

Begründung zum Bebauungsplan
„Egart“
Gewerbegebiet südlich der Epfacher Straße
Gmkg. Denklingen

Stand: 06.09.2019

Gemeinde Denklingen, den

.....
Braunegger, Erster Bürgermeister

Städtebau:

Dipl.Ing. Rudolf Reiser

Architekt, Regierungsbaumeister

Aignerstraße 29 81541 München

Tel. 089/ 695590 • Fax 089/ 6921541

E-Mail: staedtebau.reiser@t-online.de



Landschaft:

Büro Dr. Blasy - Dr. Øverland

Beratende Ingenieure GmbH&Co. KG

Landschaftsarchitekt Dipl.Ing. D. Patalong,

Moosstraße 3 82279 Eching am Ammersee

Tel. 08143/997-100 • Fax.08143/997-150

E-Mail: info@blasy-overland.de

im Auftrag der Gemeinde Denklingen

Inhaltsverzeichnis	Seite
Teil A Städtebau und Grünordnung	
1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Vorbemerkung und Verfahren, planungsrechtliche Voraussetzungen	3
3. Derzeitige planungsrechtliche Situation im Planbereich / Umfeld	3
3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
3.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne im Umfeld östlich der Bahnlinie	4
3.3 Vorgaben der Regional- und Landesplanung	4
4. Lage und Beschaffenheit des neuen Gewerbegebietes	6
4.1 Lage im Raum	6
5. Städtebau und Landschaft	7
5.1 Lage und Abgrenzung des Planbereiches	7
5.2 Geplante Nutzungen: Gewerbegebiet GE (§§ 8 i.V. mit 1 Abs. 5-9 BauNVO)	8
5.3 Erschließung	9
5.4 Grünordnung	9
5.5 Ver- und Entsorgung, Wasserschutzgebiete	10
5.6 Immissionen	10
5.7 Altlastenverdachtsflächen	13
5.8 Kultur- und Sachgüter	13
5.9 Belange der Bahn AG / DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München	15
5.10 Ökologische Bauleitplanung und erneuerbare Energien	15
6. Eingriffs- Ausgleichsbilanz	16
7. Städtebauliche Werte	17
7.1 Flächenübersicht	17
7.2 Überschlägige Ermittlung des Erschließungsaufwandes	18
7.3 Sonstige Erschließungskosten	18
8. Anregungen aus dem Bauleitplanverfahren	19
<i>Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB)</i>	26
<i>Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung, Büro emplan, Prinzregentenstraße 5, 86150 Augsburg, vom 16.09.2016, Projekt-Nr. 2015 935</i>	27

Teil A Städtebau und Grünordnung

1. Anlass und Ziele der Planung

In der Gemeinde Denklingen besteht eine anhaltende Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken. Durch Grunderwerb der Gemeinde ist es nun möglich, eine Gewerbegebietserweiterung nach Süden in unmittelbarem Anschluss an das Bestandsgebiet zu entwickeln und auch umzusetzen. Der Geltungsbereich umfasst $36.605 \text{ m}^2 = 3,6605 \text{ ha}$.

2. 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 28-mal geändert.

Die Bauleitplanung wird zweistufig im Regelverfahren aufgestellt. Parallel zur 29. FNP-Änderung wird für denselben Umgriff ein eigenständiger Bebauungsplan für die Gewerbegebietserweiterung aufgestellt.

3. Derzeitige planungsrechtliche Situation im Planbereich / Umfeld

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Denklingen einschließlich der 29. Änderung stellt den Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche dar.



Die neue Baufläche liegt naturräumlich auf der für bauliche Nutzungen eher belastbaren Lech-Schotterterrasse östlich der Bahnlinie und südlich der GV-Straße Denklingen – Epfach im Anschluss an bereits gewerblich bebaute Bereiche.

Der Änderungsbereich umfasst 3,66 ha einschließlich Ortseingrünungsflächen und Verkehrsflächen. Die Flächen werden bisher für die Landwirtschaft als Ackerflächen genutzt.

3.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne im Umfeld östlich der Bahnlinie

Nördlich des Baugebiets bestehen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Gewerbegebiet südlich der Epfacher Straße“ und nördlich der Kreisstraße der Bebauungsplan „Malvinger Steig“ und „An der Epfacher Straße II“ für die dortigen Gewerbegebiete.



Ausschnitt Bebauungsplan „Gewerbegebiet südlich der Epfacher Straße“

3.3 Vorgaben der Regional- und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013, aktualisierte Fassung von 2018) und im Regionalplan (RP) der Region München (14) dargelegt.

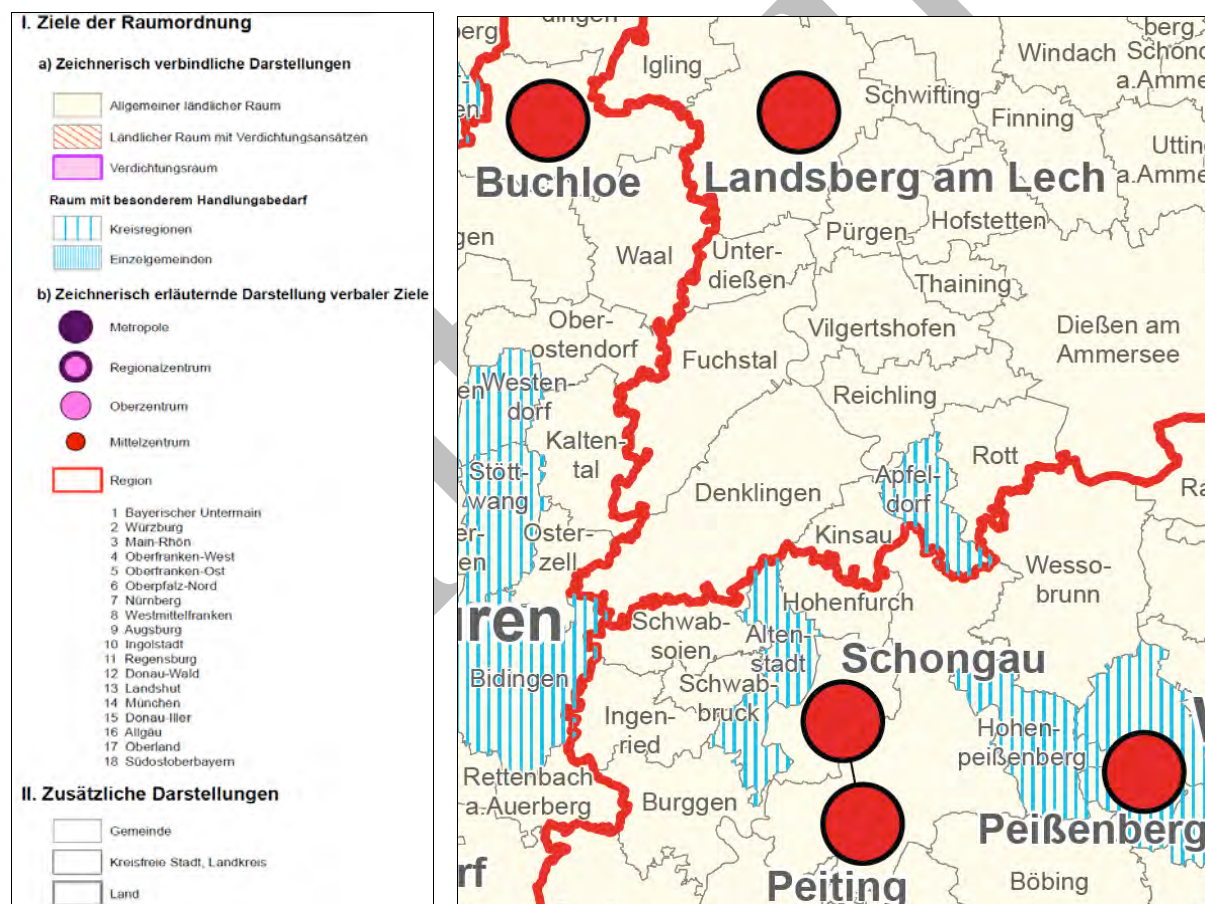
Denklingen gehört gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern zum allgemeinen ländlichen Raum. Es liegt zwischen dem Mittelzentren Landsberg und Schongau.

Für die Region München (14) besteht ein verbindlicher Regionalplan. Danach liegt Denklingen an keiner überregionalen Entwicklungsachse und ist landesplanerisch auch nicht als zentraler Ort eingestuft.

Nach dem Regionalplan gehört der Raum zu den Gebieten, deren Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden soll. Infrastrukturmäßig ist die Gemeinde über die gut ausgebaute teils bereits dreistreifige Bundesstraße 17 von Landsberg nach Schongau gut an das leistungsfähige Fernstraßennetz angebunden. Ebenso besteht eine Anbindung der Gemeinde an die Bahnlinie Landsberg – Schongau, die jedoch nur noch für den Güterverkehr betrieben wird. Lt. Regionalplan 14 gehören weite Teile der Denklinger Flur im Westen des Ortes zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Die weitere Siedlungstätigkeit in Denklingen soll entsprechend dem örtlichen Bedarf und unter besonderer Rücksicht auf die natürlichen Lebensgrundlagen erfolgen.

Das Siedlungsleitbild des Regionalplanes geht von einer organischen Entwicklung aus, die den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung berücksichtigt.



Auszug Strukturkarte LEP, Fortschreibungs-Fassung von 2018; Quelle: LEP Bayern

Natur und Landschaft, Umweltziele

- Eingriffe in schutzwürdige Vegetationsbestände und Beeinträchtigungen der natürlichen Standortbedingungen in den Talbereichen sollen vermieden und flussbegleitende Gehölzbestände erhalten bleiben bzw. neu geschaffen werden.

- In den Siedlungsgebieten der Stadt sollen für die Erholung bedeutsame Grünflächen und naturnahe Landschaftselemente erhalten und durch ergänzende Flächen zu einem System von Grünzügen mit Verbindung zur freien Landschaft weiterentwickelt werden.
- Dazu sollen auch - wo dies zutrifft - überdeckte Gewässer und versiegelte Flächen, soweit diese besondere ökologische Bedeutung erlangen können, möglichst renaturiert werden.
- Bei der Bauleitplanung soll auf die Sicherung und Bereitstellung von Flächen für Erholungszwecke im erforderlichen Umfang hingewirkt werden (.... usw.)

Allgemeine planungsrelevante Ziele und Grundsätze:

- **Klimaschutz**

Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase [1.3.1; G].

- **Flächensparen**

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden [3.1, G]

- **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen [3.2, Z].

- **Energieversorgung**

Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden [6.1, G].

Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen [6.2, G].

- **Soziales**

Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten [8.1, Z].

4. Lage und Beschaffenheit des neuen Gewerbegebietes

4.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Denklingen liegt naturräumlich im Bereich der Lech-Wertach-Ebenen reizvoll im Lechtal und bietet gute Wohn- und Wirtschaftsbedingungen. Eine gute verkehrliche An-

bindung an die Wirtschaftszentren ist durch die Bundesstraße 17 Landsberg – Schongau, und durch eine Anbindung über die Buslinien gegeben.

Denklingen hat 2.550 Einwohner und eine Gemeindefläche von 5.674 ha. Die Gemeinde hat derzeit 2.473 sozialversicherte Arbeitsplätze (2.070 Einpendler und 685 Auspendler) (Stand: 2018).

Die Entfernung nach Schongau beträgt ca. 14 km, diejenige nach Landsberg als Kreisstadt ca. 17 km, Augsburg 53 km, München 79 km.

5. Städtebau und Landschaft

5.1 Lage und Abgrenzung des Planbereiches

Das Planungsgebiet liegt im Außenbereich.

Der Standort liegt knapp 1 km südöstlich des Dorfkernes von Denklingen auf dem linken Lechhochufer. Die neue Baufläche liegt auf der Lech-Schotterterrasse. Das Gelände liegt auf einer mittleren Höhe von knapp über 683 – 685 m üNN. Das Gelände, in dem die Gewerbegebietsflächen selbst liegen, ist augenscheinlich eben.



Übersichtslageplan; Quelle: Bayern Atlas

Das Bauland wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan ist rechtlich erforderlich, um das geplante Gewerbegebiet mit Anschluss an die vorhandene Bebauung zu ermöglichen.

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 Erforderlichkeit der Bauleitplanung.

Schützenswerte Wohnnutzung liegt nicht unmittelbar im Umfeld des geplanten Gewerbegebietes. Nördlich und westlich des Gewerbegebietes bestehen einige (Betriebs-) Wohnungen. Vielmehr handelt es sich ortsplanerisch um einen günstigen Gewerbestandort, abseits von Wohnbebauung. Im Norden schließt ein Gewerbegebiet zwischen Gewerbestraße und Am Malvinger Steig an, Gewerbegebiet südlich der Epfacher Straße.

Der Bebauungsplanumgriff umfasst 3,66 ha, wobei die Baufläche Gewerbe 28.750 qm beträgt, der Rest sind öffentliche Erschließungsflächen und Verkehrsgrün-, bzw. Eingrünungsflächen.

Schutzgebiete und Biotope sind auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht vorhanden. Südlich der Epfacher Straße besteht entlang der Kreisstraße eine lockere Baumreihe. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden, der Grundwasserflurabstand ist natürlicherweise hoch. Die Versickerungsfähigkeit ist gut.

5.2 Geplante Nutzungen: Gewerbegebiet GE (§§ 8 i.V. mit 1 Abs. 5-9 BauNVO)

Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Hier soll – ausgehend von den Darstellungen der 29. Flächennutzungsplanänderung - ein übliches Gewerbegebiet für produzierende Nutzungen östlich der Bahnlinie realisiert werden.

Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke werden nicht zugelassen. Grund hierfür ist, dass die Gemeinde diese Mischnutzungen im Ortskern, d.h. möglichst im Bereich westlich der Bahnlinie ansiedeln will und östlich der Bahnlinie die Gewerbeflächen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind im GE zulässig, sind jedoch dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet zu errichten.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurden hinsichtlich der zulässigen Nutzungen die einschlägigen Belange berücksichtigt. Allerdings wurde der Einzelhandel im Gewerbegebiet deshalb nicht generell ausgeschlossen, da in Denklingen keine nennenswerten einschlägigen Läden zur Grundversorgung überhaupt noch vorhanden sind. Sondergebietsbezogene Einzelhandelsnutzungen mit Verkaufsflächen größer 800 m² sind im Gewerbegebiet jedoch nicht zulässig. Darüber hinaus hat die Höhere Landesplanungsbehörde im Rahmen der 26. FNP-Änderung und des aufzustellenden Bebauungsplans folgende Hinweise gegeben:

„Falls die Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben innerhalb des Planungsgebietes weiterverfolgt wird, ist zu beachten, dass auch Agglomerationen von jeweils für sich betrachtet nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben — in räumlich-funktionalem Zusammenhang und

mit überörtlich raumbedeutsamen Auswirkungen — als Einzelhandelsgroßprojekte zu bewerten sind (vgl. LEP 5.3). Diese sind im Gewerbegebiet regelmäßig nicht zulässig.

Wir weisen allerdings darauf hin, dass in Gewerbegebieten durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. Urteil des VG H vom 14.12.2016, AZ: 15 N 15.1201).“

5.3 Erschließung

Erschlossen bzw. günstig erschließbar ist das Gelände durch die bestehende Kreisstraße LL 16 im Norden über eine bereits teilweise ausgebaute Gewerbestraße, an die direkt angebunden werden kann.

Bei zukünftigen gewerblichem Flächenbedarf wäre ganz langfristig auch eine östliche Verlängerung ab Wendehammer und eine Schleife zurück zur Kreisstraße verkehrstechnisch zweckmäßig.

Innere Erschließung und Wendemöglichkeiten

Grundsätzlich könnte das geplante Gewerbegebiet langfristig auch noch erweitert werden, so dass dann eine leistungsfähige Schleifenerschließung geschaffen wird, ggf. mit einer zweiten Ausfahrt zur Kreisstraße. Für den 1. Bauabschnitt sollen der öffentliche Feld- und Waldweg zwischen Gewerbegebiet und Bahnlinie und auch der Feld- und Waldweg südlich Gewerbegebiet erhalten bleiben. (Hier kann dann auch im Brandfall ein Feuerwehrtotweg angeboten werden.)

5.4 Grünordnung

Das geplante Gewerbegebiet liegt in einer ausgeräumten Ackerflur ohne relevante Grünstrukturen. Weder entlang der Bahnlinie im Westen noch entlang des Feldwegs im Südosten sind Gehölzsäume vorhanden. Einzig im Westen steht ein einzelner großer Baum auf der Westseite der Bahnlinie außerhalb des Planumgriffs. Schützenswerte Bereiche sind daher nicht vorhanden.

Im neu aufzustellenden Bebauungsplan werden daher Flächen für die Randeingrünung festgesetzt. Besonders wichtig sind dabei die Randbereiche im Südwesten (Begrünung zur Bahnlinie) und im Südosten (zum Feldweg), die in die freie Landschaft übergehen. Weiterhin wird auch zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet südlich der Epfacher Straße“ im Nordwesten eine Grünzäsur vorgesehen. Diese öffentlichen Grünflächen mit dem Ziel der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen haben eine Breite von 7,5 m, um hier eine mehrreihige Hecke anlegen zu können.

Entlang der langgezogenen Südwestgrenze zur Bahnlinie sind in der Hecke zwei offene Extensivwiesenbereiche mit Einzelbäumen als Unterbrechung vorgesehen, damit Blickbeziehungen zwischen Gewerbegebiet und Landschaft bestehen bleiben und die Gehölzhecke nicht als starrer Riegel wirkt. Weiterhin wird auch am Südrand beidseitig der Wegeverbindung zwischen Gewerbegebiet und Feldweg ein Wiesenbereich mit Einzelbäumen offen gestaltet, um den Weg zur Landschaft hin zu öffnen. Auch am Nordrand wird beidseitig der Erschließungsstraße ein kleiner Wiesenbereich mit Einzelbäumen als offener und für den

Aufenthalt nutzbarer Grünraum zwischen den Gewerbegebieten geschaffen. Die mageren Extensivwiesen dienen als blütenreicher Lebensraum für Tiere und Pflanzen und bilden zusammen mit den angrenzenden Hecken abwechslungsreiche Habitate.

Nordseitig der Erschließungsstraße wird eine schmale öffentliche Grünfläche festgesetzt, die der Versickerung des Straßenwassers und der Gestaltung der Straße dient. Weiterhin sind beidseitig der Erschließungsstraße private Grünflächen mit je 5 m Breite vorgesehen, in denen eine beidseitig zu pflanzende Baumallee sowie Regenwasserrückhaltemulden und Versickerungsflächen ausgebildet werden. Die Baumallee hat eine wichtige Bedeutung zur Gestaltung des Straßenraums und als Grünstäur im Gewerbegebiet.

Private Grünflächen mit je 5 m Breite als Begrünungs- und Versickerungsflächen und für die Regenwasserrückhaltung sind darüber hinaus in allen Randbereichen der Gewerbegebietsflächen ausgewiesen.

Auf der Nordostseite ist eine potenzielle spätere Erweiterung des Gewerbegebiets möglich. Da diese Seite derzeit in die offene Landschaft weist, ist hier eine Eingrünung des Gewerbegebiets ebenfalls sehr bedeutsam. Aufgrund der potenziellen Erweiterung ist diese als private Grünfläche vorgesehen. Es sind hier Einzelbaumpflanzungen zur Sicherung einer Begrünung in kleinen Gruppen festgesetzt.

5.5 Ver- und Entsorgung, Wasserschutzgebiete

Schutzgebiete

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

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann durch Anschluss bzw. Verlängerung an die zentrale Wasserversorgung erfolgen.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung ist über das öffentliche Kanalnetz sicherzustellen; der öffentliche Kanal in der Gewerbestraße ist ausreichend aufnahmefähig.

Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch Anschluss an das Versorgungsnetz der LEW vorgenommen.

Hausmüll

Die Beseitigung des privaten Hausmülls geschieht durch die öffentliche Abfallentsorgung.

5.6 Immissionen

5.6.1 Gewerbliche Immissionen

Nach den Orientierungswerten der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau betragen die einschlägigen Orientierungswerte im Gewerbegebiet (GE) 65 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts).

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

Die einschlägigen Anregungen der Unteren Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Landsberg am Lech aus dem Verfahren werden noch berücksichtigt.

Für den nördlich angrenzenden Bebauungsplanumgriff „Südlich der Epfacher Straße“ wurde darüber hinaus durch das Büro emplan, Prinzregentenstraße 5, 86150 Augsburg eine Schalltechnische Untersuchung vom 16.09.2016, Projekt-Nr. 2015 935 erstellt. Nachfolgend wird das zusammengefasste Ergebnis wiedergegeben. Die Untersuchung ist als Anlage 5 der Begründung beigelegt und Teil des Bebauungsplans.

„8. Zusammenfassung“

Die Gemeinde Denklingen plant die Ausweisung eines neuen Gewerbegebiets südlich der Kreisstraße LL 16, der Epfacher Straße, und östlich der Straße „An der Bahn“. Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche von etwa 2,7 ha.

Nördlich und westlich des Bebauungsplangebiets befinden sich bereits gewerbliche Nutzungen, welche im Zug der früheren Bauleitplanung jedoch schalltechnisch nicht geregelt wurden. Innerhalb der Gewerbegebiete befinden sich zulässige Wohnnutzungen in Form von Inhaberwohnungen u. ä..

Es handelt sich vor Ort um gewerbegebietstypische Betriebe ohne erhebliches Störpotential. In der südwestlichen Nachbarschaft des Planungsgebiets liegt ein ehemaliges Holzwerk, das mittlerweile stillgelegt ist.

Unter Berücksichtigung der bestehenden gewerblichen Flächen und des Gebietscharakters war einerseits eine Einschätzung der gewerblichen schalltechnischen Vorbelastung vorzunehmen, und andererseits eine Kontingentierung der hinzukommenden Flächen vorzunehmen.

Beurteilungsgrundlage ist hierbei grundsätzlich die TA Lärm, 1998, die Kontingentierung erfolgte auf Grundlage der DIN 45691, Geräuschkontingentierung, aus 2006.

Eine detaillierte Prognose nach dem Anhang A 2.3 der TA Lärm wurde hierbei nicht vorgenommen und war auch nicht erforderlich, da sich das Maß der zulässigen Emissionen und Immissionen an den bereits realisierten und noch zulässigen Wohnbebauungen im Gewerbe und in der Nachbarschaft zu orientieren hat. Hierdurch sind die vorhandenen Betriebe und das hinzukommende Gewerbe schalltechnisch nach TA Lärm beschränkt.

Im Zug der vorliegenden Untersuchung wurden für die vorhandenen und das geplante Gewerbegebiet gebietstypische Emissionsansätze gewählt und überprüft, ob die dann getroffenen Ansätze konform zu den Anforderungen der TA Lärm sind.

In der Folge wurde ein geeignetes Kontingent für die hinzukommende Gewerbefläche bemessen und als Satzungsvorschlag für den Bebauungsplan formuliert.

Unter den genannten Randbedingungen kommen wir zu folgenden Ergebnissen:

- 1. Der gebietstypischen Ausweisung des Gewerbegebiets südlich der Epfacher Straße stehen keine schalltechnischen Anforderungen durch das bestehende Gewerbe entgegen. Zwar ist der Bestand in den existierenden Bebauungsplänen schalltechnisch nicht*

bestimmt geregelt, jedoch faktisch beschränkt durch die zulässigen Wohn- und Büronutzungen im Gewerbegebiet.

2. *Selbst wenn dem nicht so wäre unterschreitet das hinzukommende Gewerbe mit der vorgesehenen gewerbetypischen Kontingentierung an allen maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mehr als 10 dB(A), womit diese außerhalb des Einwirkungsbereichs des neuen Gewerbes liegen.*
3. *Dem Grunde nach wäre es daher auch möglich, das zulässige Emissionsverhalten, d. h. die Emissionskontingente tags und nachts um bis zu 4 dB(A) anzuheben, ohne dass sich hieraus ein Konflikt i. S. der Anforderungen der TA Lärm ergeben würde.*
4. *Verkehrslenkende Maßnahmen nach Punkt 7.4 der TA Lärm werden u. E. nicht erforderlich, da die Erschließung des Gebiets ohnehin von Norden her und mithin abseits bestehender Schutzbedürftiger Nutzungen erfolgt.*

Punkt 7 dieser Untersuchung enthält einen Vorschlag zur Regelung der Belange des Schallschutzes in der Satzung des Bebauungsplans.“

5.6.2 Verkehrsimmissionen Kreisstraße LL 16



Kartenquelle: Staatliches Bauamt Weilheim-o.M.-

- Verkehrsbelastung der Kreisstraße 16 (Stand 2010)
- 1.946 Kfz/ 24 Stunden, davon 104 LKW (= 5,3 %)
Zählstelle Nr. 80319777 (Epfacher Straße vor Einmündung B 17)
- 14.141 Kfz/ 24 Stunden, davon 1437 LKW (= 11,9 %)
Zählstelle Nr. 80319149 (Hohenfurch südlich)

5.7 Altlastenverdachtsflächen

Im Planbereich sind Altlastenverdachtsflächen nicht bekannt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind derartige Flächen nicht dargestellt.

Hinweise

1. Bei Arbeiten im Bereich von Altablagerungen sind die 11 Richtlinien für Arbeiten in kontaminierten Bereichen", der Tiefbau Berufsgenossenschaft, BGR 128 sowie die Technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 524" zu beachten.
 2. Name, Adresse und Erreichbarkeit des mit den Überwachungsmaßnahmen beauftragten Sachverständigen sowie der Beginn der Arbeiten ist dem Landratsamt Landsberg am Lech mindestens eine Woche vorher mitzuteilen.
 3. Bei Feststellung von Auffälligkeiten bei der Aushubüberwachung ist das Landratsamt Landsberg am Lech zu informieren, ggf. ist das weitere Vorgehen abzustimmen.
 4. Sämtliche Verwertungsmaßnahmen sind entsprechend den Vorgaben der TR LAGA M 20 Nr. II 1.2.4 sowie 1.4.4 zu dokumentieren. Die Dokumentation ist dem Landratsamt Landsberg am Lech nach Abschluss der Maßnahme vorzulegen. Die einschlägigen Nachweispflichten bzgl. Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen sind zu beachten (Nachweisverordnung - NachwV i. d. aktuellen Fassung).
 5. Bei Arbeiten im Bereich eines Bebauungsplanes sollten die wesentlichen Inhalte der o. Dokumentation nach Möglichkeit als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden.
- Des Weiteren sind sämtliche Maßnahmen in einem Abschlussbericht textlich und fotografisch zu dokumentieren. Die Dokumentation ist dem Landratsamt Landsberg am Lech vorzulegen. Der beauftragte Sachverständige ist dem Landratsamt Landsberg am Lech vorab zu benennen."

5.8 Kultur- und Sachgüter

Unter dem Begriff Kulturgut werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützten oder schützenswerten Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern auch alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) erfasst, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind. Im Plangebiet der 29. FNP-Änderung direkt an der Südseite des Geltungsbereich ein derartiges Kulturgut vorhanden (wohl historische via claudia).



Quelle: Bayern Denkmal Atlas

D-7-8130-002: Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Kempten-Epfach).
nachqualifiziert



Geoinformation	
Reg. Bez., Lkr.	Oberbayern, Landsberg am Lech
Gde., Gmkg.	Denklingen, Denklingen
Denkmaliste	Download Denkmäler in Denklingen
Bodendenkmal	
Denkmalnummer	D-1-8031-0010
Beschreibung	Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Gauting-Kempten).
Verfahrensstand	Berechnen hergestellt.

Der Raum Denklingen ist im Übrigen ein sehr altes Siedlungsgebiet. Bezüglich Bodendenkmäler wird daher auf Folgendes hingewiesen:

„Eventuell zu Tage tretende 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.

5.9 Belange der Bahn AG / DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München

Die gewerblichen Bauflächen grenzen im Westen an Bahnflächen. Bei Neuaufstellung des nördlich angrenzenden Bebauungsplans wurde neben einer Ortsrandbeingrünungsfläche auch das einzuhaltendene Sichtdreieck 200 m x 50 m als Abstandspuffer festgesetzt. .

Die mit der 29. Änderung FNP bzw. B-Plan beabsichtigte Erweiterung dieser Baufläche bietet sich an, die bestehende Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken zu befriedigen. Hierfür spricht auch, dass diese Flächen an bereits bestehende Gewerbegebiete im Nordwesten und Südwesten sowie ein im Westen gelegenes Mischgebiet anschließen.

Gleichwertige oder bessere Alternativstandorte am Hauptort Denklingen sind derzeit nicht ersichtlich. Zwischen dem ortsfernen Gewerbe- und Industriegebiet Hirschvogel und dem ortsnahen Gewerbegebiet östlich der Bahnlinie soll ein landschaftswirksames Trenngrün verbleiben; die östlich der Straße Am Maifinger Steig möglichen Flächen stehen derzeit nicht zur Verfügung.

5.10 Ökologische Bauleitplanung und erneuerbare Energien

Den Belangen des Klimaschutzes wird durch die Möglichkeit von Solar- und Fotovoltaikanlagen, die auf den geeigneten Dachflächen möglich sind, Rechnung getragen. Die Förderung regenerativer Energiequellen und der Energieeffizienzsteigerung ist durch die Möglichkeit der Südorientierung der Gebäude und deren weiten Abstände optimiert bezüglich Nutzung solarer Energie und Vermeidung von Verschattung gegeben.

- Kopplung der Gewerbeentwicklung an vorhandene Siedlungsflächen und bestehende Straßen
- Gebäude- und energieeinsparende Maßnahmen durch eine lagemäßig effektive Ausrichtung der Gebäude, Kompaktheit der Gebäude, solare Ausrichtung, Vermeidung von Verschattung
- Erhalt schutzwürdiger Böden, Vernetzung von Grünräumen
- Begrenzung der Bodenversiegelung und Durchgrünung großer versiegelter Flächen
- Integration von Versickerungsmulden und Regenrückhaltebecken in den städtebaulichen Entwurf
- Förderung von Dachbegrünungen und/ oder solarenergetischer Nutzung von Dachflächen

Gebäudeform und Kompaktheit

Die Kompaktheit von Gebäuden spielt für den späteren Energieverbrauch der Gebäude eine große Rolle. Kompakte Bauformen haben einen niedrigeren Energieverbrauch und damit einen geringeren Heizwärmebedarf. Dazu zählen z.B. flache Dachformen, keine Dachaufbauten oder Dacheinschnitte, keine Vor- oder Rücksprünge der Baukörper.

Dachbegrünung

Für Flachdächer und flach geneigte Dächer ($< 10^\circ$) von Gebäuden ist es energetisch und vor allem ökologisch sinnvoll, eine Dachbegrünung vorzusehen. Mit der Dachbegrünung wird ein Beitrag zur Verminderung der Aufheizung von Siedlungsräumen geleistet. Des Weiteren kann bei Regen ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers zunächst über den Substrataufbau der Dachbegrünung gespeichert werden, bevor es dann verzögert abgegeben wird oder sogar verdunstet.

Baukörperausrichtung

Der passive Solargewinn ist abhängig von der Größe und der energetischen Qualität der Fensterflächen. Die Hauptfassade, also die Fläche mit dem größten Fensterflächenanteil soll stets nach Süden ausgerichtet sein. Die optimale Dachneigung liegt hier zwischen 25 und 40 Grad. Bei Nutzung der solaren Strahlungsenergie auch zur Heizungsunterstützung sollte eine steilere Dachneigung gewählt werden, um die tiefer stehende Wintersonne besser auszunutzen. Dies steht allerdings zum Teil im Widerspruch zur kompakten Gebäudeform und muss abgewogen werden.

Verschattung (Gebäude, Topografie, Bepflanzung)

Verschattung tritt auf durch andere Gebäude, Bepflanzung oder Topografie. Bei der Erstellung des Bauentwurfes sollten daher die Aspekte des flächensparenden Bauens und die Möglichkeit der solaren Energienutzung eng aufeinander abgestimmt werden.

Bepflanzung

Versiegelte Flächen heizen sich durch die Sonneneinstrahlung stark auf und beeinflussen hierdurch die Umgebungs- und Innentemperatur von Gebäuden. Durch den Temperaturausgleich in den kühlen Nachtstunden wird u.U. ein Abkühlen des Siedlungsgebietes vermindert. Sämtliche bepflanzte Flächen wie Straßenbegleitgrün, begrünte Dächer, geben weniger Strahlungswärme ab. Deshalb sollten große versiegelte Flächen wie Parkplatzanlagen durchgrünt bzw. mit Rasenpflastern o.ä. belegt werden.

Die Verschattung durch Bepflanzung in den Siedlungsgebieten ist ebenfalls abzuwägen mit deren positiven Wirkung auf das Klima. Bäume tragen zur Frischluftproduktion bei, verringern die Staubbelastung und wirken als Schattenspenden der Überhitzung entgegen. Außerdem bilden sie wichtigen Lebensraum für Tiere, dienen dem Regenwasserrückhalt und prägen das Ortsbild. Die Baumart, die Wuchshöhe und die Anzahl der Bäume sowie der Standort müssen bei der Überplanung berücksichtigt werden, um die Verschattung möglichst gering zu halten, den Nutzen der Bäume aber gleichzeitig möglichst groß zu halten. Im öffentlichen Straßenraum des Gewerbegebietes werden einzelne Bäume vorgesehen, die möglichst auf der südlichen bis westlichen Straßenseite angeordnet werden sollen.

6. Eingriffs- Ausgleichsbilanz

Im Zusammenhang mit der Anwendung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch wird auf die Ausführungen des gesonderten Umweltberichtes als Teil der Begründung zum Bebauungsplan „**Egart**“, Gewerbegebiet südlich der Epfacher Straße verwiesen.

Dies gilt auch für die Bilanzierung Eingriff / Ausgleich, und die erforderlichen und zugeordneten Ausgleichsflächen.

7. Städtebauliche Werte

7.1 Flächenbilanz

Umgriff

36.605 m², 3,6605 ha

- Neuausweisung gewerbliche Baufläche:

$$28.750 \text{ m}^2$$

- Erschließung, öffentliche Verkehrsfläche:

$$3.275 \text{ m}^2$$

- Erschließung, öffentlich; Optionsfläche:

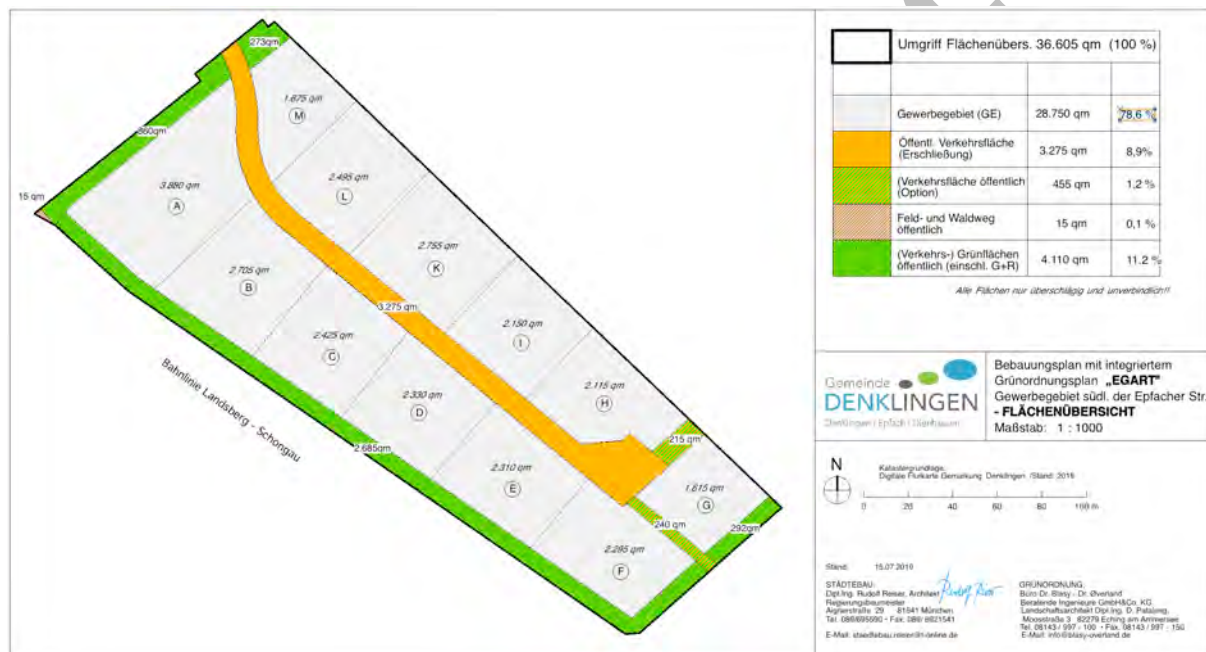
455 m²

- Erschließung, öffentlicher Feld- und Waldweg

15 m²

- sonstige Grünfläche:

4.110 m²



7.2 Überschlägige Ermittlung des Erschließungsaufwandes nach §§ 127 und 128 BauGB (September 2019)

Verkehrsflächen, Straßen, Gehwege

3.275 m² a 100.- €* (einschl. Straßenentwässerung)

327.500.- €

Verkehrsflächen, Straßen, Gehwege (Nordabschnitt, außerhalb)

620 m² a 100.- €* (einschl. Straßenentwässerung)

62.000.- €

Verkehrsflächen Bedarf (Süd, Ost)

455 m² a 50.- €* (einschl. Straßenentwässerung)

22.750.- €

Beleuchtung und Ausstattung

8 Leuchten a 1.500.- €

12.000.- €

Sonstiges (Beschilderung etc.)

1.000.- €

Summe

425.250.- €

Kosten Grünordnung

Ausgleichsflächen A 1 / Randeingrünung

4.100 m² a 7,50 € einschl. Bepflanzung

30.750.- €

Groß-, Kleinkronige Bäume pflanzen (Straßen)	
ca. 50 Stück x 350,- €	17.500.- €
Orsrandeingrünung/ Bäume pflanzen	
ca. 30 Stück x 175,- €	5.250.- €
Summe	53.500.- €

7.3 Sonstige Erschließungskosten (nach KAG)

Der bestehende Kanal und die Wasserleitung liegen in der Straße Am Neuland. Im Zuge des Ausbaus wird an diesen Kanal angebunden; im Bereich der neuen Erschließungsstraße wird zusätzlich ein Tagwasserkanal mit Anschluss an den bestehenden Tagwasserkanal am Westrand der Straße Am Neuland verlegt.

Abwasserkanal	
- 365 lfd. m a 300.- € (290 m + 75 m)	109.500.- €
Tagwasserkanal	
- 365 lfd. m a 150.- €	54.750.- €
Wasserversorgung	
- 365 lfd. m a 150.- €	54.750.- €
Summe	219.000.- €
Summe 9.1., 9.2 und 9.3. überschlägig	697.750.- €
+ 10 % Baunebenkosten	69.775.- €
Summe netto	767.525.- €
+ 19% Mehrwertsteuer (derzeit)	145.830.- €
Summe brutto	913.355.- €
Summe gerundet	915.000.- €

Erschließungsbeiträge und KAG-Ausbaubeiträge werden im Rahmen der gemeindlichen Satzungen erhoben.

7.4 Kontrollrechnung überschlägig (berücksichtigt Ziffern 9.1 – 9.3)

Erfahrungswert Erschließungskosten: 25.- €/m² – 30.- €/ m² Bruttobauland
(Bruttobauland hier mit GE, Straßenflächen, Verkehrsgrün; gesamt 36.605 m²)

$36.605 \text{ m}^2 \times 25.- \text{ bis } 30.- \text{ €/m}^2 = 915.125.- \text{ € bis } 1.098.150.- \text{ €}$

8. Anregungen aus dem Bauleitplanverfahren („Gewerbegebiet südlich der Epfacher Straße“)

8.1 Landratsamt Landsberg, Übliche Hinweise im Bauleitplanverfahren

„Laut aktuelle Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech ist eine gefahrenverdächtige Fläche 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.“

8.2 Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schr. vom 18.08.2016

1. Beabsichtigte eigenen Planungen und Maßnahmen

Planungen oder Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit nicht vor.

2. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit liegen nicht vor.

3. Fachliche Informationen und Empfehlungen

3.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Belastbare Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. In einer ca. 500 m westlich liegenden Grundwassermessstelle wurde nach dem entsprechenden Bohrprofil am 29.10.2013 Ein Grundwasserflurabstand von 30,50 m angesprochen. Es wurden ausschließlich Kiese angesprochen, welche sich bis in 2 m tiefe schluffig darstellten.

3.2 Lage zu Gewässern

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.

3.3 Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde ist die Altlastenkatasterfläche Nr. 18101015 gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 14. April 2011 aufgeführt. Diese im Altlastenverdacht stehenden Flächen sind im Bebauungsplan in gebotener Weise zu berücksichtigen d.h. es darf beispielsweise nicht gezielt durch diese Fläche versichert werden.

3.4 Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

3.5 Abwasserentsorgung

3.5.1 Häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen. Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.

3.5.2 Industrieabwasser

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gemeinde, Stadt oder Abwasserzweckverband) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

3.5.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Unter Punkt „5.7 Altlastenverdachtsflächen“ wurde ein Auszug aus dem Bericht zur Altlastenerkundung durch die Fa. Kling Consult vom 31.07.2015 eingefügt.

Darin wird darauf hingewiesen, dass (gesammeltes) Niederschlagswasser außerhalb der Altablagerung in den natürlich anstehenden Terrassenkiesen versickert werden sollen. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurden diese Empfehlungen nicht umgesetzt. Eine gezielte Versickerung durch Altlasten (nordöstliche Ecke; richtig: nordwestliche Ecke!) ist unzulässig. Der im Bebauungsplan als Altlastenverdachtsfläche markierte Bereich ist von einer gezielten Versickerung auszusparen.

Informationen zur Niederschlagswasserbeseitigung finden Sie auf der Homepage des Wasserwirtschaftsamt Weilheim im Bereich Service/Veröffentlichungen.

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Daher sollte die Flächenversiegelung auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden.

Um den entstehenden Verlust wichtiger Bodenfunktionen (Filter- und Rückhaltevermögen) versiegelten Bodens abzumildern, können Maßnahmen wie beispielsweise Dachbegrünungen und Zisternen mit Retentionsraum dienen.

4. Zusammenfassung

Unter Beachtung unserer Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.

Es wird empfohlen, die Bodenschutzabteilung des Landratsamtes zu hören.“

8.3 Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 10 Brand- und Katastrophenschutz, Schr. v. 07.07.2016

„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.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mind. 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL(K) 2312 ein Durchmesser von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen.

Zudem sind bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz - Art. 1 des Bayer. Feuerweggesetzes — 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. 1.8-5, Stand 08.2000, des Bayer. Landesamts 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. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.*
- 2. 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.*
- 3. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).*
- 4. Die Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen (z.B. Verwender von Radioisotopen o.ä.), die auf Grund der Betriebsgröße und -art und/oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z.B. radioaktive Stoffe, Säuren, brennbare Flüssigkeiten, aggressive Gase etc.) einen besonderen Gefahrschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten.*

Im Übrigen verweisen wir auf die "Planungshilfen für die Bauleitplanung", Fassung 2014/2015, herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 31-Brandschutz-. Wir haben uns

nur aus der fachlichen Sicht des Brandschutzes geäußert und diese Äußerung innerhalb der Regierung nicht abgestimmt.

8.4 Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd. Kempten, Schreiben vom 07.07.2016

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind. Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Süd, PTI 23 Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen

8.5 Lechwerke AG, Augsburg / LEW TelNet GmbH, Schreiben vom 13.07.2016 und 18.07.2016

„Allgemeines: *Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südlich der Epfacher Straße“, sind wir mit einer Fernmeldekabeltrasse betroffen. Es handelt sich hier um ein erdverlegtes Kupferkabel.*

Bestehende Verhältnisse: *Zu Ihrer Information und für die Planungsunterlagen überlassen wir Ihnen den Bestandsplan. In dem Kabellageplan der LVN GmbH ist unsere Fernmeldekabeltrasse mit aufgenommen und eingezeichnet. Dieser ist nur für Planungszwecke und nicht zur Weitergabe an Dritte gedacht. Bitte beachten Sie den Bestand unserer Anlage bei Ihren weiteren Planungen.*

Planerische Ziele: *Hinsichtlich zukünftiger Entwicklungen können zum derzeitigen Stand noch keine Aussagen getroffen werden. Konkrete Planungen liegen derzeit nicht vor.*

Auflagen und Hinweise: *Bei weiterreichenden Erschließungsarbeiten des Baugebietes ist nicht auszuschließen, dass unsere Kabeltrasse tangiert und gequert wird. Bei allen notwendigen und erforderlichen Arbeiten am Kabel sind wir zu informieren. Die zum Schutz der Fernmeldeleitungen zu treffende Maßnahmen sind mit der LEW TelNet GmbH frühzeitig abzustimmen.*

Wir bitten Sie, uns auch weiterhin an den aktuellen Bauleitplanungen zu beteiligen. Alle Planungen im Bereich der Kabeltrassen sind bei uns vorzulegen.

Da der Breitbandausbau gegenwärtig sehr gefragt ist, sind die Informationen über den aktuellen Zustand oftmals in kürzester Zeit nicht mehr zutreffend. Wir möchten deshalb ausdrücklich darauf hinweisen, dass die erteilte Auskunft nur für das Datum der Stellungnahme gilt. Unter der Voraussetzung, dass die genannten Punkte berücksichtigt werden, bestehen unsererseits keine Einwände.

Die Auskünfte über die Kabeltrassen beziehen sich ausschließlich auf die Fernmeldekabel der Lechwerke AG, welche durch die LEW TelNet GmbH betreut und beauskunftet werden. Unsererseits bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Einwände, wenn der Bestand unserer elektrischen Betriebsmittel gewährleistet bleibt und die nachstehenden Punkte berücksichtigt werden:

Bestehende 20-/1-kV-Kabelleitungen

Vorsorglich weisen wir auf die bestehende 20-/1-kV-Kabelleitungen - welche am Randbereich entlang der Epfacher Straße verlaufen - hin. Im Bereich des zukünftigen Gewerbegebiets verlaufen zurzeit keine Leitungen.

Die bestehenden Kabelleitungen sind im beigelegten Kabellageplan M = 1 : 500 zeichnerisch dargestellt.

Der Schutzbereich der Kabelleitungen beträgt 1 m beiderseits der Trasse.

Vor Aufnahme von Auspflockungs-, Grab- und Baggerarbeiten im Näherungsbereich der Kabelanlagen sind die aktuellen Kabellagepläne bei unserer Betriebsstelle Buchloe

Tel. 08241/5002-386

zu beschaffen

Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

Stromversorgung

Die zukünftige Stromversorgung ist nach entsprechender 1-kV-Kabelnetzerweiterung aus den umliegenden Transformatorenstationen gesichert.

Sollten sich Betriebe mit einem überdurchschnittlichen elektrischen Leitungsbedarf ansiedeln, ist die Errichtung einer neuen Transformatorenstation mit 20-kV-Netzanschluss erforderlich. Entsprechende Netzausbauplanungen erfolgen individuell nach Leistungsbedarf der Gewerbebetriebe.

Die Neubauten erhalten Kabelanschlüsse.

Allgemeines

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten bitten wir um Anberaumung eines Spartengesprächs, an dem alle Versorgungsträger teilnehmen, um die jeweiligen Leitungstrassen festzulegen.

Mit den Kabelverlegungsarbeiten, die im Zusammenhang mit dem Straßenausbau erfolgen, kann erst nach Erfüllung nachstehender Voraussetzungen begonnen werden:

- *Wasser- und Kanalleitungen sind eingebracht,*
- *das Planum der Erschließungsstraße ist erstellt,*
- *die örtliche Auspflockung der Straßenbegrenzung mit Angabe der zu gehörigen Höhenkoten muss verbindlich gewährleistet sein.*

Für den Fall, dass eine nachträgliche Umlegung der Kabelleitungen wegen falscher Angaben oder einer Änderungsplanung erforderlich wird, sind die Aufwendungen vom Verursacher zu tragen.

Unter der Voraussetzung, dass die angeführten Punkte berücksichtigt werden, erteilen wir Ihnen nach dem jetzigen Stand unserer Planungen und der derzeit überschaubaren weiteren Entwicklung des Ausbaues unseres Leitungsnetzes zum vorliegenden Bauleitverfahren unsere Zustimmung.“

8.6 Regierung von Oberbayern, Höhere Planungsbehörde, München, Schreiben vom 10.08.2016 und vom 04.04.2017

„Vorhaben

Das Gewerbegebiet im Osten Denklingens, östlich der Bahnlinie soll im Sinne einer Angebotsplanung nach Süden erweitert werden. Der Bebauungsplan setzt das Bauland (ca. 2,4 ha) des ca. 3,1 ha großen Bereichs als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO sowie als Verkehrs- und Grünflächen fest. Das Verfahren zur entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplans ist derzeit anhängig.

Bewertung

Wie bereits in unseren Stellungnahmen zur genannten Flächennutzungsplanänderung (zuletzt vom 14.07.2016) festgestellt, ist die Planung mit dem Ziel LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedlung vereinbar, da das Planungsgebiet unmittelbar an den bestehenden Siedlungszusammenhang anschließt. Auch ein Konflikt mit LEP 3.2 (Z) Innenentwicklung vor Außenentwicklung war nicht festzustellen.

Gem. LEP 3.1 (G) Flächensparen soll die Ausweisung von Bauflächen sich an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung orientieren und flächensparend erfolgen. Diesem Grundsatz wird durch die Nutzung der bestehenden Erschließung sowie durch die Reduzierung der Versiegelungsflächen auf das unbedingt notwendige Maß (vgl. Begründung S. 18) Rechnung getragen. Weitere Optimierungsmöglichkeiten sollten geprüft werden.

Gem. LEP 6.2.1 (Z) sind erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen. (vgl. auch LEP 1.3.1 (G)) Insofern sind zudem Möglichkeiten zu prüfen, die Nutzung erneuerbarer Energien in die Planung einzubeziehen.

Gesamtergebnis

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen, wobei den genannten Erfordernissen LEP 1.3.1 (G) und 6.2.1 (Z) Rechnung zu tragen ist.

Wir weisen allerdings darauf hin, dass in Gewerbegebieten durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. Urteil des VG H vom 14.12.2016, AZ: 15 N 15.1201).“

8.7 Handwerkskammer für München und Oberbayern, München, Schreiben vom 04.05.2017

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

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

Entwurf

Zusammenfassende Erklärung (§ 10 a Abs. 1 BauGB) zum Bebauungsplan „Egart“, Gewerbegebiet südlich der Epfacher Straße, Gmkg. Denklingen

1. Planungsmöglichkeiten

.....
.....

2. Umweltbelange

.....
.....

3. Beteiligung der Öffentlichkeit / Beteiligung der Behörden

.....
.....

Entwurf

Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung, Büro emplan, Prinzregentenstraße 5, 86150 Augsburg, vom 09/2016, Projekt-Nr. 2015 935;

Hinweis: Diese Untersuchung bezog sich seinerzeit auf die Aufstellung des direkt nördlich angrenzenden „Gewerbegebiet südlich der Epfacher Straße“!

Entwurf