

1. Änderung des Bebauungsplans „Hirschvogel Automotive Group II“

Begründung

Fassungsdatum: 11.02.2025

Auftraggeber: Gemeinde Denklingen
1. Bürgermeister Andreas Braunegger
Rathausplatz 1
86920 Denklingen

Denklingen, den

.....
Andreas Braunegger

Planfertiger:

Terrabiota
Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH
Kaiser-Wilhelm-Straße 13a
82319 Starnberg
Tel. 08151-97 999-30
E-Mail: info@terrabiota.de

Starnberg, den 11.02.2025

Christian Ufer

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Markus Böhner, M.Sc. Umweltingenieurswesen

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2.	Lage und Beschreibung des Planungsgebietes, Schutzgüter	3
2.1	Lage des Planungsgebiets	3
2.2	Nutzungen und Gebäudebestand, Sachgüter.....	4
2.3	Verkehrliche Anbindung	4
2.4	Bodenschutz und Altlasten	4
2.5	Wasserschutz und Wasserwirtschaft	4
2.6	Natur- und Artenschutz, Vegetation.....	4
2.7	Sonstige Baubeschränkungen	5
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
3.1	Regional- und Landesplanung	5
3.2	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan	6
3.3	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	6
3.4	Fachgesetzte und berührte Fachplanungen	6
4.	Städtebauliches Konzept	6
4.1	Städtebau	6
4.2	Grünordnung	6
4.3	Verkehrliche Erschließung	7
4.4	Immissionsschutz.....	7
4.5	Anbindung an öffentliche Versorgungsnetze, Brandschutz und Rettungseinsätze ..	7
5.	Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise.....	8
5.1	Bauliche Festsetzungen.....	8
5.2	Verkehrsflächen, Stellplätze und Versorgungsanlagen	8
5.3	Grünordnerische Festsetzungen	9
5.4	Immissionsschutz.....	9
5.5	Flächenangaben	9
5.6	Hinweise und nachrichtliche Übernahme.....	10
6.	Wesentliche Auswirkungen.....	10
6.1	Bodenordnung	10
7.	Ausgleichsmaßnahmen	10
7.1	Berichtigung der Eingriffsermittlung.....	10
7.2	Anpassung der Ausgleichsfläche	11

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Denklingen beabsichtigt, den am 28.01.2022 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Hirschvogel Automotive Group II“ zu ändern. Hintergrund dieser 1. Änderung des Bebauungsplans ist ein Wechsel des vorgesehenen Nutzers des geschaffenen Baurechts. Ursprünglich war das Ziel des Bebauungsplans, eine Werkserweiterung der Hirschvogel Automotive Group zu ermöglichen. In diesem Rahmen wurde der Bebauungsplan als Angebotsbebauungsplan erstellt. Nun soll statt der Hirschvogel Automotive Group die Firma Sporer GmbH, ein Händler für Dachbaustoffe, das geschaffene Baurecht mit einer Lagerhalle nutzen. Das Bauvorhaben selbst wird von der Sporer Beteiligungs GmbH & Co.KG umgesetzt. Aus dem ursprünglichen Planungsgrundstück Fl. Nr. 1686/1 Gemarkung Denklingen wurden zwischenzeitlich die Flurstücke Nrn. 1686/4 und 1686/5 herausgetrennt, das Flurstück Nr. 1686 wurde ebenfalls geteilt. Südwestlich des Planungsgebiets wurde das Flurstück 1685 in die Fl.Nrn. 1685/2 und /3 geteilt.

Aufgrund der direkten räumlichen Nachbarschaft an das Werksgelände der Hirschvogel Automotive Group wurden verschiedene Planungsaspekte auf eine unmittelbare Anbindung ausgelegt. Dazu gehören die verkehrliche Erschließung, die Löschwasserversorgung, die Wasserversorgung sowie Kanalanschluss und auch die Anlage von Zufahrten durch ein Feldgehölz, welches das Werksgelände der Hirschvogel Automotive Group vom Umgriff des Bebauungsplans trennt. Da die Sporer GmbH jedoch keine betrieblichen Abläufe mit der Hirschvogel Automotive Group teilt, muss der Bebauungsplan nun auf die Eigenständigkeit des Vorhabens angepasst werden. Dazu gehört auch der Tausch einer der drei ursprünglich vorgesehenen Ausgleichsflächen und eine Verkleinerung des Geltungsbereichs. Daher werden einige Aufhebungsbereiche festgelegt. Dazu zählt auch ein Bereich im Werksgelände der Hirschvogel Automotive Group, in welcher Flächen für Parkplätze vorgesehen waren. Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden, wird die 1. Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt. Da der Umweltbericht gem. §13 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren nicht erforderlich ist, erfolgt die Erläuterung und Beschreibung des vorgesehenen Ausgleichsflächentauschs in dieser Begründung. Alle nicht in dieser Änderung explizit angesprochenen Festsetzungen, Beschreibungen und Erklärungen von sowohl der ursprünglichen Begründung i.d.F. der Satzung vom 08.09.2021, als auch des Umweltberichts i.d.F. der Satzung vom 08.09.2021 behalten somit ihre Gültigkeit. Die erste Änderung des Bebauungsplans ersetzt dabei den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan in der Fassung 08.09.2021.

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes, Schutzgüter

2.1 Lage des Planungsgebiets

Die Gemeinde Denklingen liegt im Südwesten des Freistaats Bayern am östlichen Rand des Regierungsbezirks Schwaben. Mit je 15 km Entfernung findet sich im Westen die Kreisfreie Stadt Kaufbeuren, im Norden die große Kreisstadt und Verwaltungssitz des gleichnamigen Landkreises Landsberg am Lech, zu dem Denklingen gehört. Der Großteil des Gemeindegebiets südöstlich von Denklingen wird durch den Denklinger Rotwald eingenommen. Nordöstlich des Siedlungsbereichs bildet der Lech die Grenze des Gemeindegebiets. Neben Denklingen selbst gehören die kleineren Ortschaften Epfach und Dienhausen zur Gemeinde. Zwischen dem Lech und dem Siedlungsbereich von Denklingen, im Bereich der weitgehend ebenen Lechterrasse, liegt das ca. 38 ha große Werksgelände der Fa. Hirschvogel Automotive Group. Dieses ist von landwirtschaftlich genutzten Fluren und Kiesabbauflächen umgeben. Das Werksgelände setzt sich hauptsächlich aus Werkshallen und Stellplätzen zusammen. Die Erschließung des Betriebs erfolgt über die Dr.-Manfred-Hirschvogel Straße (Kreisstraße LL17), welche Denklingen in nordöstlicher Richtung verlässt und nach ca. 2 km in die parallel zum Lech verlaufende B17 mündet. Das Planungsgebiet der Bebauungsplanänderung schließt im Süden an das Werksgelände an. Im Nordwesten wird es durch die Dr.-Manfred-Hirschvogel Straße begrenzt, nach Nordosten trennt ein Feldweg und ein Feldgehölz die Fläche vom

Betriebsgelände der Hirschvogel Automotive Group. In den weiteren Himmelsrichtungen sind die Flurstücke von Äckern umgeben.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans, der in seiner Gesamtheit in der Gemarkung Denklingen liegt, umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 1686, 1686/1, 1686/4, 1686/5, 1687, 1688 vollständig sowie die Grundstücke mit den Flurnummern 1681 (Kreisstraße LL17) teilweise. Auch die Flurstücke 1777, 1778 und 1779 liegen zu sehr geringen Teilen im Geltungsbereich, da diese durch ein einzuhaltendes Sichtdreieck überlagert werden. Der neu ausgewiesene Bauraum befindet sich ausschließlich auf den Flurstücken Nrn. 1686, 1686/1, 1686/4 und 1686/5. Zum Geltungsbereich hinzu kommt auch das Flurstück Nr. 1188, welches als Ausgleichsfläche dienen soll.

[Abs. 3-4 unberührt]

2.2 Nutzungen und Gebäudebestand, Sachgüter

[unberührt]

2.3 Verkehrliche Anbindung

Die unmittelbare straßenverkehrliche Erschließung des Planungsgrundstücks erfolgt über eine Zufahrt zur Dr.-Manfred-Hirschvogel-Straße (Kreisstraße LL17) und deren straßenbegleitenden Fuß und Radweg.

Über die Dr.-Manfred-Hirschvogel-Straße ist das Planungsgebiet mit der Bundesstraße B17 verbunden, über diese gelangt der Logistikverkehr des geplanten Betriebs u.a. zum Anschluss der A96 München – Lindau bei Landsberg am Lech im Norden und zum Beginn der A7 Füssen – Handewitt bei Füssen im Süden.

Eine Anbindung des Planungsgebiets an den ÖPNV besteht über die Buslinie 9824 Landsberg – Schongau, die zwei Haltestellen („Denklingen Hirschvogel Betrieb“ und „Denklingen Hirschvogel Verwaltung“) in der Nähe des Standorts besitzt. Die Taktung der Busse ist jedoch mit nur sechs werktäglichen Fahrten zu gering, um eine attraktive Alternative zum motorisierten Individualverkehr für die Mitarbeiter darzustellen.

Das Geschwindigkeitslimit entlang der Dr.-Manfred-Hirschvogel-Straße im Geltungsbereich beträgt 80 km/h. Demnach sind, wie im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan, beidseitig der vorgesehenen Einfahrt Sichtdreiecke mit einer Schenkellänge von 110 m freizuhalten.

2.4 Bodenschutz und Altlasten

[unberührt]

2.5 Wasserschutz und Wasserwirtschaft

[unberührt]

2.6 Natur- und Artenschutz, Vegetation

Innerhalb des Geltungsbereichs bildet das Grünland der Flurstücke Nrn. 1686, 1686/1, 1686/4 und 1686/5 die flächenhaft größte Vegetationseinheit. Vor 2017 wurde die Fläche mit Maisanbau intensiv bewirtschaftet, dann begann eine 5-jährige Teilnahme am Kulturlandschaftsprogramm (KULAP). Im Zuge dessen wurde die Fläche mit einer extensiven Blümmischung angesät, in Teilnahmezeitraum sind weder Pflege- noch Bewirtschaftungsmaßnahmen zulässig. Bei den Erhebungen zur ursprünglichen Bebauungsplanaufstellung ließ sich der Bestand als

ruderales Hochstaudenflur einstufen. Seit 2022 befindet sich das Feldstück wieder in der intensiven Ackernutzung.

Entlang der LL17 beschränkt sich die Vegetation auf Straßenbankette und in diese hinein gepflanzte Solitärbäume. Die Bankette werden durch eine regelmäßige Mahd gepflegt. Zwischen der LL17 und dem Fuß- und Radweg innerhalb des Geltungsbereichs finden sich, von Süden nach Norden, zunächst 3 junge Linden, darauf folgt, auf Höhe der nördlichen Ecke des Flurstücks Nr. 1686/1, eine Esche alter Ausprägung. Der letzte Baum entlang der LL17, der sich noch im Umgriff befindet, ist eine weitere junge bis mittelalte Linde (StU ca. 60 cm), diese befindet sich nördlich der Parkplatzzufahrt zum bestehenden Werksgelände.

Entlang des Flurstücks Nr. 1688 besteht ein mittelaltes Feldgehölz überwiegend standortgerechter, heimischer Arten, welches das bestehende Werksgelände der Hirschvogel Automotive Group vom Geltungsbereich des Bebauungsplans vom Flurstück 1686/1 trennt. Die hier wachsenden Bäume besitzen Stammumfänge bis zu 130 cm. Zwischen dem Gehölz auf Fl.Nr. 1688 und der Staudenflur auf Fl.Nr. 1686/1 und 1686/4 liegt das Flurstück Nr. 1687, dieses dient als Feldweg. Bei dem Weg handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Grünweg, der außerhalb der Fahrspuren mit niedrigen Gräsern bewachsen ist.

Das Feldgehölz auf Flurstück 1688 wird mit Teilflächennummer 8031-0051-012 als „Flurbereinigungshecken nördlich bis östlich Denklingen“ in der Flachland-Biotopkartierung des Bayerischen Landesamts für Umwelt geführt. Dieses Gehölz soll erhalten werden.

Darüber hinaus finden sich in der näheren Umgebung weitere, kartierte Biotope. Direkt östlich an das Feldgehölz anschließend, sowie in 250 m Entfernung südlich und westlich des Umgriffs liegen weitere Teilflächen des Biotops 8031-0051 „Flurbereinigungshecken nördlich bis östlich Denklingen“. In ca. 550 m Entfernung zum Planungsgebiet findet sich im Nordosten das Biotop Nr. 8031-0050 „Kalkmagerrasen und Säume nordöstlich Denklingen“.

Naturschutz-, oder andere spezielle Artenschutzgebiete (z.B. FFH, SPA oder Ramsar-Vogelschutzgebiete) sind vom Geltungsbereich nicht tangiert. Das nächstgelegene FFH-Schutzgebiet Nr. 8131-371 „Lech zwischen Hirschau und Landsberg am Lech mit Auen und Leiten“ befindet sich in 1,8 km Entfernung zum Planungsgebiet und östlich der B17.

Derzeit liegen keine Hinweise auf das Vorkommen von besonders geschützten Arten vor. Es ist nach wie vor nicht zu erwarten, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten berührt werden.

2.7 Sonstige Baubeschränkungen

[unberührt]

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regional- und Landesplanung

Die ursprüngliche Aufstellung des Bebauungsplans galt der Erweiterung des Betriebs Hirschvogel Automotive Group und diente der Entwicklung eines bereits ansässigen Betriebs mit erheblicher Bedeutung. Der Bedarf an zusätzlichen Flächen konnte nur standortgebunden erfüllt werden. Um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden, musste jede zusätzliche, dem Werk anzugliedernde Fläche an das Werksgelände anschließen. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind zwar für die Siedlungsentwicklung vorrangig zu nutzen, allerdings ist eine darüberhinausgehende Entwicklung zulässig, wenn, wie in diesem Fall, auf diese Potenziale nicht zurückgegriffen werden kann (RP 14 B II Z 4.1). Zudem wird mit der Planung das Anbindegebot berücksichtigt.

[Abs. 2 bis 4 unverändert]

3.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der neu aufgestellte Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet von Denklingen wurde mit Gemeinderatsbeschluss am 24.07.2024 verabschiedet, hierdurch wurde der veraltete Plan vom 11.09.1980 mitsamt seiner zahlreichen Änderungen abgelöst. Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird, entsprechend der ursprünglichen Aufstellung, ein Industriegebiet dargestellt. Zudem wird die Biotopkartierung (als Schutz- und Leitpflanzung), die geplante Ortsrandeingrünung, die Anbauverbotszone sowie die Gasleitung entlang der LL17 berücksichtigt. Mit der Bebauungsplanänderung ergibt sich kein Bedarf einer Änderung des Flächennutzungsplans. Somit ist die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Die in diesem Verfahren erarbeitete 1. Änderung des Bebauungsplans Hirschvogel Automotive Group II (im Folgenden „B-Plan II“) erzeugt mit den vorgenommenen Anpassungen eine Unabhängigkeit des geänderten Bebauungsplans zum Bebauungsplan Hirschvogel Automotive Group I (im Folgenden „B-Plan I“). Im Nordosten des Geltungsbereichs wurde der B-Plan I durch den B-Plan II überplant. Hier erfolgt nun eine Aufhebung, so dass die Regeln von B-Plan I weiterhin in dessen Geltungsbereich ihre Gültigkeit behalten. Die Aufhebung erfolgt für alle Teilflächen des Flurstücks Fl.Nr. 1768, welche im Geltungsbereich des B-Plan II liegen. Die Flächengröße beträgt 2.069 m². Die übrigen, wesentlichen Planungsaspekte des B-Plans II bleiben unverändert erhalten. Insbesondere betrifft dies die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur baulichen Gestaltung. Aus diesen Gründen kann die Änderung im vereinfachten Verfahren nach §13 erfolgen.

3.4 Fachgesetzte und berührte Fachplanungen

Betroffene Fachplanungen sind nicht bekannt.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Städtebau

Der baurechtlich erschlossene Bereich wird weiterhin als Industriegebiet festgesetzt. Der neu ausgewiesene Bauraum ist dafür bestimmt, mit einer den Bauraum ausfüllenden Werks- bzw. Lagerhalle bebaut zu werden. Die Bebauung durch mehrere, kleinere Betriebsgebäude ist dabei ebenfalls möglich. Die Wahl des Nutzungszwecks der Halle bleibt dem Werksbetreiber überlassen, vorgesehen ist zu diesem Zeitpunkt eine Logistik- bzw. Fertigungshalle. Die Einfriedung des neu erschlossenen Betriebsgeländes erfolgt über transparent wirkende Zäune.

4.2 Grünordnung

Flächen, die für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen sind, sind entlang der südöstlichen sowie südwestlichen Grenze des Umgriffs, zwischen der LL17 und dem Bauraum und an der Südostgrenze des Flurstücks Nr. 1768 vorgesehen.

Sowohl an der neuen Südost- wie auch Südwestgrenze wird durch die Pflanzung von zwei Reihen standortgerechter Laubbäume eine Eingrünung geschaffen, die das Werk in Richtung der wichtigen Nord-Süd Blickachse von Denklingen aus in die Landschaft eingliedert. An der Nordwestgrenze und an der Südostgrenze nördlich des Feldgehölzes wird lediglich eine einreihige Baumhecke angelegt, da in diesen Himmelsrichtungen keine bedeutsamen Blickachsen bzw. bereits Hecken bestehen.

Die Zwischenräume der Bäume werden mit Pflanzungen heimischer Sträucher aufgefüllt. Auf diese Weise entsteht eine Struktur, die mit dem Feldgehölz auf Fl.Nr. 1688 vergleichbar ist. Um den Bau einer großen Werkshalle im neu ausgewiesenen Bauraum zu ermöglichen, ist abgesehen von der beschriebenen Eingrünung keine weitere Anlage von Grünstrukturen im Geltungsbereich vorgegeben. Auch entlang der LL17 wird bestehendes Grün nicht verändert, die von den Sichtdreiecken der neuen Zufahrt geforderten Freihaltungsräume sind mit dem Baumbestand der Straße vereinbar.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Sowohl der Mitarbeiterzugang als auch der Waren an- und Abtransport erfolgt über eine direkte Zufahrt zur LL17. Diese liegt im Bereich einer bereits bestehenden, asphaltierten Bankettquerung, welche bisher der Zufahrt zum bestehenden Feldweg diente. Die Linienführung der Wege auf dem Werksgelände sollte durch geeignete Wegbreiten und entsprechende Schleppkurven die Bewegung von Sattelzügen (LKW bis 40 t) ermöglichen. Zwischen dem Bauraum und der Eingrünung ist ausreichend Abstand vorgesehen, um zumindest die Umrundung der Halle zu Fuß, z.B. für Hausmeisterarbeiten oder das Benutzen von Fluchtwegen zu ermöglichen.

4.4 Immissionsschutz

Von dem Betrieb der geplanten Lagerhalle gehen vor allem Schallemissionen aus. Hauptsächlich ist hierfür der Werksverkehr verantwortlich. Die davon ausgehenden Emissionen erzeugen möglicherweise schädliche Immissionen in der Umgebung. Daher werden nur solche Vorhaben als zulässig erklärt, deren Emissionen bestimmte, nach DIN45691 festgelegte Kontingente nicht überschreiten. Diese Kontingente wurden vom Büro Müller-BBM berechnet (siehe Anlage 1: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. M160132/01). Die getroffenen Festsetzungsempfehlungen wurden unverändert in den Festsetzungen (siehe Kapitel 5.4) übernommen.

4.5 Anbindung an öffentliche Versorgungsnetze, Brandschutz und Rettungseinsätze

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Anschluss an die gemeindliche Kanalisation. Dieser Anschluss wird durch eine neu zu bauende Leitung, welche den Geltungsbereich an ein Leitungsstück zwischen dem Schacht DE_SW_452 und der benachbarten Pumpstation verbindet, hergestellt. Die Kosten für den Anschluss an den Kanal werden von der Gemeinde getragen. Dies beinhaltet die Herstellung einer kurzen Anschlussleitung in das Flurstück Nr. 1685 mitsamt eines dort neu zu setzenden Kontrollschachts. Der Bauherr schließt in der Folge bei eigener Kostenübernahme an diesen Kontrollschacht an.

Die Trinkwasserversorgung kann unmittelbar an die bestehende Leitung entlang der LL17 angeschlossen werden. Die Gemeinde stellt auf eigene Kosten eine Leitung bis zum Wasserzähler her. Ab dem Leitungsstück, welches eine Länge von 30 m überschreitet, trägt der Bauherr die Kosten.

Die Löschwasserversorgung im Geltungsbereich der Änderung wurde vom Büro Dr. Blasy - Dr. Øverland bereits im Rahmen der ursprünglichen Bebauungsplanaufstellung untersucht. Aus der abschließenden Stellungnahme geht hervor, dass der erforderliche Löschwasserstrom von 192 m³/h im Geltungsbereich nicht durch das Denklinger Leitungsnetz allein gedeckt werden kann, ohne den erforderlichen Mindestdruck von 1,5 bar an den übrigen Netzknotenpunkten zu unterschreiten. Dies ist durch die Leistungsfähigkeit der bestehenden Leitung (DN125) an der Dr.-Manfred-Hirschvogel-Straße bedingt. Zwar wird im Rahmen der Erneuerung der Denklinger Wasserversorgung eine neue Versorgungsleitung mit DN200 im Osten des Werks verlegt, die über den Ringschluss zur bestehenden Leitung die verfügbare Leistung

auf 136 m³/h erhöht, allerdings fehlen dennoch weitere ca. 60 m³/h. Aus diesem Grund muss eine weitere Löschwasserquelle für die Neubebauung herangezogen werden.

Hierfür bietet sich auch weiterhin die Nutzung des 300 m³ großen Löschwassertanks auf dem Werksgelände der Hirschvogel Automotive Group an. Der Zugang zu dem Löschwassertank wird an der Pforte des Hirschvogel-Werks rund um die Uhr ermöglicht. Im Brandfall werden die Löschwasserschläuche, ggf. unter der Verwendung von mehr als einer Pumpe, entlang der LL17 verlegt. Somit kommt es auch zu keiner Verschlechterung durch den Wegfall der Zufahrten durch das biotopkartierte Feldgehölz. Falls diese Variante gewählt wird, ist eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen dem Planungsbegünstigten und dem Betreiber des Hirschvogel-Werks zu treffen, in welcher die Nutzung des Löschwassertanks rechtlich gesichert festgehalten wird.

Alternativ verbleiben die Optionen des Ausbaus der bestehenden DN125-Versorgungsleitung zu einer DN200 Leitung. Dieser Ausbau kann entweder im Abschnitt entlang der LL17 zwischen dem Siedlungsbereich von Denklingen und dem Werksgelände stattfinden, oder vom Ringschluss ausgehend im Abschnitt an der LL17 nördlich des Geltungsbereichs durchgeführt werden. Eine dritte Möglichkeit stellt der Neubau eines Löschwasserspeichers im Geltungsbereich mit mindestens 60 m³ Volumen dar.

Der Brandschutz und die erforderlichen Rettungswege sind für neu zu errichtende Anlagen in der Objektplanung zu berücksichtigen und im Genehmigungsverfahren zu gewährleisten. Der für Rettungseinsätze vorgesehene, Hubschrauberlandeplatz auf Fl.Nr. 1774 kann auch bei Notfällen auf dem neu erschlossenem Betriebsgelände dienen.

5. Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise

Im Folgenden werden nur die Festsetzungen, die geändert werden, behandelt. Alle weiteren Festsetzungen werden entsprechend des Bebauungsplans Hirschvogel Automotive Group II in der Fassung vom 08.09.2021 beibehalten und hier nicht erneut begründet.

5.1 Bauliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung, Bauweise

[unberührt]

Maß der baulichen Nutzung

[unberührt]

Gestaltungsvorschriften

[unberührt]

5.2 Verkehrsflächen, Stellplätze und Versorgungsanlagen

Die Dr.-Manfred-Hirschvogel-Straße (LL17) gliedert sich im Geltungsbereich in öffentlichen Verkehrsraum, öffentlichen Fuß- und Radweg und Straßenbegleitgrün. Dies entspricht dem zu erhaltenden Bestand. Auch die neue Werkspforte soll im Straßenbereich keine neuen Flächen versiegeln, hierfür soll die bestehende Feldwegzufahrt neu genutzt werden. Neue Quermöglichkeiten für die LL17 werden nicht benötigt.

Am Ein- und Ausfahrtsbereich der neuen Werkspforte sind zur Kreisstraße hin Sichtdreiecke gem. Art. 26 BayStrWG freizuhalten. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung über 0,8 m Höhe über Oberkante Erschließungsstraßenmitte unzulässig, ausgenommen einzelnstehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,5 m.

Stellplätze sind innerhalb des Bauraums allgemein zulässig, nicht jedoch innerhalb der Flächen, für die ein Pflanzgebot vorgesehen ist (siehe Festsetzung A 7.3). Tiefgaragen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Eine ursprünglich vorgesehene Vergrößerung der Stellplatzflächen auf Fl.Nr. 1768, die durch die Überplanung des B-Plan I durch den B-Plan II erzeugt wurde, ist nun nicht länger Bestandteil der Planung. Die Teilflächen des Bebauungsplans auf diesem Grundstück werden daher aus dem Geltungsbereich herausgenommen, so dass wieder die ursprünglichen Regelungen des B-Plan I zur Geltung kommen

Entlang der öffentlichen Wasser-, 1-kV Strom- und Gasleitung sowie an der Freileitung ist den Leitungsbetreibern Zugang für notwendige Arbeiten zu gewähren und das entsprechende Leitungsrecht einzuräumen. Innerhalb der Schutzzonen der Leitungen ist von einer Bepflanzung abzusehen. Da die Freileitung den Bauraum quert, und somit eine sinnvolle Bebauung desselben verhindert, ist vom Planungsbegünstigten mit der Lechwerke AG als Leitungsbetreiberin eine Verlegung der Leitung abzustimmen.

5.3 Grünordnerische Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft, erhaltenswerter Baumbestand

Der Erhalt der bestehenden Einzelbäume entlang der LL17 wird festgesetzt.

Das biotopkartierte Feldgehölz wird, entgegen den Zugeständnissen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans, in seiner Gesamtheit erhalten werden. Ursprünglich wurden hier bis zu zwei private Verbindungen zwischen dem Werksgelände der Hirschvogel Automotive Group und dem neu erschlossenen Gebiet ermöglicht. Durch den Wechsel des Planungsbegünstigten ist ein Bedarf hierfür nicht länger gegeben. Durch diesen Umstand werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Natur gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan reduziert, so dass sich keine potenziellen Verschlechterungen ergeben, die das Verfahren nach §13 BauGB ausschließen würden.

Öffentliche Grünflächen

[unberührt]

Private Grünflächen und Bepflanzungsfestsetzungen

[unberührt]

5.4 Immissionsschutz

[unberührt]

5.5 Flächenangaben

Gegenstand	Fläche [m²]
Geltungsbereich (ohne Ausgleichsflächen)	25.354
Bauraum	13.288
öffentliche Verkehrsfläche (Straße)	1.479
öffentlicher Fuß- und Radweg	422
Fläche für Pflanzung von Gehölzen	3.528 (davon 1.450 m² zusätzlich für die Versickerung)

5.6 Hinweise und nachrichtliche Übernahme

[unberührt]

6. Wesentliche Auswirkungen

6.1 Bodenordnung

Der Geltungsbereich kann durch die beschriebenen Maßnahmen für die Verwendung als Industriegebiet, insbesondere ohne unmittelbare Abhängigkeit an das benachbarte Gelände der Hirschvogel Automotive Group, adäquat erschlossen werden. Wichtige, bestehende Wegebeziehungen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

7. Ausgleichsmaßnahmen

Dieses Kapitel ergänzt und berichtigt die Angaben aus den Kapiteln 3.2 und 3.3 des Umweltberichts zum rechtskräftigen Bebauungsplan Hirschvogel Automotive Group II. Das ursprüngliche Ausgleichskonzept bestand aus einer Kombination von 3 räumlich getrennten Ausgleichsflächen. Diese befanden sich auf den Flurstücken Nrn. 612/1, 3482 und 1755 Gmkg. Denklingen. Die Fl.Nrn. 612/1 sowie 3482 stehen im Eigentum der Gemeinde Denklingen, die Fl.Nr. 1755 jedoch ist im Besitz der ursprünglich planungsbegünstigten Hirschvogel Automotive Group. Daher sollen diese Flächen gegen eine neue Ausgleichsfläche getauscht werden. Durch die Aufhebung des Geltungsbereichs im Bereich des Hirschvogel-Werksgeländes und auch die Nicht-Umsetzung der beiden Zufahrten durch das biotopkartierte Feldgehölz kommt es zudem zu einer Reduzierung des Kompensationsbedarfs.

7.1 Berichtigung der Eingriffsermittlung

Die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung erfolgte zum Zeitpunkt der Ausarbeitung des ursprünglichen Bebauungsplans nach Vorgaben des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ vom Januar 2003. Hier erfolgte die Eingriffsermittlung noch rein auf Basis der Flächengröße. Zwischenzeitlich wurde der Leitfaden aktualisiert, in der aktuellen Vorgehensweise seit Dezember 2021 werden die Wertigkeiten der Biotop- und Nutzungstypen nach Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV berücksichtigt. Da sich dieses Vorhaben nicht unmittelbar auf die veraltete Berechnungsweise übertragen lässt, wird die hier vorgenommene Anpassung des Kompensationsbedarfs in die neue Berechnungsweise überführt.

Entsprechend der ursprünglichen Berechnung war eine Eingriffsfläche von 16.915 m² anzusetzen. Diese errechnete sich aus der Summe aller neuen Eingriffsflächen der ursprünglichen Bebauungsplanaufstellung. Durch das Wegfallen des Aufhebungsbereich im Nordosten der Bebauungsplanänderung (2.314 m²) und den nun sicheren, vollständigen Erhalt des Feldgehölzes anstelle der beiden ehemals zulässigen Durchfahrten (156 m²) reduziert sich nun die anzusetzende Eingriffsfläche wie folgt:

$$16.915 \text{ m}^2 - 2.069 \text{ m}^2 - 156 \text{ m}^2 = \mathbf{14.690 \text{ m}^2}$$

Zudem findet der aktuelle Eingriff nur mehr im Bereich des intensiv genutzten Ackers statt, da die Eingriffe in die geplanten bzw. bestehenden Gehölze nicht mehr zulässig sind. Der Acker ist gem. Biotopwertliste als Typ A11 mit 2 Wertpunkten (WP) einzustufen. Gemäß dem aktuellen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung werden Biotoptypen mit Wertigkeiten zwischen 1 und 5 WP pauschal mit 3 WP bewertet. Unter Berücksichtigung der GRZ von 0,8 wird somit folgender Kompensationsbedarf errechnet:

$$14.690 \text{ m}^2 * 3 \text{ WP/m}^2 * 0,8 = \mathbf{35.256 \text{ WP}}$$

7.2 Anpassung der Ausgleichsfläche

Der Ausgleich wird vollständig auf eine neue Ausgleichsfläche, welche im Eigentum von Sabrina Fertl, Christopher Sporer und Dominik Sporer, welche Mitgesellschafter der Sporer Beteiligungs GmbH & Co.KG sind, verlagert. Hierbei handelt es sich um das Flurstück Nr. 1188 Gmkg. Denklingen. Der Bestand auf dem Flurstück wurde bei einer Erhebung im November 2024 außerhalb der Vegetationsperiode erfasst. Die Kartierung wurde von Herrn Dipl. Ing. Armin Beckmann (Büro für Landschaftsökologie) durchgeführt. Hierbei wurde im 14.395 m² großen Hauptteil des 16.078 m² großen Flurstücks ein mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211, 6 WP) festgestellt. Die verbleibenden Flächenanteile des Grundstücks sind nicht für Aufwertungsmaßnahmen geeignet. Hier finden sich unter anderem Grünlandbrachen (G215), artenarme Säume (K11), mesophile Hecken (B112), Baumgruppen (B312), Landröhrichte (R113) und Großseggenriede (R31).

Das G211-Grünland kann durch Anpassung des Pflegeregimes auf den Biotoptyp „mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland“ (G212, 8 WP) bis hin zum Typ G212-GU651L mit 9 WP aufgewertet werden. Dieser Biotoptyp wird als Entwicklungsziel festgelegt, allerdings kann aufgrund der spät im Jahr erfolgten Bestandsaufnahme nicht gesichert in Aussicht gestellt werden, dass dieser höherwertige Typ auf allen Teilen der Wiesenfläche zu erreichen ist. Dies ist als konservative Schätzung zu verstehen. Daher wird statt einer Aufwertung von 3 WP/m² nur eine Aufwertung von 2,5 WP/m² angenommen. Dies entspricht dem Erreichen des höherwertigen Biotoptyps auf 50% der Fläche. Somit ergibt sich ein Ausgleich von

$$14.395 \text{ m}^2 * 2,5 \text{ WP/m}^2 = \mathbf{35.988 \text{ WP}},$$

welcher den Eingriff um 732 WP übertrifft. Zum Erreichen des Zielzustands G212-GU651L sind die folgenden Maßnahmen voraussichtlich erforderlich:

- 3 bis 5 Jahre Aushagerungsmahd, 3-schurig, mit Abfuhr und fachgerechter Verwertung des Mahdguts. Der Erste Schnitt erfolgt hierbei nicht vor dem 15.06.
- Nachsaat mit autochthonem, artenreichem Saatgut (Herkunftsregion 8) auf streifenweise aufgerissenem Boden.
- Ein- bis zweischürige Mahd mit Abfuhr und fachgerechter Verwertung des Mahdguts in den Folgejahren. Der Erste Schnitt erfolgt hierbei nicht vor dem 01.07.
- Keine Ausbringung von Pestiziden oder Dünger auf der Fläche.

Aufgrund der späten Bestandsaufnahme und der nicht vollständig aufgeschlüsselten Artenzusammensetzung sind ggf. Anpassungen des Pflegekonzepts erforderlich. Diese sind mit der unteren Naturschutzbehörde am Ladratsamt in Landsberg am Lech abzustimmen. Mit diesem Ausgleich wird der durch die Planänderung ermöglichte Eingriff vollständig kompensiert mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschluss wird der ursprüngliche Bebauungsplan II vollständig aufgehoben und ersetzt.

Denklingen, den

.....

Siegel

Andreas Braunegger, 1. Bürgermeister