

Beschlussvorlage

01/2016/0529

Federführung:	Bauverwaltung	Datum:	07.04.2016
Bearbeiter:	Birgit Jost	AZ:	6100-J15-F760

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	27.04.2016	öffentlich

Gewerbegebiet südlich Epfacher Weg; 26. Flächennutzungsplanänderung; Behandlung der im Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen/ Beschlussvorschläge;

Sachverhalt:

Der Gemeinderat Denklingen hat am 16.09.2015 den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB fand im Rahmen der Auslegung der Planunterlagen (Entwurf in der Fassung vom 01.09.2015, gebilligt in der Sitzung vom 16.09.2015) im Rathaus Denklingen vom 01.10.2015 bis 12.11.2015 statt.

Die Öffentlichkeit hatte dabei die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Mit E-Mail vom 28.09.2015 wurden die Träger öffentlicher Belange aufgefordert, zum Entwurf in der Fassung vom 01.09.2015 bis zum 12.11.2015 gemäß § 4 (1) BauGB Stellung zu nehmen.

Folgende 49 Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

- Amt für ländliche Entwicklung, München
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fürstenfeldbruck
- Bayerischer Bauernverband, Kaufbeuren
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q, München
- Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung München
- Bischöfliche Finanzkammer, Augsburg
- Bund Naturschutz, Kreisgruppe Landsberg am Lech
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Geschäftsbereich Verwaltungsaufgaben, Nürnberg
- DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München
- Deutsche Post, Immobilienservice GmbH, München
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, Kempten
- Gemeinde Altenstadt
- Gemeinde Apfeldorf
- Gemeinde Bidingen
- Gemeinde Fuchstal

- Gemeinde Hohenfurch
- Gemeinde Kinsau
- Gemeinde Osterzell
- Gemeinde Reichling
- Gemeinde Schwabsoien
- Gemeinde Vilgertshofen
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, München
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, München
- Katholisches Pfarramt Denklingen
- Katholisches Pfarramt Epfach
- Kreishandwerkerschaft, Landsberg am Lech
- Kreisheimatpflegerin, Dr. Heide Weißhaar-Kiem, Landsberg am Lech
- Kreisjugendring Landsberg am Lech
- Landesbund für Vogelschutz Bayern e.V., Schondorf am Ammersee
- Landratsamt Landsberg am Lech, Abt. Gesundheit und Prävention, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Kreisjugendamt, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Sg. „Kreiseigener Tiefbau“, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Abfallbehörde, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Bauaufsichtsbehörde, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Naturschutzbehörde, Landsberg am Lech
- E.ON Wasserkraft GmbH, Werksleitung Lech, Landsberg am Lech
- Lechwerke AG, Augsburg
- Markt Kaltental
- Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
- Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, München
- Regierung von Oberbayern, Höhere Planungsbehörde, München
- Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 10, München
- Regionaler Planungsverband München
- Staatliches Bauamt Weilheim i.OB
- Vermessungsamt Landsberg am Lech
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim i.OB
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn
- Zweckverband zur Abwasserbeseitigung der Fuchstalgemeinden, Denklingen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürger sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Von folgenden 25 Behörden, bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im Verfahren § 4 Abs. 1 BauGB Stellungnahmen abgegeben:

- Amt für ländliche Entwicklung, München, Stellungnahme vom 12.10.2015
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fürstenfeldbruck, E-Mail vom 15.10.2015
- Bayerischer Bauernverband, Kaufbeuren, Stellungnahme vom 05.11.2015
- Bischöfliche Finanzkammer, Augsburg, Schreiben vom 30.09.2015
- DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München, Schreiben vom 09.11.2015
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, Kempten, Schreiben vom 26.10.2015
- Gemeinde Osterzell, Stellungnahme vom 13.10.2015
- Gemeinde Schwabsoien, Stellungnahme vom 12.10.2015
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, München, Schreiben vom 03.11.2015
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, München, Schreiben vom 26.10.2015
- Katholisches Pfarramt Denklingen, E-Mail vom 13.10.2015

- Kreisheimatpflegerin, Dr. Heide Weißhaar-Kiem, Landsberg am Lech, Stellungnahme vom 19.10.2015
- Landratsamt Landsberg am Lech, Sg. „Kreiseigener Tiefbau“, Landsberg am Lech, Stellungnahme vom 07.11.2015
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Abfallbehörde, Landsberg am Lech, Stellungnahme vom 19.10.2015
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Bauaufsichtsbehörde, Landsberg am Lech, Stellungnahme vom 09.11.2015
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde, Landsberg am Lech, Stellungnahme vom 09.10.2015
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Naturschutzbehörde, Landsberg am Lech, Stellungnahme vom 01.10.2015
- Lechwerke AG, Augsburg, E-Mail vom 09.11.2015
- Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, München, Stellungnahme vom 30.09.2015
- Regierung von Oberbayern, Höhere Planungsbehörde, München, Schreiben vom 11.11.2015
- Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 10, München, Schreiben vom 28.10.2015
- Regionaler Planungsverband München, E-Mail vom 13.11.2015
- Staatliches Bauamt Weilheim i.OB, Stellungnahme vom 29.09.2015
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim i.OB, Schreiben vom 12.11.2015
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn, Stellungnahme vom 28.09.2015

Folgende 15 Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange haben zwar eine Stellungnahme abgegeben, jedoch weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht, die beschlussmäßig zu behandeln wären:

- Amt für ländliche Entwicklung, München, Stellungnahme vom 12.10.2015
- Bayerischer Bauernverband, Kaufbeuren, Stellungnahme vom 05.11.2015
- Bischöfliche Finanzkammer, Augsburg, Schreiben vom 30.09.2015
- Gemeinde Osterzell, Stellungnahme vom 13.10.2015
- Gemeinde Schwabsoien, Stellungnahme vom 12.10.2015
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, München, Schreiben vom 26.10.2015
- Katholisches Pfarramt Denklingen, E-Mail vom 13.10.2015
- Kreisheimatpflegerin, Dr. Heide Weißhaar-Kiem, Landsberg am Lech, Stellungnahme vom 19.10.2015
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Abfallbehörde, Landsberg am Lech, Stellungnahme vom 19.10.2015
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Bauaufsichtsbehörde, Landsberg am Lech, Stellungnahme vom 09.11.2015
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Naturschutzbehörde, Landsberg am Lech, Stellungnahme vom 01.10.2015
- Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, München, Stellungnahme vom 30.09.2015
- Regionaler Planungsverband München, E-Mail vom 13.11.2015
- Staatliches Bauamt Weilheim i.OB, Stellungnahme vom 29.09.2015
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn, Stellungnahme vom 28.09.2015

Beschlussmäßig zu behandelnde Anregungen bzw. Einwendungen liegen von folgenden 10 Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange vor:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fürstenfeldbruck, E-Mail vom 15.10.2015
- DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München, Schreiben vom 09.11.2015
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, Kempten, Schreiben vom 26.10.2015

- Handwerkskammer für München und Oberbayern, München, Schreiben vom 03.11.2015
- Landratsamt Landsberg am Lech, Sg. „Kreiseigener Tiefbau“, Landsberg am Lech, Stellungnahme vom 07.11.2015
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde, Landsberg am Lech, Stellungnahme vom 09.10.2015
- Lechwerke AG, Augsburg, E-Mail vom 09.11.2015
- Regierung von Oberbayern, Höhere Planungsbehörde, München, Schreiben vom 11.11.2015
- Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 10, München, Schreiben vom 28.10.2015
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim i.OB, Schreiben vom 12.11.2015

Zur Information: Keine Äußerung ist eingegangen von folgenden 24 Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q, München
- Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung München
- Bund Naturschutz, Kreisgruppe Landsberg am Lech
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Geschäftsbereich Verwaltungsaufgaben, Nürnberg
- Deutsche Post, Immobilienservice GmbH, München
- Gemeinde Altenstadt
- Gemeinde Apfeldorf
- Gemeinde Bidingen
- Gemeinde Fuchstal
- Gemeinde Hohenfurch
- Gemeinde Kinsau
- Gemeinde Reichling
- Gemeinde Vilgertshofen
- Katholisches Pfarramt Epfach
- Kreishandwerkerschaft, Landsberg am Lech
- Kreisjugendring Landsberg am Lech
- Landesbund für Vogelschutz Bayern e.V., Schondorf am Ammersee
- Landratsamt Landsberg am Lech, Abt. Gesundheit und Prävention, Landsberg am Lech
- Landratsamt Landsberg am Lech, Kreisjugendamt, Landsberg am Lech
- E.ON Wasserkraft GmbH, Werksleitung Lech, Landsberg am Lech
- Markt Kaltental
- Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
- Vermessungsamt Landsberg am Lech
- Zweckverband zur Abwasserbeseitigung der Fuchstalgemeinden, Denklingen

Vorschlag zum Beschluss:

Würdigung der Stellungnahmen:

Im Folgenden werden die wesentlichen Aussagen der eingegangenen Stellungnahmen gewürdigt und Beschlussvorschläge formuliert.

Die Stellungnahmen werden dem Gemeinderat als Anhang zur Verfügung gestellt.

A Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen (siehe oben).

B Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange, die zwar eine Stellungnahme abgegeben haben, jedoch weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht haben (siehe o.a. Auflistung):

Beschluss:

Die Stellungnahmen der oben aufgeführten Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange werden zur Kenntnis genommen.

Auswirkungen auf die Planung sind nicht ersichtlich.

C Beschussmäßig zu behandelnde Anregungen bzw. Einwendungen

1) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fürstfeldbruck, E-Mail vom 15.10.2015

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten merkt an, dass Wald nicht von der Planung betroffen ist und es folglich auch keine Einwände aus forstlicher Sicht bestehen.

Aus landwirtschaftlicher Sicht wird empfohlen, Ausgleichsflächen im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet oder aber auf Flächen mit niedriger Bonität auszuweisen.

Beschluss:

Der Hinweis, dass Wald von der Planung nicht betroffen ist, wird begrüßt.

Der Hinweis zu den auszuweisenden Ausgleichsflächen im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet, bzw. auf Flächen mit möglichst niedriger Bonität wird zur Kenntnis genommen. Jedoch wird diese Problematik erst im Verfahren zur Aufstellung des diesbezüglichen Bebauungsplans behandelt. Gleichwohl wird schon jetzt darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Denklingen von ihrem Recht Gebrauch machen wird und die notwendigen Ausgleichsflächen dem Ökokonto entnehmen wird.

2) DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München, Schreiben vom 09.11.2015

Folgendes Schreiben ging am 12.11.2015 ein:

Sehr geehrte Damen und Herren,

die DB AG DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. a. Verfahren:

1. Netzspezifische Auflagen

Aufgrund der beiden sehr stark befahrenen Kreisstraßen LL 16 und LL 17, wird derzeit ein Bahnübergangskonzept für die Gemeinde Denklingen erarbeitet. Das Konzept sieht im Wesentlichen vor, die Bahnübergänge im Bahn-km 15,103 (Postweg) und dem Bahn-km 15,627 (Bahnhofstraße LL 16) aufzulassen. Der Bahnübergang im Bahn-km 15,252 (Dr.-Manfred-Hirschvogel-Straße LL 17) soll mit einer technischen Bahnübergangssicherung ausgerüstet werden. Das Konzept soll beim nächsten Gesprächstermin der Gemeinde vorgestellt werden.

Der Erweiterung des Gewerbegebietes mit der geplanten Erschließung über die Gewerbestraße kann daher nur zugestimmt werden, wenn im Rahmen des Bahnübergang-Konzepts der Bahnübergang im Bahn-km 15,627 an der Bahnhofstraße (LL 16) aufgelassen wird.

Des Weiteren weisen wir auf die Telekommunikationsfreileitung östlich der Bahnlinie hin. Es ist ein Schutzabstand von 2 m beidseitig der Freileitung einzuhalten. Ansprechpartner: DB Netz AG, Herr Dippold, Viktoriastraße 3, 86150 Augsburg, Tel.: 0821/ 5032 - 340, anton.dippold@deutschebahn.com.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.).

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vor-zusehen bzw. vorzunehmen.

Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hinein-gelangen in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen, sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin im öffentlichen Interesse zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

2. Immobilienspezifische Auflagen

Es befinden sich keine Flächen der Deutschen Bahn AG innerhalb des Geltungsbereiches. Die Abstandsflächen gemäß § 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

3. Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten nahe der Bahn dienen als Hinweis:

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden, es sei denn, es wird aufgrund vorübergehender Inanspruchnahme von Bahngrund ein Kurz-zeitmietvertrag abgeschlossen (Baustelleneinrichtungsfläche).

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Vor Bauarbeiten in Bahnnähe sollte deshalb grundsätzlich eine Stellungnahme der DB AG (Eingangsstelle: DB Immobilien) eingeholt werden. Für den vorliegenden Bebauungsplan wird empfohlen, das Genehmigungsverfahren für Bauten im Einflussbereich der Bahn auszuschließen.

4. Schlussbemerkungen

Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Abwägungsbeschluss zu übersenden.

Alle angeführten gesetzlichen und technischen Regelungen, sowie Richtlinien gelten nebst den dazu ergangen oder noch ergehenden ergänzenden und abändernden Bestimmungen.

Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Frau Börgerding, zu wenden.

Mit freundlichen Grüßen
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien

Im Zusammenhang mit o.g. Schreiben wurden bereits mit der Deutschen Bahn unter Einbeziehung des Landratsamts, als Straßenbaulastträger der betreffenden

Einbahnkreuzungsbereiche Gespräche geführt. Als rechtliche Unterstützung wurde die Rechtsanwälte Siebeck, Hofmann, Voßen & Kollegen hinzugezogen.

Zu den Ausführungen unter der Überschrift „Netzspezifische Auflagen“, die das geplante Bahnübergangskonzept hinsichtlich der Auflassung von Bahnübergängen bzw. die Ausrüstung eines Bahnübergangs mit einer technischen Bahnübergangssicherung betreffen, wird folgender Beschluss vorgeschlagen:

Beschluss:

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

Unabhängig davon ist die in der 26. Änderung des Flächennutzungsplans beabsichtigte Darstellung eines Gewerbegebiets unabhängig vom Ausbau, bzw. der Auflassung der beiden Bahnübergänge an der LL 16 und der LL 17. Der Ausbauzustand der beiden Bahnübergänge steht der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans nicht entgegen. Durch den beabsichtigten Ausbau eines relativ kleinen Gewerbegebiets wird der Verkehr an den beiden Bahnübergängen allenfalls geringfügig zunehmen, insbesondere auch an demjenigen an der LL 16. Eine Gefährdung des Straßen- oder Schienenverkehrs ist nicht zu erwarten. Die in der 26. Änderung beabsichtigte Darstellung des Gewerbegebiets ist daher nicht vom Ausbau der Bahnübergänge abhängig. Selbst wenn der an der LL 16 gelegene Bahnübergang geschlossen werden würde, wäre eine Erschließung des Gebiets ohne weiteres über die Gewerbestraße und die Straße Am Malfinger Steig möglich.

In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass wesentliche Teilbereiche des Geltungsbereichs der 26. Änderung bereits aktuell im geltenden Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt sind. Die mit der 26. Änderung 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 Malfinger Steig möglichen Flächen stehen derzeit nicht zur Verfügung.

Darüber hinaus gibt die DB AG DB Immobilien unter den Überschriften „Netzspezifische Auflagen“, „Immobilien-spezifische Auflagen“ und „Hinweise für Bauten nahe der Bahn“ eine Vielzahl von Hinweisen und Anregungen.

Beschluss:

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die hiesige Planung sind nicht ersichtlich. Soweit erforderlich, werden die Hinweise und Anregungen in künftigen Verfahren berücksichtigt.

3) Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, Kempten, Schreiben vom 26.10.2015

Folgendes Schreiben ist von der Telekom eingegangen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

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

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

Wichtiger Hinweis zu unserem weiteren Vorgehen:

Die Deutsche Telekom Technik GmbH entscheidet an zentraler Stelle, ob die Telekommunikationsinfrastruktur des Baugebietes in Kupfer- oder Glasfasertechnik ausgeführt wird. Die Entscheidung erfolgt mittels einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung. Als Grundlage hierfür benötigen wir Angaben zu den Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten und Ausbauabschnitten.

Wir bitten deshalb um Rücksendung des beiliegenden Datenerfassungsblattes innerhalb der nächsten 10 Arbeitstage. Bitte beachten Sie, dass ohne Angabe dieser Daten kein zeitgerechter Ausbau Ihres Baugebietes erfolgen kann.

Beschluss:

Das Schreiben der Telekom wird zur Kenntnis genommen. Die Telekom wird über den Ablauf aller Maßnahmen so früh wie möglich, jedoch spätestens 4 Monate vor Baubeginn, informiert. Das Datenerfassungsblatt ist auszufüllen und an die Telekom zurückzusenden. Dabei ist zu vermerken, dass genaue Daten zu Baubeginn/-ende erst im Zuge des Verfahrens zum Bebauungsplan mitgeteilt werden.

4) Handwerkskammer für München und Oberbayern, München, Schreiben vom 03.11.2015

Folgendes Schreiben ist bei der Gemeinde Denklingen eingegangen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zu o.a. Verfahren.

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.

Beschluss:

Die Hinweise der Handwerkskammer werden begrüßt und fließen in die nachfolgende Bebauungsplanung ein.

5) Landratsamt Landsberg am Lech, Sg. „Kreiseigener Tiefbau“, Landsberg am Lech, Stellungnahme vom 07.11.2015

Das Landratsamt, Sg. „Kreiseigener Tiefbau“ bringt folgende Einwendung an:

Die Kreisstraße LL16 ist im Bereich des geplanten Gewerbegebietes als freie Strecke im Straßenverzeichnis eingetragen. Die Anbauverbotszone beträgt 15 m. Zufahrten bedürfen dem Einvernehmen des Straßenbaulastträgers (Rechtsgrundlagen: Art. 23 Abs. 1 BayStrWG, Art 24 Abs. 2 BayStrWG).

Die Anbauverbotszone kann ab der geplanten Zufahrt zur Kreisstraße ortseinwärts auf 10 m reduziert werden, da sich dort der Charakter der Kreisstraße hin zum innerörtlichen Verknüpfungsbereich ändern wird.

Zur Kreisstraße wird wie geplant eine neue Zufahrt zur Erschließung zugelassen.

Es soll überlegt werden, ob im Zuge der Erschließung des Gewerbegebietes zur Verdeutlichung der Ortseinfahrt eine Mittelinsel auf der Kreisstraße angelegt wird.

Beschluss:

Die Hinweise des kreiseigenen Tiefbaus werden zur Kenntnis genommen und fließen in die nachfolgende Bebauungsplanung ein.

Der Einbau einer Mittelinsel am Ortseingang erscheint nicht unbedingt erforderlich, da er flächenaufwendig ist und die Straße – je nach Bahnübergangskonzept – ohnehin durch die Bahnlinie gliedert und im Verkehrsfluss unterbrochen wird.

Für den Fall allerdings, dass der Bahnübergang LL 16 geschlossen wird und der Malfinger Steig als Kreisstraße aufgestuft wird, wäre ggf. der Umbau des Knotenpunktes Malfinger Steig/ Bahnhofstraße im Bereich der Neuansbindung Gewerbegebiet südlich der Epfacher Straße verkehrlich und städtebaulich angezeigt mit dem Ziel einer sinnvollen Umlenkung.

6) Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde, Landsberg am Lech, Stellungnahme vom 09.10.2015

Folgende Stellungnahme ist vom Landratsamt, Unterer Immissionsschutzbehörde eingegangen:

Der Standort für das zusätzliche Gewerbegebiet im Außenbereich ist aus der Sicht des Immissionsschutzes günstig gewählt, da er fernab von Wohngebieten ist und an das vorhandene Gewerbegebiet „An der Epfacher Straße“ anschließt. Seitens des Immissionsschutzes werden daher keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die Planung vorgebracht.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren ist jedoch eine schalltechnische Untersuchung durch einen anerkannten, unabhängigen Gutachter vorzulegen, der im Zuge eine Lärmkontingentierung die zulässigen Emissionskontingente nach DIN 45691:2006-12 für das geplante Gewerbegebiet berechnet. Hierbei ist die Lärmvorbelastung durch die bereits bestehenden Gewerbegebiete zu berücksichtigen.

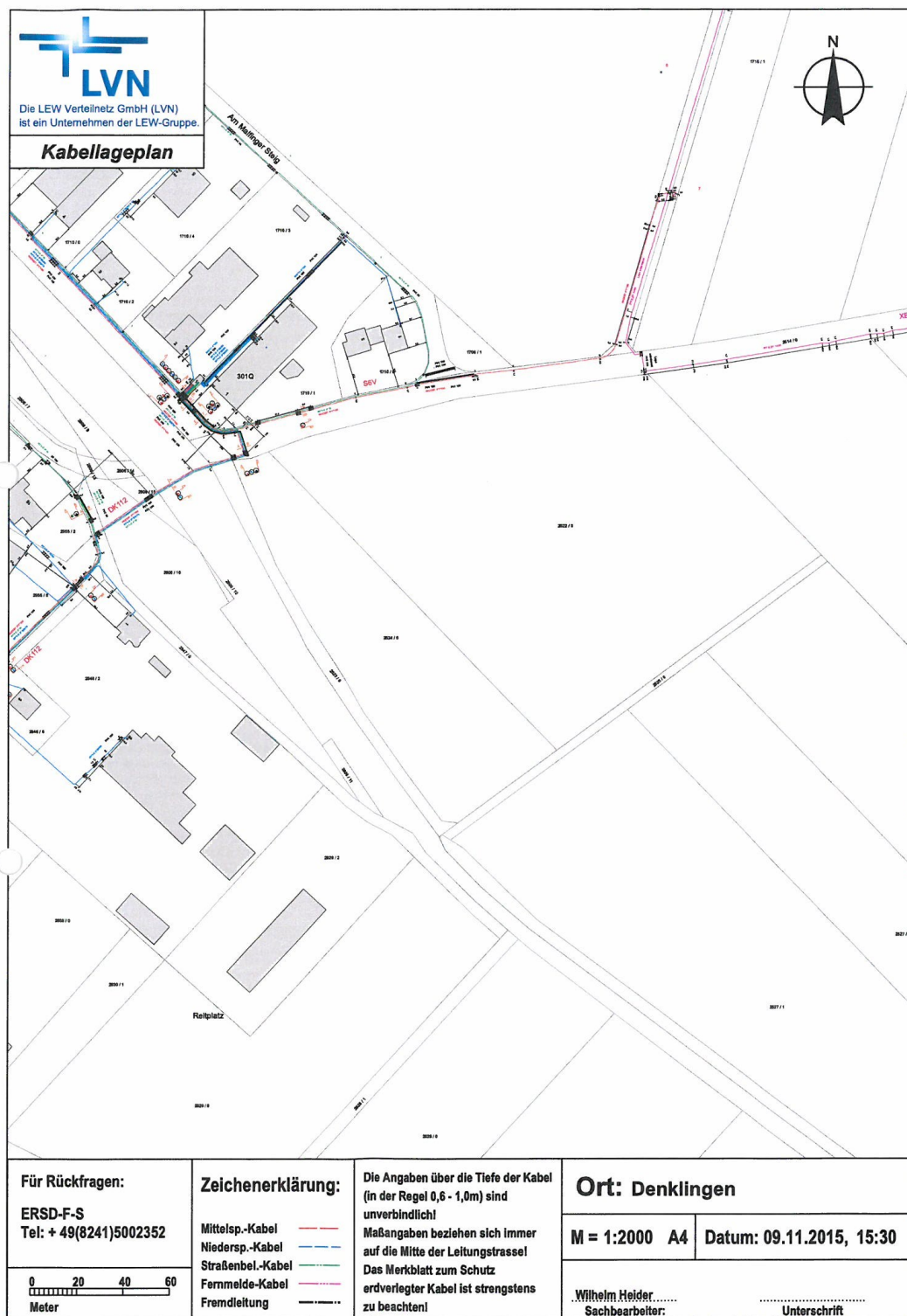
Beschluss:

Die Hinweise der Unteren Immissionsschutzbehörde werden zur Kenntnis genommen. Im Vorfeld des aufzustellenden Bebauungsplanes wurde dabei abgestimmt, dass die Fachbehörde die üblichen Hinweise für Gewerbegebiete übermittelt, die sodann in den Bebauungsplan-Vorentwurf eingearbeitet werden. Damit wäre dann im Vorfeld des aufzustellenden Bebauungsplans keine gesonderte schalltechnische Untersuchung zur Lärmkontingentierung mehr erforderlich.

Im weiteren bauaufsichtlichen Verfahren ist sodann von den einzelnen Bauwerbern die Einhaltung der im Bebauungsplan festgelegten flächenbezogenen immissionswirksamen Schallleistungspegel (Lärmkontingente) nachzuweisen.

7) Lechwerke AG, Augsburg, E-Mail vom 09.11.2015

Die LEW AG teilt mit, dass Ihrerseits keine Einwände bestehen. In der ausgewiesenen Fläche bestehen nur am nördlichen Randbereich 20 – bzw. 1-kV-Kabelleitungen der LEW AG. Im folgenden Kabellageplan sind die Kabelanlagen dargestellt.



Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Kabellageplan.

8) Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, München, Schreiben vom 11.11.2015

Folgendes Schreiben ging am 11.11.2015 ein:

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Vorhaben:

Das Gewerbegebiet im Osten Denklingens, östlich der Bahnlinie soll im Sinne einer Angebotsplanung nach Süden erweitert werden. Der Änderungsbereich umfasst eine ca. 2,8 ha große, aktuell landwirtschaftlich genutzte Fläche. Sie ist teilweise bereits als Gewerbegebiet sowie teilweise als Fläche für die Landwirtschaft/Grünfläche dargestellt und soll in Gewerbegebiet (ca. 2,3 ha), umrahmt von Grünfläche (ca. 0,5 ha), geändert werden soll.

Bewertung:

Das Planungsgebiet schließt an den bestehenden Siedlungszusammenhang an (vgl. LEP 3.3 (Z)).

Die Ausweisung wird mit einem allgemeinen Bedarf und fehlenden innerörtlichen Flächenreserven sowie geeigneten Alternativstandorten begründet (vgl. LEP 3.2 (Z)).

Für die nachfolgende Bebauungsplanung wird auf die Grundsätze zur flächensparenden Umsetzung (LEP 3.1 (G)) sowie zur verstärkten Nutzung erneuerbarer Energien (LEP 6.2.1 (G)), (LEP 1.3.1 (G)) hingewiesen.

Hinweis:

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.

Gesamtergebnis:

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Beschluss:

Die Hinweise der Höheren Landesplanungsbehörde werden begrüßt, werden in die Begründung zur 26. FNP-Änderung aufgenommen und fließen anschließend noch in die nachfolgende Bebauungsplanung ein.

9) Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 10, München, Schreiben vom 28.10.2015

Die Regierung von Oberbayern bringt zur Sicherstellung des Brandschutzes Hinweise vor, die durch die Gemeinde zu berücksichtigen sind. Die nachfolgend angegebenen allgemeinen Belange sind 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 VollzBekBayFwG 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 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) 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.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.

4. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Im Übrigen wird auf die "Planungshilfen für die Bauleitplanung", Fassung 2012/2013, herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern verwiesen, insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 32 - Brandschutz-.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis, in der Begründung noch aufgenommen und durch die Gemeinde im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanaufstellung berücksichtigt.

Die allgemeinen Belange werden überprüft und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchgeführt.

10) Wasserwirtschaftsamt Weilheim i.OB, Schreiben vom 12.11.2015

Zur genannten Flächennutzungs- sowie Bebauungsplanänderung nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

1. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen

Planungen oder Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim liegen im Bereich der Flächennutzungsplanänderung 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 des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Belastbare Aussagen über den Grundwasserflurabstand können Seitens des Wasserwirtschaftsamtes daher nicht getroffen werden.

3.2. Lage zu Gewässern

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.

3.3. Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind nach Kenntnisstand des Amtes die Flurstücke 2522, 2523, 2524 Altlasten-Nr. 18101015 im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 10.11.2015 aufgeführt. Diese im Altlastenverdacht stehenden Flächen sind im Bebauungsplan in gebotener Weise zu berücksichtigen d.h. es sind Untersuchungen durchzuführen, die weiteren Aufschluss über Art und Umfang der Schadstoffbelastung geben.

Der in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung erwähnte Untersuchungsbericht liegt dem Wasserwirtschaftsamt vor. Zu diesem Bericht wurde Seitens des Wasserwirtschaftsamtes mit dem Schreiben vom 27.08.2015 Stellung genommen. Ferner wurde durch das Landratsamt Landsberg am Lech mit dem Schreiben vom 02.09.2015 Stellung genommen.

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

Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.

3.5.1 Niederschlagswasserbeseitigung

Um die Regenwasserbewirtschaftung für das Planungsgebiet zeitgemäß zu regeln, sind die dafür notwendigen geologischen- und hydrogeologischen Daten rechtzeitig zu ermitteln. Nur so können die gewonnen Erkenntnisse im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan berücksichtigt werden. Je nach den hydrologischen Gegebenheiten sind die Versickerungs- und Bewirtschaftungsanlagen in die Freiraumgestaltung einzufügen. Die technischen Vorgaben zu Versickerungs-, Bewirtschaftungs- und Behandlungsanlagen sind bei der landschaftsgestalterischen Überplanung zu berücksichtigen. Nur so kann eine naturnahe Bewirtschaftung des Regenwassers ohne großen zusätzlichen Planungs- und Bauaufwand realisiert werden.

Unter Punkt 7.1.3 der Begründung zur FNP-Änderung wurde die Versickerungsfähigkeit des Bodens als gut beschrieben.

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Zur Vermeidung von Abflussbeschleunigungen soll Niederschlagswasser möglichst nicht gesammelt und in Oberflächengewässer eingeleitet werden.

4. Zusammenfassung

Unter Beachtung unserer Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Flächennutzungsplanänderung. Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um eine Ausfertigung des rechtskräftigen gültigen Flächennutzungsplans zu übermitteln. Das Landratsamt Landsberg erhält eine Kopie des Schreibens.

Beschluss:

Die fachlichen Informationen werden in die Planunterlagen aufgenommen.

D Änderungsvorgaben der Gemeinde Denklingen - Beschluss

Vor dem Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sind von Amts wegen folgende Änderungen am Entwurf vorzunehmen:

Aus den in der Begründung befindlichen Abbildungen wird ersichtlich, dass nicht unerhebliche Teilbereiche des Geltungsbereichs der 26. Änderung bereits heute im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind.

Dies bleibt in dem Text der Begründung nicht nur vollständig unerwähnt. Hier wird unter Ziff. 3.0 sogar fälschlicherweise ausgeführt, dass der derzeitige Flächennutzungsplan den Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft darstellt.

Die Begründung zur 26. Änderung des Flächennutzungsplans ist daher vor Durchführung der Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu überarbeiten. Hierbei macht es sicherlich Sinn, die gesamte Begründung nochmals darauf hin durchzusehen, ob und ggf. in welchen Teilen der Begründung sich der obige Fehler niedergeschlagen hat.

Beschluss allgemein abschließend:

Die Hinweise, Anregungen und Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen und in die Begründung der 26. FNP-Änderung noch aufgenommen. Die Hinweise fließen noch in den nachfolgenden aufzustellenden Bebauungsplan ein und werden gemäß den Festlegungen des Gemeinderats in die Planung eingearbeitet.

Die oben genannten Beschlüsse wurden mit folgendem Abstimmungsergebnis gefasst:

Anlagen:

Stellungnahme Amt für ländliche Entwicklung
Stellungnahme Amt für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten
Stellungnahme Bayerischer Bauernverband
Stellungnahme Bistum Augsburg
Stellungnahme Bundeswehr
Stellungnahme DB
Stellungnahme Handwerkskammer
Stellungnahme IHK
Stellungnahme Kreisheimatpflege
Stellungnahme LEW
Stellungnahme LRA Abfallbehörde
Stellungnahme LRA Bauaufsichtsbehörde
Stellungnahme LRA Immissionsschutz
Stellungnahme LRA kreiseigener Tiefbau
Stellungnahme LRA Naturschutz
Stellungnahme Osterzell
Stellungnahme Pfarramt Denklingen
Stellungnahme Regierung von Oberbayern Bergamt
Stellungnahme Regierung von Oberbayern Landesplanung
Stellungnahme Regierung von Oberbayern Sg. 10
Stellungnahme rpV
Stellungnahme Schwabsoien
Stellungnahme Staatliches Bauamt
Stellungnahme Telekom
Stellungnahme WWA