

Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet südlich der Epfacher Straße“, Gmkg. Denklingen

1. Planungsmöglichkeiten

Bei Ausarbeitung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der Epfacher Straße“ in Denklingen wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung des Gebietes durch ein Landschaftsplanungsbüro erstellt.

Das geplante Gewerbegebiet liegt am Südostrand von Denklingen im Anschluss an eine bestehende gewerbliche Bebauung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird heute als landwirtschaftliche Fläche intensiv genutzt. Die vorhandenen ortsbildprägenden Einzelbäume an der Kreisstraße LL 16 werden erhalten.

In Denklingen besteht eine rege Nachfrage nach Grundstücken für Gewerbe sowohl von den einheimischen Berieben als auch von Auswärtigen. Die Gemeinde bemüht sich deshalb, im Anschluss an bestehende Gewerbegebiete im Gemeindegebiet gewerbliche Bauflächen auszuweisen. In Denklingen kann das Vorhaben städtebaulich am verträglichsten östlich der Bahnlinie mit relativ geringen Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild durchgeführt werden.

2. Umweltbelange

Für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet südlich der Epfacher Straße“ wurde ein Umweltbericht angefertigt, in dem die Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet wurden.

Das Gebiet des Bebauungsplans liegt auf der Niederterrasse des Lechs südlich der Kreisstraße LL16 (Epfacher Weg) und östlich der Bahnlinie Landsberg – Schongau. Das Gelände ist weitgehend eben und wird heute intensiv landwirtschaftlich derzeit als Ackerland genutzt. Nördlich der Kreisstraße besteht das Gewerbegebiet „Werner-von-Braun-Straße“.

Der Planungsraum ist nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands (OBLINGER (in HIEMEYER, 1978) der Haupteinheit Lech-Wertach-Ebenen (047) zuzuordnen und innerhalb dieser Einheit der Untereinheit „Lechtal“.

Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz oder dem Bundesnaturschutzgesetz sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht ausgewiesen.

Aus der Summe der Bewertungen für die einzelnen Schutzgüter ergibt sich in der Zusammenschau für den überplanten Bereich eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, wobei innerhalb dieser Kategorie der obere Bereich zutreffend ist.

Das Landschaftsbild im Untersuchungsraum ist durch eiszeitliche Vorgänge sowie die kulturhistorisch bedingte Nutzungsintensität der Landschaft geprägt. Die Böden der Niederterrasse unterliegen einer sehr langen intensiven Kulturnutzung, die ein ausgeräumtes monotones Landschaftsbild zur Folge hat und damit landschaftsästhetisch beeinträchtigt ist. Einzig gliedernde Struktur sind die Bäume entlang der Kreisstraße.

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

3. Beteiligung der Öffentlichkeit / Beteiligung der Behörden

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Im Rahmen der Beteiligung der Behördenbeteiligung wurde vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten angeregt, dass Ausgleichsflächen möglichst im Zusammenhang mit den dargestellten Bauflächen ausgewiesen werden sollen bzw. auf Flächen mit möglichst niedriger Bonität.

Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim und die Untere Abfallbehörde haben mitgeteilt, dass auf Teilflächen des geplanten Gewerbegebietes eine Altlastenverdachtsfläche besteht. Im Bebauungsplan wurden die einschlägigen Untersuchungen durchgeführt und die notwendigen Maßnahmen festgesetzt. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist zu versickern, jedoch nicht im Bereich von Altlastenverdachtsflächen.

Die Untere Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Landsberg am Lech hat dem Gewerbegebiet grundsätzlich zugestimmt. Im Rahmen des Bebauungsplans wurde die geforderte schalltechnische Untersuchung mit Lärmkontingentierung erarbeitet und die Ergebnisse im Bebauungsplan festgesetzt. Die Forderung, dass die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente an den relevanten Immissionsorten außerhalb des Gewerbegebietes sowie die Einhaltung der nach TA Lärm für Gewerbegebiete maßgeblichen Immissionsrichtwerte an den nachbarschaftlichen Immissionsorten innerhalb des Gewerbegebietes im Rahmen des Bauvollzuges über ein Schallschutzgutachten nachzuweisen ist, wurde berücksichtigt.

Die Höhere Landesplanungsbehörde der Regierung von Oberbayern hat mitgeteilt, dass das Planungsgebiet an den bestehenden Siedlungszusammenhang anschließt. Die Ausweisung führt insofern nicht zu einer weiteren Zersiedlung der Landschaft im Sinne LEP 3.3 (Z).

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern unterstützt die Gewerbegebietserweiterung, hat jedoch gefordert, dass der Einzelhandel im Gewerbegebiet generell ausgeschlossen wird. Der Forderung wurde deshalb nicht nachgekommen, da in Denklingen keine nennenswerten einschlägigen Läden zur Grundversorgung überhaupt noch vorhanden sind. Sondergebietsbezogene Einzelhandelsnutzungen mit Verkaufsflächen größer 800 qm sind im Gewerbegebiet jedoch nicht zulässig, wobei jedoch auf Forderung der Höheren Landesplanungsbehörde unzulässige Einzelhandelsagglomerationen auch ausgeschlossen wurden.

Die DB AG DB Immobilien hat auf das erforderliche neu auszuarbeitende Bahnübergangskonzept hingewiesen. Ausgehend von einer Belastung des Bahnübergangs an der LL 16 von 2.100 Fahrzeugen in 24 Stunden gemäß der letzten Verkehrszählung wird von der DB die konkrete Gefahr gesehen, „dass mit Realisierung des geplanten Gewerbegebiets die geringe Spanne zur Eingriffsschwelle nach EBO überschritten wird und demnach eine technische Sicherung des Bahnübergangs nach EBO notwendig werden würde.“

Durch den beabsichtigten Ausbau eines relativ kleinen Gewerbegebiets wird der Verkehr an den beiden Bahnübergängen allenfalls geringfügig zunehmen, insbesondere auch an demjenigen an der LL 16. Eine Gefährdung des Straßen- oder Schienenverkehrs ist nicht zu erwarten. Die Aufstellung des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplans ist nach Auffassung der Gemeinde Denklingen unabhängig vom Ausbauzustand des Bahnübergangs an der LL 16. Erforderlichenfalls bietet das Eisenbahnrecht, insbesondere das Eisenbahnkreuzungsrecht Möglichkeiten und Verfahren, auf geänderte Verhältnisse, etwa eine Verkehrszunahme auf der LL 16, zu reagieren und gegebenenfalls ein hierdurch erforderlich werdenden Ausbau des Bahnübergangs vorzunehmen.

Die Gemeinde ihrerseits lehnt auch die beabsichtigte Schließung des Bahnübergangs an der Bahnhofstraße (LL 16) ab. Aus Sicht der Gemeinde ist sowohl dieser Bahnübergang, als auch der an der LL 17 gelegene, aus städteplanerischen Gesichtspunkten zu erhalten. Beide Bahnübergänge liegen an wichtigen Verbindungsstraßen nach Westen, die das Gemeindegebiet und den Hauptort Denklingen mit dem überörtlichen Straßenverkehrsnetz, insbesondere der B 17, verbinden. Die LL 16 hat aufgrund des ausgebauten höhenfreien Anschlusses an die B 17 aus Sicht der Gemeinde eine hervorgehobene Verkehrsbedeutung.