestaltung sind den "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Entwässerung (RAS-Ew) zu entnehmen. Mit dem Hinweis, die Unterlagen zur abschließenden Beurteilung dem WWA vorzulegen, besteht Einverständnis.

4 ZUSAMMENFASSUNG

Unter Beachtung o. g. Auflagen bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Flächennutzungsplanänderung.“

9.3 Staatliches Bauamt Weilheim, H. Dr. Streicher, Weilheim, Auszug aus dem Schr. v. 21.04.2015 (Bedingungen“ für die verkehrlichen Voraussetzungen zur Zulassung der Tankstelle

„Diese Zustimmung ist daher an mehrere Bedingungen geknüpft:

Die Detailplanung der Tankstelle ist mit uns abzustimmen. Insbesondere die bauliche Gestaltung der Verzögerungs- und Beschleunigungsstreifen hat gemäß gültiger straßenbau-licher Richtlinien zu erfolgen. Das o.g. Rechtsabbiegegebot ist zur Vermeidung von verkehrswidrigen Falschfahrten durch geeignete bauliche und ausreichend große Einbauten zu untermauern.

Da auf dem Tankstellengrundstück tatsächlich öffentlicher Verkehr stattfindet, dürfen nur amtlich zugelassene Verkehrszeichen gemäß StVO verwendet werden. Rechtzeitig vor Inbetriebnahme der Tankstelle ist ein Beschilderungs- und Markierungsplan vorzulegen und mit den Fachbehörden (Verkehrsbehörde am Landratsamt Landsberg, Polizeiinspek-tion Landsberg, Staatliches Bauamt Weilheim) abzustimmen. Auch relevante Werbeanla-gen, die der Orientierung dienen, sind in gleichem Plan einzutragen. In diesem Zusam-menhang wird besonders auf die RPS 2009 (Richtlinien für die passive Sicherheit) hinge-wiesen, die Verbote für neue Hindernisse (z.B. Masten, Pylone etc.) sowie ggf. die Erfor-dernis von Absicherungen von Gefahrenstellen enthalten.

Wie bereits in unseren früheren Stellungnahmen erwähnt, kommt im Zuge der 3-streifig aus - gebauten B 17 zwischen Landsberg und Hohenfurch nicht nur der Verkehrssicher-heit, sondern auch der Leichtigkeit des Verkehrs und der Verkehrsqualität eine hohe Be-deutung zu. Daraus ergibt sich, dass die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h als Maßstab für alle sich im Zusammenhang mit der Tankstelle ergebenden Maßnahmen gilt.

Oberste Priorität hat jedoch sowohl bei der Planung als auch beim Betrieb der Tankstelle die Verkehrssicherheit. Auch künftige von den Fachbehörden für notwendig erachtete Maßnahmen (bauliche Korrekturen, Beschilderung und Markierung sowie sonstige Absi-cherungen) gehen zu Lasten des Tankstellenbetreibers.

Vorsorglich weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass kein Anspruch darauf besteht, dass alle momentan vorgesehenen Fahrbeziehungen aufrechterhalten werden. Sollte es, aus welchen Gründen auch immer, nach Feststellung der örtlich zuständigen Unfallkommissi-on zu Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit kommen, müssen wir uns die Option der kompletten Richtungstrennung des Nord-Süd- und Süd-Nord-Verkehrs vorbehalten.“

E-Mail Staatliches Bauamt, H. Jörn Wetterling, Sachgebietsleiter S32, Straßenverwaltung und -unterhaltung im Lkr. Landsberg am Lech vom Dienstag, den 11. April 2017:

„Der nun vorgelegte, geänderte Plan der RÖVER Ing.- GmbH vom 07.03.2017 kann aus unserer Sicht als Grundlage für den Bebauungsplan dienen. Der Plan enthält die wesentlichen verkehrlichen und baulichen Vorgaben. Es gibt allerdings auch noch ein paar Unstimmigkeiten bzgl. der nach unserer Einschätzung etwas zu geringen Verziehungslänge bzw. der Längenaufteilung mit der Linksabbiegespur, diese könnten jedoch bei der Erstellung der Ausführungsplanung berücksichtigt werden. Hinweisen möchten wir noch, dass die Beschilderung und Markierung in dem Plan noch nicht vollständig und mit uns nicht abgestimmt ist.

Im anstehenden Verfahren muss dann seitens der Straßenbauverwaltung „nur noch“ folgender Punkt als Bedingung aufgenommen werden:

- Es ist zwischen dem Vorhabenträger und der Straßenbauverwaltung vor Baubeginn eine Vereinbarung abzuschließen, in der Planung, Ausschreibung und Vergabe, Ausführung, Grunderwerb, Erstellung der Ausführungsplanung einschl. Markierungs- und Beschilderungsplan sowie volle Kostentragung durch den Vorhabenträger zu regeln ist.“

9.4 Regierung von Oberbayern, Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz, Schr. v. 25.06.2013

„Bei der Aufstellung und Änderung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz – Art. 1 des Bayer. Feuerwehrgesetzes – grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen:

- 1. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405 – auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.*
- 2. Die Art und Anzahl der Feuerlöscher sind vom Nachweisersteller im Brandschutznachweis festzulegen, nicht von der örtlichen Feuerwehr.*
- 3. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.*

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind (vgl. BayBO Art. 5 Satz 4).

- 4. Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unter-*

halb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL(K) 23-12 o.a.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

5. *Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL(K) 23-12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.*
6. *Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).*

Im Übrigen verweisen wir auf die „Planungshilfen“ für die Bauleitplanung“ Fassung 2010/2011, herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 32 – Brandschutz-.“

Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Tankstelle Lustberg“, B 17/ Westseite“

wird ergänzt!

1. Planungsmöglichkeiten

2. Umweltbelange

3. Beteiligung der Öffentlichkeit / Beteiligung der Behörden

Anlage 1: Verkehrsuntersuchung Prof. Dr.-Ing. Kurzak, vom 05.12.2014, und
Ergänzung vom 19.02.2015

Anlage 2: schalltechnische Untersuchung des Büros Fa. C. Hentschel Consult, Bericht-Nr: 824-2017 V04-1 vom Juli 2017, überarbeitete Fassung vom 13.07.2017

Anlage 3: Straßenplanung des Büros Röver, Gütersloh, Projekt-Nr. JT-1503, vom 07.03.2017

Anlage 4: Geplanter Anschluss an die zentrale Abwasserversorgung

