

Gemeinde Denklingen



- Begründung zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes



Stand: 06.02.2015
geändert: 15.07.2015

Städtebau:

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

Landschaft:

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

im Auftrag der Gemeinde Denklingen
Gemeinde Denklingen, den

.....
Kießling, Erster Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis	Seite
1.0 Anlass und Ziel der Änderung	3
2.0 Vorbemerkung und Verfahren, planungsrechtliche Voraussetzungen	3
3.0 Derzeitige planungsrechtliche Situation im Änderungsbereich	4
4.0 Lage und Beschaffenheit der neu dargestellten Flächen	5
5.0 Städtebau und Landschaft	5
5.1 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches	5
5.2 Flächenumfang	6
5.3 Erschließung	7
5.4 Bauliche Konzeption	8
5.5 Grünordnung	8
5.6 Ver- und Entsorgung	8
5.7 Immissionen	9
5.8 Altlasten	9
5.9 Kultur- und Sachgüter	10
6.0 Sonstiges	10
6.1 Eingriffs- Ausgleichsbilanz	10
6.2 Flächenübersicht	11
7.0 Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)	12
7.1. Beschreibung der Planung	12
7.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	12
7.3 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	14
7.4 Alternative Planungsmöglichkeiten	15
7.5 Nullvariante	15
7.6 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen	15
7.7 Verbleibende Eingriffe gemäß Eingriffsregelung	15
7.8 Ausgleichsflächenbedarf	16
7.9 Ausgleichsflächenkonzept	16
7.10 Zusammenfassung	16
8.0 Hinweise aus dem Bauleitplanverfahren	17
Zusammenfassende Erklärung (§ 6 Abs. 5 BauGB)	21
<i>Anlage: Gefahrenabschätzung Bodenluftuntersuchung, Projekt-Nr. 1011102 vom 06.07.2015 Fachbüro Kling Consult, Krumbach</i>	22

1.0 Anlass und Ziel der Änderung

Der Ort Dienhausen ist Teil der Gemeinde Denklingen und liegt südwestlich des Hauptortes. Der Ort ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan eng begrenzt am Bestand als Dorfgebiet (MD) und als Wohnbaufläche (W, WA) dargestellt.

Im Bereich um die Molkereistraße hat die Gemeinde Denklingen den Bebauungsplan Nr. 31 aufgestellt. Dieser Plan umfasst Teile des Altortes und Erweiterungsflächen für Wohnbauvorhaben in östlicher Richtung der Molkereistraße. Er setzt Teilflächen als Dorfgebiet fest, Teilflächen als Allgemeines Wohngebiet, im übrigen ortsbildprägende Grünflächen (Obstgärten), Ortsrandeingrünungsflächen und Fläche für die Landwirtschaft. Dieser Bebauungsplan wurde bisher 4 mal geändert, und zwar in einer ersten Änderung wurden nördlich der Molkereistraße 2 Baurechte für Wohnhäuser hinzugefügt, in der 2. Änderung wurde dieser kleine Teilbereich nochmals etwas modifiziert; die 3. Änderung ermöglichte am Ende der Molkereistraße auf der Südseite noch ein zusätzliches Wohngebäude, die 4. Änderung ein kleineres, modern gestaltetes Wohnhaus nördlich der bereits ausgebauten öffentlichen Zufahrtsstraße.

Nunmehr wurde von mehreren Bauwilligen und der Grundeigentümerin beantragt, im Bereich südlich der 4. Änderung noch zusätzliche Baurechte am östlichen Ortsrand festzusetzen.

2.0 Vorbemerkung und Verfahren, planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Denklingen besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 11.09.1980 Nr. 420 - 6101/ LL 2-1/80 genehmigt wurde. Dieser Plan wurde bisher 22-mal geändert. Die 21. FNP-Änderung (Tankstelle an der B 17) ist im Verfahren, ebenso die 23. Änderung (Sportbereich Denklingen).

Eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nrn. 1 i.V. mit 3 BauGB scheidet im vorliegenden Fall aus, da bereits in diesem Bereich ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB besteht.

Diese 24. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Dienhausen und nachfolgend in einem gesonderten Bebauungsplanänderungsverfahren die 5. Änderung des Bebauungsplans „Molkereistraße“ sind erforderlich, um diese zusätzlichen Wohnhäuser planungsrechtlich zuzulassen.

Nachfolgend an diese 24. Flächennutzungsplanänderung wird die 5. Änderung des Bebauungsplans „Molkereistraße“ aufgestellt. Danach kann die 5. Bebauungsplanänderung „Molkereistraße“ gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3.0 Derzeitige planungsrechtliche Situation im Änderungsbereich / Umfeld

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Denklingen stellt den Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar.



Ausschnitt rechtswirksamer FNP (alt)



Ausschnitt 20. Änderung FNP (genehmigt)



Aktuelles Luftbild (Neubau auf der Südostseite, Bereich Molkereistraße / Südbereich)

4.0 Lage und Beschaffenheit der neu dargestellten Flächen

Lage im Raum

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

Denklingen hat ca. 2.460 Einwohner und eine Gemeindefläche von 5.674 ha. Die Gemeinde hat derzeit 1.872 Arbeitsplätze (1430 Einpendler und 490 Auspendler). Die Entfernung nach Schongau beträgt ca. 14 km, diejenige nach Landsberg als Kreisstadt ca. 17 km. Weilheim liegt etwa 28 km entfernt, München ca. 79 km.

Bauflächen

Die neue Baufläche in Dienhausen schließt im Westen und Norden an bereits bebaute Flächen an. Die zusätzlichen Bauplätze liegen ca. 40 - 75 m östlich der Weihertalstraße (= Kreisstrasse LL 17) des Siedlungsgebietes von Dienhausen im Dienhauser Tal.

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich als Ackerflächen, früher wohl wegen der Lage im Dienhauser Tal als Wiesenflächen, genutzt.

5.0 Städtebau und Landschaft

5.1 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans „Molkereistraße“ ist größtenteils bereits bebaut. Lediglich die neu als Bauland dargestellten Bauparzellen liegen derzeit noch im Außenbereich. Allerdings können die beiden Grundstücke durch die erst kürzlich auch mit Asphaltbelag ausgebaute Zufahrtsstraße wirtschaftlich günstig erschlossen werden.

Der Ort Dienhausen ist vorwiegend landwirtschaftlich strukturiert. Wohnbebauungen befinden sich beidseits des Neuwäldleweges und um den Sportplatz, während der Ortskern um die Kirche durch die landwirtschaftliche Baustruktur geprägt ist.

In der 24. FNP-Änderung werden die südlich der neuen Gebäude geplanten ortsbildprägenden Ortsrandeingrünungsflächen als Ausgleichsflächen dargestellt (z.B. „Streuobstweise“). Damit wird die neue Baufläche städtebaulich noch mit der Baufläche der 20. Änderung mit dem zwischenzeitlich realisierten Neubau städtebaulich sinnvoll abgerundet.

Das Gelände ist augenscheinlich eben und liegt bei 720 m ü. NN, steigt leicht zur Kreisstraße im Westen an.

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

Bauflächen

Die neue Baufläche in Dienhausen schließt im Westen und Norden an bereits bebaute Flächen an.

Ansonsten liegt der Standort am Ortsrand mit Anschluss der freien Landschaft, bzw. eines landwirtschaftlich genutzten Gebäudes am Südrand. Die zusätzlichen Bauplätze können über den kürzlich ausgebauten Zufahrtsweg zur Kreisstraße im Westen sehr günstig erschlossen werden bzw. sind bereits erschlossen, so dass keine erheblichen wirtschaftlichen Aufwendungen hierfür erforderlich sind. Der Bereich grenzt direkt an den bereits bebauten Ort an und rundet die Ortsstruktur von Dienhausen in diesem Bereich ab. Die Flächen werden bisher landwirtschaftlich als Acker und Wiesenflächen genutzt.

Die neue Baufläche schließt damit nahtlos an die bestehenden bereits bebauten, bzw. planungsrechtlich geregelte Flächen (Obstgarten als Grünfläche festgesetzt!) an.

Die Realisierung des Vorhabens ist innerörtlich in Dienhausen nicht gleichwertig machbar, da dort keine bebaubaren Grundstücke vorhanden sind. Insofern gibt die Gemeinde Denklingen der Baufreiheit an dem Standort den Vorrang vor der ohnehin nicht machbaren innerörtlichen Ansiedlung, die letztlich auch nicht mit weniger Flächen auskommen würde.

Die Eingrünung auf der Süd- und insbesondere auf der Ostseite ist durch die Ausgleichsflächen gesichert.

Insgesamt ist die Erweiterung städtebaulich vertretbar, da die Erschließung bereits vorhanden ist und die Bebauung im Anschluss an eine bereits bestehende Baufläche liegt.

Alternativstandorte für die Baulandausweisung:

Gleichwertige oder bessere Alternativstandorte im Siedlungsbereich von Dienhausen sind nicht vorhanden: Zum einen sind einzelne städtebaulich mögliche Alternativstandorte nicht realisierbar, da diese Flächen vom Grundeigentum für den Bauherrn nicht erwerbbar sind.

Soweit Bauland nicht verfügbar ist, muss es nach dem LEP 2013, Ziff. 3.2 "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" (Z), nicht angerechnet werden (LEP, S. 41, (B), letzter Absatz zu Ziff. 3.2).

Zum anderen ist es in Dienhausen durchaus ortsplanerisch wünschenswert, dass nicht alle Freiflächen im Ortsgefüge der Bebauung zugeführt werden, sondern diese erhalten und das Ortsbild auch weiter prägen sollen (z.B. der nördlich festgesetzte ortsbildprägende Obstgarten).

5.2 Flächenumfang

Umgriff	6.110 m ² , ca. 0,611 ha
davon Neuausweisung Bauland:	3.693 m² (= 5 Bauplätze)
(Bestandsgebäude	965 m ² (= 1 Bauplatz)
Straßenerweiterung:	266 m ²
Ausgleichsfläche:	1.187 m ²



skizzenhaftes Konzept für die Neubebauung südlich der Erschließungsstraße (Bestand)

Der südliche und vor allem der östliche Bereich der 24. FNP-Darstellung dient der Randeingrünung der Bauvorhaben durch Ausgleichsflächen, die langfristig den Abschluss der Bebauung nach Osten bilden sollen.

5.3 Erschließung

Erschlossen wird das Gelände durch die vorhandene Straße „Talblick“ im Süden, die derzeit ca. 4 m breit ist; zwischenzeitlich wurde eine Fahrbahn von 3 m Breite asphaltiert. Auch aufgrund der Benutzung durch die Landwirtschaft und wegen evtl. Begegnungsfälle wird eine weitere Verbreiterung um mind. 1 m auf der Südseite als Schotterstreifen vorgesehen (Schneeablagerung, Oberflächenwasser, Begegnungsfälle).

Insgesamt ist bei der Baulandausweisung zu berücksichtigen, dass Dienhausen vorwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und städtische Straßenausbauten mit Sockelmauern und völliger Asphaltierung unpassend sind. Des Weiteren wird ein weicher grüner Übergangsstreifen erreicht zu den baulich genutzten Flächen. Idealerweise sollte auf eine Einfriedung ganz verzichtet werden und ggf. wie früher üblich nur der Gemüsegarten umzäunt werden zum Schutz gegen Tiere etc.

In Dienhausen ist die Schaffung von Bauland wegen der landwirtschaftlichen Baustruktur und des noch recht geschlossenen Ortsbildes anspruchsvoll. Um das Bauland in dem nun überplanten Bereich sinnvoll und sparsam zu nutzen, wird eine zweizeilige Bebauung mit Anschluss an die Weihertalstraße als Baufläche dargestellt. Der kleine Stich ist als öffentli-

che Straße geplant, wird aber nicht von Müll und Feuerwehr befahren wegen der Kürze des Wohnweges in nur einer Parzellentiefe.

Die Feuerwehrezufahrt ist möglich. Die Wegelänge zur Kreisstraße beträgt zu den neuen Wohnhäusern ca. 45 m – 75 m.

5.4 Bauliche Konzeption

Die fünf neuen Wohnhäuser stehen am südlichen Ortsrand und werden diesen zusammen mit dem erst kürzlich realisierten zweigeschossigen Neubau deutlich sichtbar aus dem Dienhauser Tal prägen.

Geplant werden ein- bis zweigeschossigen Gebäude, die einen maßstäblichen Übergang zum Talraum schaffen, anschließend zur wirksamen Eingrünung und zum baulichen Abschluss eine Ausgleichsfläche. Aus energetischen Gründen werden alle Wohngebäude nach Süden orientiert (Solaranlagen auf den Dächern, Energiegewinnung durch Befensterung nach Süden).

Um wegen der Exponiertheit die Außenraumwirkungen gering zu halten, sollen im nachfolgenden Bebauungsplan die Grundflächen im Vergleich zu den benachbarten Gebäuden auf etwa 130 m² und einer Wandhöhe von max. 5,75 m.

Darüber hinaus wird für alle Gebäude das Satteldach festgelegt zur besseren gestalterischen Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild.

Hinsichtlich Dachfarbe und Gebäudefarbe werden keine Einschränkungen vorgenommen. Hier wird insbesondere auf die gestalterische Verantwortung des Hochbauarchitekten und der Bauherrn hingewiesen.

Die maßgebliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild soll durch die festgelegte Ausgleichsfläche im Süden (teilweise) und im Osten erfolgen (z.B. als „Streuobstwiese“), und begleitend die Straße eine Baumreihe südlich des auszubauenden Erschließungsweges.

5.5 Grünordnung

Die neuen Wohnbauflächen (= 5 Parzellen) werden nur mit geringer Dichte bebaut ($GR\ 130 \times 3 + 1 \times 165\ m^2 + 100\ m^2 = 655\ m^2 : 3.692\ m^2\ Grundstück (= 5\ Bauplätze) = 0,18 \lll 0,35$).

Eine ortstypische Bepflanzung auch auf den Baugrundstücken aufgrund der Weiträumigkeit ist daher gut möglich. Darüber hinaus wird eine angemessen große Eingrünungsfläche als Ausgleichsfläche am südlichen/ östlichen Ortsrand festgelegt.

5.6 Ver- und Entsorgung

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

Die Abwasserentsorgung ist über das öffentliche Kanalnetz sicherzustellen (z.B. private Druckleitung); der öffentliche Kanal in der Weihertalstraße ist ausreichend aufnahmefähig.

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

Die Beseitigung des privaten Hausmülls geschieht durch die öffentliche Abfallentsorgung; allerdings muss der Müll an die Kreisstraße vor gebracht werden.

5.7 Immissionen

Im Rahmen des früheren Bebauungsplanes „Molkereistraße“ wurden die Belange des Immissionsschutzes, insbesondere der schützenswerten Wohnbebauung und der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung in die Abwägung eingestellt. Planerisch wurde der Konflikt dadurch bewältigt, dass zum einen zwischen den vorhandenen Dorfgebietsflächen und den Wohnbauflächen Abstände eingehalten werden, bzw. die Baufenster mit Abstand gestaltet wurden, darüber hinaus wurden die Zwischenflächen teilweise als Grünflächen festgesetzt.

Bei der Neuausweisung der zusätzlichen Baurechte auf TI.FI.Nr. 117 werden keine neuen Probleme geschaffen, da die neuen Wohnhäuser weg von der Dorfgebietsfläche an der Kreisstraße liegen. Auf der nördlich gelegenen Althofstelle FI.Nr. 16 wird keine Landwirtschaft mehr betrieben.

Damit ist aus städtebaulicher Sicht auch dem Gebot der räumlichen Trennung gem. § 50 BImSchG Genüge getan. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind nämlich die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen und in Betriebsbereichen entstehende Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet sowie auf sonstigen schutzbedürftigen Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

In der weiteren Umgebung des Planungsgebietes befinden sich folgende Gewerbebetriebe:

- Ebner Max, Weihertalstr. 17, Dienhausen (Elektroinstallation, Elektrohandel usw.)
- Ebner Helmut, Weihertalstr. 17, Dienhausen (Handwerkerservice, Elektrohandel)
- Bauer Ludwig, Molkereistr. 1, Dienhausen (Dienstleistungen in der Landwirtschaft, Hausmeistertätigkeit)
- Hefe Wolfgang, Weihertalstr. 14, Dienhausen (Blumendekoration)

Die Gemeinde stellt fest, dass diese angrenzenden Betriebe in ihren bestandskräftig genehmigte gewerbliche Nutzungen und in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften auch im Hinblick auf ihre Weiterentwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt oder gar gefährdet sein dürften.

5.8 Altlasten

Das Landratsamt Landsberg, Untere Abfallbehörde/Bodenschutzbehörde, Landsberg, weist in seinem Schr. v. 16.03.2015 darauf hin, dass in ca. 40 m Entfernung zum Geltungsbereich sich eine grundsätzlich gefahrenverdächtige Altdeponie auf dem Grundstück FI.Nr. 101

Gemarkung Dienhausen befindet , die mit ABuDIS-Nr. 18100008 im Altlastenkataster des Landkreises Landsberg am Lech erfasst ist. Die Fläche ist gem. Nr. 15.12 PlanzV nachrichtlich außerhalb des Änderungsbereiches gekennzeichnet.

Auf die in Ziff. 8.0 der Begründung wiedergegebene Stellungnahme des Landratsamtes Landsberg, Untere Abfallbehörde/ Bodenschutzbehörde, Landsberg, Landsberg, wird hingewiesen.

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche war im Übrigen früher nicht gewerblich oder baulich genutzt. Der Gemeinde Denklingen liegen daher auch keine Erkenntnisse vor, dass sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ein entsprechender Altlastenverdacht ableiten lässt.

5.9 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 24. FNP-Änderung selbst ist kein derartiges Kulturgut vorhanden.

Text der Denkmalliste:

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.

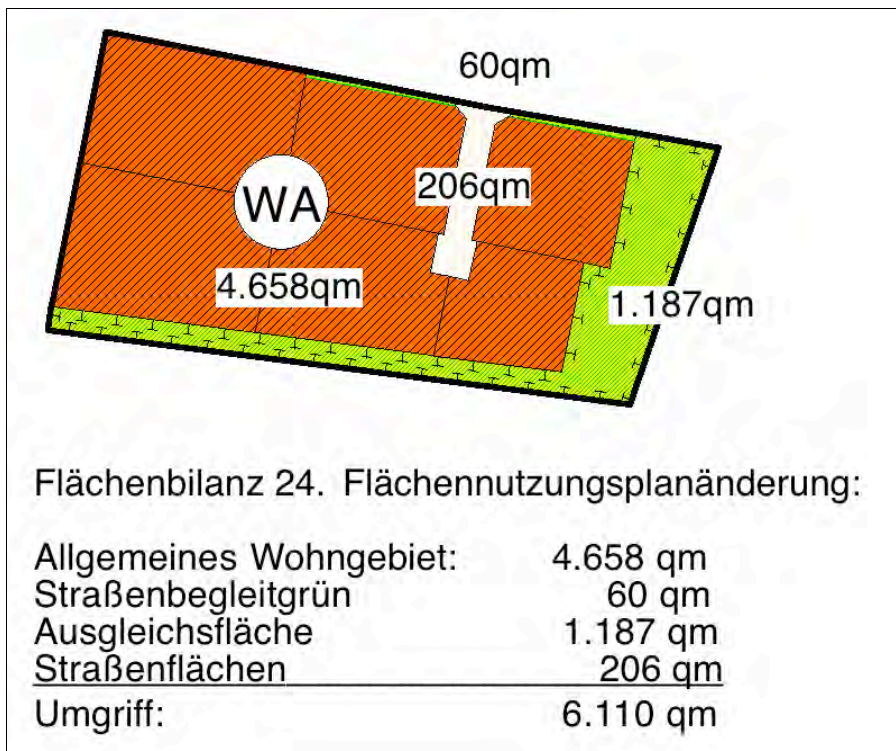
6.0 Sonstiges

6.1 Eingriffs- Ausgleichsbilanz

Im Zusammenhang mit der Anwendung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch wird auf die Ausführungen des Umweltberichtes in Ziffer 8.0 verwiesen.

6.2 Flächenbilanz (Flächen überschlägig und unverbindlich!)24. Flächennutzungsplanänderung:

Umgriff	6.110 m ² , ca. 0,611 ha
davon Neuausweisung Bauland:	3.693 m² (= 5 Bauplätze)
(Bestandsgebäude	965 m ² (= 1 Bauplatz)
Straßenerweiterung:	266 m ²
Ausgleichsfläche:	1.187 m ²



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

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

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung).

Vorgehen bei der Umweltprüfung:

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

7.1 Beschreibung der Planung

Die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes (und die nachfolgende 5. Änderung des Bebauungsplanes „Dienhausen Molkereistraße“) haben den Zweck, für einheimische Bauwillige 5 Parzellen neu als Erweiterungsfläche des Bebauungsplans „Molkereistraße“ darzustellen (= Geltungsbereich 5.088 m², davon Bauland 3.693 m²).

7.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

7.2.1 Grundlagen und Allgemeines

Das geplante allgemeine Wohngebiet liegt am Südostrand von Dienhausen im Dienhauser Tal. Das Gebiet ist weitgehend eben. Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanänderung wird heute als landwirtschaftlicher Acker genutzt. Baum- und Strauchbestand ist nicht vorhanden.

Der Planungsraum ist nach der **naturräumlichen Gliederung** Deutschlands (OBLINGER (in HIEMEYER, 1978) der Haupteinheit Iller-Lech-Schotterplatten zuzuordnen, dem Aufschüttungsgebiet des altdiluvialen Lechgletschers. Die vorherrschende Nutzungsform ist der Wald. Die Schotterplatten werden von zahlreichen Tälern und Tälchen zerschnitten, die zum Lechtal entwässern. Sobald die Täler breiter werden, werden sie landwirtschaftlich genutzt. Dienhausen liegt in einem dieser Täler, dem Dienhauser Tal. Es handelt sich um ein Trockental ohne oberirdisches Fließgewässer.

Die **Topographie** des Gebietes ist durch glaziale und postglaziale Vorgänge geprägt (Dienhauser Tal innerhalb der Iller-Lech-Schotterplatten). Das Gelände ist nahezu eben. Die Höhe

beträgt ca. 720 m ü NN. Das Gelände fällt nur leicht, mit dem Auge nicht wahrnehmbar, von Süden nach Norden ab.

Das Gebiet liegt nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Landsberg innerhalb des Schwerpunktgebietes des Naturschutzes „Südostrand der Iller-Lech-Schotterplatten“. Ziel des Schwerpunktgebietes ist die Entwicklung eines Biotopverbundes an den Hängen und Talzügen und der Erhalt und die Pflege der noch relativ kleinräumigen Kulturlandschaft.

Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz oder dem Bundesnaturschutzgesetz sind im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung nicht ausgewiesen.

7.2.2 Schutzgut Boden

Geologisches Ausgangsmaterial ist Niederterrassenschotter. Es handelt sich um sandige Kiese. Die Bodenbildung führte zu einer mittel- bis flachgründigen, steinigen und stark wasserdurchlässigen und daher trockenheitsempfindlichen Parabraunerde. Die Böden sind durch die Bewirtschaftung anthropogen überprägt.

7.2.3 Schutzgut Wasser

Das Gebiet liegt im Dienhauser Tal, einem grundwasserreichen Trockental ohne oberirdisches Fließgewässer.

Natürliche oder künstliche Still- oder Fließgewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Über Grundwasserstände liegen keine Erkenntnisse vor. Es wird davon ausgegangen, dass das Grundwasser tiefer als 5 m unter Gelände ansteht.

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

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

7.2.4 Schutzgut Klima/ Luft

Dienhausen gehört großräumig zum Klimabezirk „Schwäbisches Alpenvorland“, dessen Klima als feucht-gemäßigt zu bezeichnen ist.

Charakteristisch sind häufige und ergiebige Niederschläge aufgrund der Stauwirkung der Alpen sowie erhöhte Einstrahlung bei wolkenarmem Himmel aufgrund zahlreicher Föhntage und der Höhenlage. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge beträgt um 1.100 mm, die mittlere Lufttemperatur 8 °C.

Das vorliegende Gebiet liegt am Rand eines Gebietes, in dem Kaltluft entsteht und nach Norden abfließt. Allerdings besteht nördlich des Vorhabens bereits ein Wohngebäude, au-

ßerdem ist die durch das geplante Gebäude überbaute Fläche so klein, dass der Eingriff auf das Schutzgut Klima/Luft bezüglich der Kaltluft vernachlässigt werden kann. Der Kaltluftstrom liegt östlich des Geltungsbereiches.

7.2.5 Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Flächen des Gebietes werden landwirtschaftlich als Acker genutzt. Gehölze sind nicht vorhanden. Das Gebiet bietet aufgrund dieser intensiven Nutzung nur noch wenigen unempfindlichen Allerweltsarten ein Lebensraumangebot.

Das Gebiet liegt nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Landsberg innerhalb des Schwerpunktgebietes des Naturschutzes „Südostrand der Iller-Lech-Schotterplatten“. Ziel des Schwerpunktgebietes ist die Entwicklung eines Biotopverbundes an den Hängen und Talzügen und der Erhalt und die Pflege der noch relativ kleinräumigen Kulturlandschaft.

Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz oder dem Bundesnaturschutzgesetz sind im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung nicht ausgewiesen.

7.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

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

Prägendes Landschaftselement ist das Dienhauser Tal. Aufgrund der ebenen Landschaft im Tal ist das Wohngebiet von außen einsehbar, so dass bei der baulichen Entwicklung gestalterische Einbindungsmaßnahmen zwingend notwendig sind.

7.2.7 Schutzgut Mensch

Das Landratsamt Landsberg, Untere Abfallbehörde/Bodenschutzbehörde, Landsberg, weist in seinem Schr. v. 16.03.2015 darauf hin, dass in ca. 40 m Entfernung zum Geltungsbereich sich eine grundsätzlich gefahrenverdächtige Altdeponie auf dem Grundstück Fl.Nr. 101 Gemarkung Dienhausen befindet, die mit ABuDIS-Nr. 18100008 im Altlastenkataster des Landkreises Landsberg am Lech erfasst ist. Die Fläche ist gem. Nr. 15.12 PlanzV nachrichtlich außerhalb des Änderungsbereiches gekennzeichnet.

Die Gemeinde Denklingen hat deshalb durch das Fachbüro Kling Consult, Krumbach eine Gefahrenabschätzung Bodenluftuntersuchung, Projekt-Nr. 1011102 vom 06.07.2015 erstellen lassen. Betreffend die neue Wohnbaufläche kann die Planung unverändert bleiben. Die Ergebnisse des Gutachtens sind als Anlage der Begründung beigelegt.

7.3 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Mit der Änderung und Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes „Dienhausen Molkerei-straße“ sind Eingriffe in die Landschaft verbunden, die zu Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen. Die Eingriffe sind:

Schutzgut Boden

- Verlust der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens durch Überbauung und Versiegelung
- Verlust der natürlichen Speicher-, Puffer- und Filterfunktion des Bodens durch Überbauung und Versiegelung

Schutzgut Wasser

- Beeinträchtigungen des Oberflächenwasserabflusses durch Versiegelungen, dadurch Reduzierung der Grundwasserneubildung

Schutzgut Klima/Luft

- Verlust von Flächen für die Kaltluftentstehung durch Überbauung und Versiegelung
- Verringerung der Verdunstung durch die Versiegelung von Flächen

Schutzgut Landschaftsbild

- Veränderung der überschaubaren Landschaft durch ein weiteres Wohngebäude. Allerdings erfährt das Gelände durch großzügige Gehölzpflanzungen eine optische Aufwertung

7.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

In Denklingen und Epfach sind neue Wohnbauflächen vorhanden. In Dienhausen sind die beantragte Bauparzellen weitgehend individuelle Wünsche aus dem Ort, dem aufgrund der Ortsstruktur und der vorhandenen Erschließung im Rahmen der Baufreiheit städtebaulich verträglich nachgekommen werden kann. Auf die in Ziff. 5.0 Seite 6 der Begründung erläuterten Alternativstandorte wird ausdrücklich verwiesen.

7.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

a. Vermeidungsmaßnahmen

Nach § 13 des Bundesnaturschutzgesetzes sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Alle Möglichkeiten zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit sind auszuschöpfen bzw. alle vermeidbaren Beeinträchtigungen zu unterlassen.

Die Vermeidungsmaßnahmen können bei der vorliegenden Planung jedoch nur allgemeiner Art sein. Nach Überprüfung der Lage und der landschaftlichen Situation verbleiben die unter

7.2 „Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung“ aufgeführten Eingriffe und müssen deshalb minimiert und ausgeglichen werden.

7.7 Verbleibende Eingriffe gemäß Eingriffsregelung

Die durch einen Eingriff bedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und den Erholungswert eines Landschaftsraumes sind zu minimieren. Die Maßnahmen zur Eingriffsminimierung werden in der nachfolgenden Bebauungsplanänderung dargestellt.

7.8 Ausgleichsflächenbedarf

Folgende Faktoren werden festgelegt

Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Acker, kein Gehölzbewuchs, Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen) und niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ergibt nach dem Leitfaden das Feld Typ B / Kategorie 1 und damit einen Ausgleichsfaktor von 0,2 bis 0,5.

Bei Durchführung von wesentlichen Minimierungsmaßnahmen (Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, zusätzliche Gehölzpflanzungen, Ausbildung eines ausreichend grünen Ortsrandes nach Süden und nach Osten) ist eine Reduzierung der Höchstwerte möglich. Näheres regelt die Bebauungsplanänderung.

7.9 Ausgleichskonzept

Die notwendigen Ausgleichsflächen werden in der Bebauungsplanänderung nachgewiesen.

7.10 Zusammenfassung

Die Planung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der ausgeglichen werden muss. Die Ausgleichsflächen werden in der Bebauungsplanänderung nachgewiesen.

8.0 Übliche Hinweise aus früheren Bauleitplanverfahren

- 8.1 Landratsamt Landsberg, Untere Abfallbehörde/Bodenschutzbehörde, Landsberg, Schr. v. 16.03.2015 (aus 24. FNP-Änderung!)

„In ca. 40 m Entfernung zum Geltungsbereich befindet sich eine grundsätzlich gefahrenverdächtige Altdeponie auf dem Grundstück Fl.Nr. 101 Gemarkung Dienhausen, die mit ABuDIS-Nr. 18100008 im Altlastenkataster des Landkreises Landsberg am Lech erfasst ist. Die Fläche ist gem. Nr. 15.12 PlanzV nachrichtlich zu kennzeichnen.

Ansonsten sind nach aktueller Datenlage keine weiteren gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotential bekannt, die in negativer Weise auf die Wirkungsbereiche Boden – Mensch und Boden – Grundwasser im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung einwirken können. Sollten beim Planungsträger Erkenntnisse, z.B. aus gewerbliche Vornutzung oder Baugrundgutachten, etc. vorhanden sein oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese zu berücksichtigen und die Untere Abfall-/Bodenschutzbehörde zu informieren, umggf. weitere Maßnahmen abzustimmen.“

- 8.2 Regierung von Oberbayern, Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz, Schr. v. 13.03.2015 (aus 24. FNP-Änderung!)

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

- 1. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.8/5, 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. Punkt 1.3 „Löschwasserversorgung“ der VollzBek-BayFwG ist zu beachten. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.*
- 2. 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 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.*

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

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatz-durchmesser von mind. 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL(K) 23-12 ein Durchmesser von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen.

3. *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.a.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.*
4. *Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).*

Im Übrigen verweisen wir auf die „Planungshilfen“ für die Bauleitplanung“ Fassung 2012/2013, herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, insbesondere auf den abschnitt II 3 Nr. 32 – Brandschutz-.

8.3 Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schr. v. 20.04.2015 (aus 24. FNP-Änderung!)

„Fachliche Informationen und Empfehlungen

Grundwasser

Im Umgriff des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Genaue Aussagen über den Grundwasserflurabstand oder Schichtwasservorkommen können daher nicht getroffen werden.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss.

Sollte wider Erwarten Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Landsberg zu benachrichtigen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.

Falls Stoffe in den Grundwasserschwankungsbereich eingebracht werden, z.B. Kellerausbau, oder das Grundwasser aufgestaut bzw. umgeleitet wird, z.B. Bauwasserhaltung, ist dies dem Landratsamt Landsberg mitzuteilen um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.

Entsprechende Informationen finden Sie auf der Homepage des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim im Bereich ServiceVeröffentlichungen.

Lage zu Gewässern

Überirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich der geplanten Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (Bay-BodSchG), Stand 14. April 2015 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

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

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzgl. des Vorgehens bei organoleptischen Auffälligkeiten besteht Einverständnis.

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.

Abwasserentsorgung

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.

Mit dem Bebauungsplan besteht aus abwassertechnischer Sicht Einverständnis, da alle Neubauten an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen werden.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser vorwiegend breitflächig zu versickern. Auch wurden hierfür vorgesehene Flächen im Bebauungsplan eingezeichnet. Dies wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht begrüßt.

Falls das Niederschlagswasser gezielt gesammelt und zielgerichtet einer Versickerungsanlage zugeführt wird, sind Benutzungstatbestände gegeben. Bei Einhaltung der Anforderungen der NWFreiV bei Versickerung kann die Beseitigung erlaubnisfrei erfolgen. Falls die Anforderungen nicht eingehalten werden, sind entsprechende Anträge im Landratsamt Landsberg einzureichen.

Entsprechende Informationen finden Sie auf der Homepage des Wasserwirtschaftsamt Weilheim im Bereich ServiceVeröffentlichungen.

Bezüglich der Flächenversiegelung wird folgender Textbaustein für Bebauungspläne empfohlen:

„Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.“

8.4 Lechwerke AG, Schr. v. 17.03.2015 (aus 24. FNP-Änderung!)

„Im Norden und Westen an den Geltungsbereich anschließenden Verkehrsflächen verlaufen diverse Kabelleitungen der Lechwerke AG. Diese sind aus einem Kabellageplan M = 1:500 zu entnehmen. Der Schutzbereich der Kabelleitungen beträgt 1 m beiderseits der Kabeltrasse.

Die Stromversorgung ist über das bestehende Versorgungsnetz oder bei Bedarf durch entsprechende Netzerweiterungsmaßnahmen gesichert. Die geplanten Neubauten werden nach entsprechender Erweiterung an das Versorgungsnetz mit Erdkabel angeschlossen.“

Zusammenfassende Erklärung (§ 6 Abs. 5 BauGB) zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes

1. Planungsmöglichkeiten

2. Umweltbelange

3. Beteiligung der Öffentlichkeit / Beteiligung der Behörden

Anlage: Gefahrenabschätzung Bodenluftuntersuchung, Projekt-Nr. 1011102 vom
06.07.2015 Fachbüro Kling Consult, Krumbach