

Zusammenfassende Erklärung (§ 10 a Abs. 1 BauGB) zum Bebauungsplan „Bürger- und Vereinszentrum“, Gmkg. Denklingen

1. Planungsmöglichkeiten

Bei Ausarbeitung des Bebauungsplans „Bürger- und Vereinszentrum“ in Denklingen wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung des Gebietes durch ein Landschaftsplanungsbüro ausgearbeitet.

Der geplante Bereich des Bürger- und Vereinszentrums mit den umfangreichen Sportflächen umfasst knapp 13 ha und liegt am Südostrand von Denklingen im Anschluss an das Dorfgebiet und an eine bestehende gewerbliche Bebauung. Das Gebiet ist weitgehend eben. Die überplanten Flächen liegen insgesamt im Außenbereich. Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich als Grünland intensiv genutzt.

Das neue gemeinsame Bürger- und Vereinszentrum mit seinen zusammengefassten Nutzungen wird nicht nur ein Ort für die Vereine sein, sondern der Bereich soll auch wichtiger Treffpunkt für Bürgerinnen und Bürger sein, an dem die Gemeinschaft gestärkt wird, an dem man sich gerne trifft und kennenlernt, aber auch Feste feiern kann.

In Denklingen kann das Vorhaben städtebaulich am verträglichsten östlich der Bahnlinie mit relativ geringen Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild durchgeführt werden, wobei auch eine enge Anbindung an das Dorf selbst gesichert ist.

2. Umweltbelange

Für den Bebauungsplan „Bürger- und Vereinszentrum“ wurde ein Umweltbericht angefertigt, in dem die Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet wurden.

Das Gebiet des Bebauungsplans liegt in der Niederterrasse des Lechs westlich der Bahnlinie Landsberg – Schongau, östlich der Birkenstraße und südlich des Buchweges, und schließt direkt damit an den alten Ortskern an. Das Gelände ist weitgehend eben und wird heute intensiv landwirtschaftlich derzeit als Grünland intensiv genutzt.

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.

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 Kulturennutzung, die ein ausgeräumtes monotones Landschaftsbild zur Folge hat und damit landschaftsästhetisch beeinträchtigt ist. Einzig gliedernde Strukturen sind die Bäume am Westrand und am Nordostrand des Geltungsbereiches.

Aufgrund der ebenen und ausgeräumten Landschaft ist das Gelände von Nordosten und von Südwesten einsehbar, so dass bei der baulichen Entwicklung gestalterische Einbindungsmaßnahmen erforderlich werden.

Aus der Summe der Bewertungen für die einzelnen Schutzgüter ergibt sich in der Zusammenschau für den zu behandelnden Bereich (landwirtschaftliche Intensivnutzung) eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Aufgrund der ebenen und ausgeräumten Landschaft ist das Gelände von Westen, Süden und Osten weither einsehbar, so dass bei der baulichen Entwicklung gestalterische Einbindungsmaßnahmen zwingend notwendig werden, die aber festgesetzt sind.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit / Beteiligung der Behörden

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden eine Anregung vorgebracht betreffend den Artenschutz der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke und der vorhandenen Bepflanzung und dort vorkommender Arten, die aber voraussichtlich nicht beeinträchtigt werden. Die Haupterschließung des Bürger- und Vereinszentrums erfolgt nicht über den östlich gelegenen Feldweg, sondern direkt von Norden und Westen her.

Im Rahmen der Beteiligung der Behördenbeteiligung wurde vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten mitgeteilt, dass durch die Ausweisung der Gemeinbedarfsflächen keine landwirtschaftlichen Betriebe in ihrer Entwicklungsmöglichkeit eingeschränkt würden; allerdings sollten für Ausgleichsflächen möglichst nur Standorte oder Maßnahmen mit niedriger Bonität gewählt werden.

Die Kreisheimatpflegerin hat darauf hingewiesen, dass wegen der Nähe zu den Baudenkmalen Hauptstraße 25, 29, 33 und 44 und Birkenstraße 19, die im Ortsbild von Denklingen einen hohen kulturellen Wert darstellten, ländliche Bauweisen mit Dächern beim neuen Bürger- und Vereinszentrum zu beachten sind.

Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim und die Untere Abfallbehörde haben mitgeteilt, dass keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt sind. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist zu versickern, jedoch nicht im Bereich von Altlastenverdachtsflächen.

Die Untere Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Landsberg am Lech hat für den Bebauungsplan gefordert, dass eine schalltechnische Untersuchung erstellt wird, um die einschlägigen Lärmwerte der Sportplatzlärmverordnung einzuhalten. Das Gutachten wurde im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplanes erstellt und mit der fortschreitenden Hochbauplanung für die abschließende öffentliche Auslegung auch nochmals fortgeschrieben. Die Ergebnisse sind im Bebauungsplan berücksichtigt, wobei die Untere Immissionsschutzbehörde die sachliche Richtigkeit und auch das Abwägungsergebnis bestätigt hat.

Die Höhere Landesplanungsbehörde der Regierung von Oberbayern hat mitgeteilt, dass das Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung in Einklang steht.

Die Untere Naturschutzbehörde hat in der abschließenden öffentlichen Auslegung Anregungen zum Naturschutz, hier Schutzgut Artenschutz, zum Ausgleichskonzept und zum Kompensationsfaktor für die Kunstrasenflächen vorgebracht, die abgewogen wurden. Weitere Hinweise zu Gehölzen, zur Flutlichtanlage und Vogelschutz bei Glasflächen wurden ebenso in die Hineise aufgenommen wie auch eine zweite Pflanzliste.