



Gemeinde Denklingen

Begründung zum Bebauungsplan

Gewerbegebiet „Südlich der Epfacher Straße“, Gmkg. Denklingen



Stand: 15.06.2016

Gemeinde Denklingen, den

.....

Kießling, Erster Bürgermeister

Städtebau:

Dipl.Ing. Rudolf Reiser, Architekt Regbaumstr.

Aignerstraße 29 81541 München

Tel. 089/ 695590 • Fax 089/ 6921541

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

im Auftrag der Gemeinde Denklingen

Landschaft und Umweltbericht:

Dipl.Ing. Christoph Goslich, Landschaftsarchitekt

Wolfsgasse 20 86911 Diessen-St. Georgen

Telefon 08807/ 6956 • Fax 08807/ 1473

E-Mail: goslich@web.de

Inhaltsverzeichnis	Seite
Teil A Städtebau und Grünordnung	
1.0 Anlass und Ziel der Planung	3
2.0 Vorbemerkung und Verfahren, planungsrechtliche Voraussetzungen	3
3.0 Derzeitige planungsrechtliche Situation im Planbereich / Umfeld	3
4.0 Lage und Beschaffenheit des neuen Gewerbegebietes	4
4.1 Lage im Raum	4
4.2 Regional- und Landesplanung (Region 14 und LEP 2013)	5
5.0 Städtebau und Landschaft	5
5.1 Lage und Abgrenzung des Planbereiches	5
5.2 Geplante Nutzungen: Gewerbegebiet GE (§§ 8 i.V. mit 1 Abs. 5-9 BauNVO)	7
5.3 Erschließung	7
5.4 Grünordnung	8
5.5 Ver- und Entsorgung, Wasserschutzgebiete	8
5.6 Immissionen	9
5.7 Altlastenverdachtsflächen	10
5.8 Kultur- und Sachgüter	11
6.0 Eingriffs- Ausgleichsbilanz	12
7.0 Flächenbilanz	12
Teil B Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)	13
1. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	13
2. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	17
3. Nullvariante und Planungsalternativen	18
4. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen	18
5. Verbleibende Eingriffe gemäß Eingriffsregelung	19
6. Ausgleichsflächenbedarf	19
7. Ausgleichskonzept	19
8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	20
9. Zusammenfassung	20
<i>Anlage zum Umweltbericht - Ausgangszustand - Eingriffsschwere – Ausgleichsflächen</i>	<i>21</i>
Anregungen aus dem Bauleitplanverfahren	22
<i>Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB)</i>	<i>25</i>
<i>Anlage 1: Altlastenerkundung, Gewerbegebiet Flur-Nrn. 2522 und 2524, Denklingen, Projekt-Nr. 9977a 02 vom 31. Juli.2015, Fachbüro Kling Consult, Krumbach</i>	<i>26</i>
<i>Anlage 2: Zugeordnete Ausgleichsfläche Fl.Nr. 247/2, Gmkg. Epfach</i>	<i>27</i>
<i>Anlage 3: Wesentlicher Inhalt der DIN 18 980 („Beschreibung“)</i>	<i>29</i>

Teil A Städtebau und Grünordnung

1.0 Anlass und Ziele der Planung

In der Gemeinde Denklingen besteht eine Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken. Durch Grunderwerb der Gemeinde ist es nun möglich, eine teilweise bereits im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche, zu deren Vergrößerung derzeit die 26. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt wird, zu entwickeln und auch tatsächlich umzusetzen.

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.

Die Bauleitplanung wird zweistufig im Regelverfahren aufgestellt. Zeitversetzt wird mit Vorlauf die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes für denselben Umgriff durchgeführt.

3.0 Derzeitige planungsrechtliche Situation im Planbereich / Umfeld

3.1 Entwicklung aus dem Flächenutzungsplan

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



Ausschnitt aus Vorentwurf der 26. FNP-Änderung



Lage des Baugebietes im Ortszusammenhang

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

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

3.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne im Umfeld östlich der Bahnlinie

Nördlich des Baugebiets bestehen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Malvinger Steig“ und „An der Epfacher Straße II“ für zwei Gewerbegebiete.



4.0 Lage und Beschaffenheit des neuen Gewerbegebietes

4.1 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. 2.553 Einwohner und eine Gemeindefläche von 5.674 ha. Die Gemeinde hat derzeit 2.473 sozialversicherte Arbeitsplätze (2.067 Einpendler und 685 Auspendler) (Stand: 2014).

Die Entfernung nach Schongau beträgt ca. 14 km, diejenige nach Landsberg als Kreisstadt ca. 17 km, Augsburg 63 km, München 79 km.

4.2 Regional- und Landesplanung (Region 14 und LEP 2013)

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

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

Die weitere Siedlungstätigkeit in Denklingen soll entsprechend des örtlichen Bedarfs und unter besonderer Rücksicht auf die natürlichen Lebensgrundlagen erfolgen. Bei Wohn- und Gewerbegebieten sollen Bauweisen in sinnvoller Verdichtung mit angemessenen Grundstücksgößen verwirklicht werden und Bauland für ländliche Gewerbebetriebe zur Verfügung gestellt werden.

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

5.0 Städtebau und Landschaft

5.1 Lage und Abgrenzung des Planbereiches

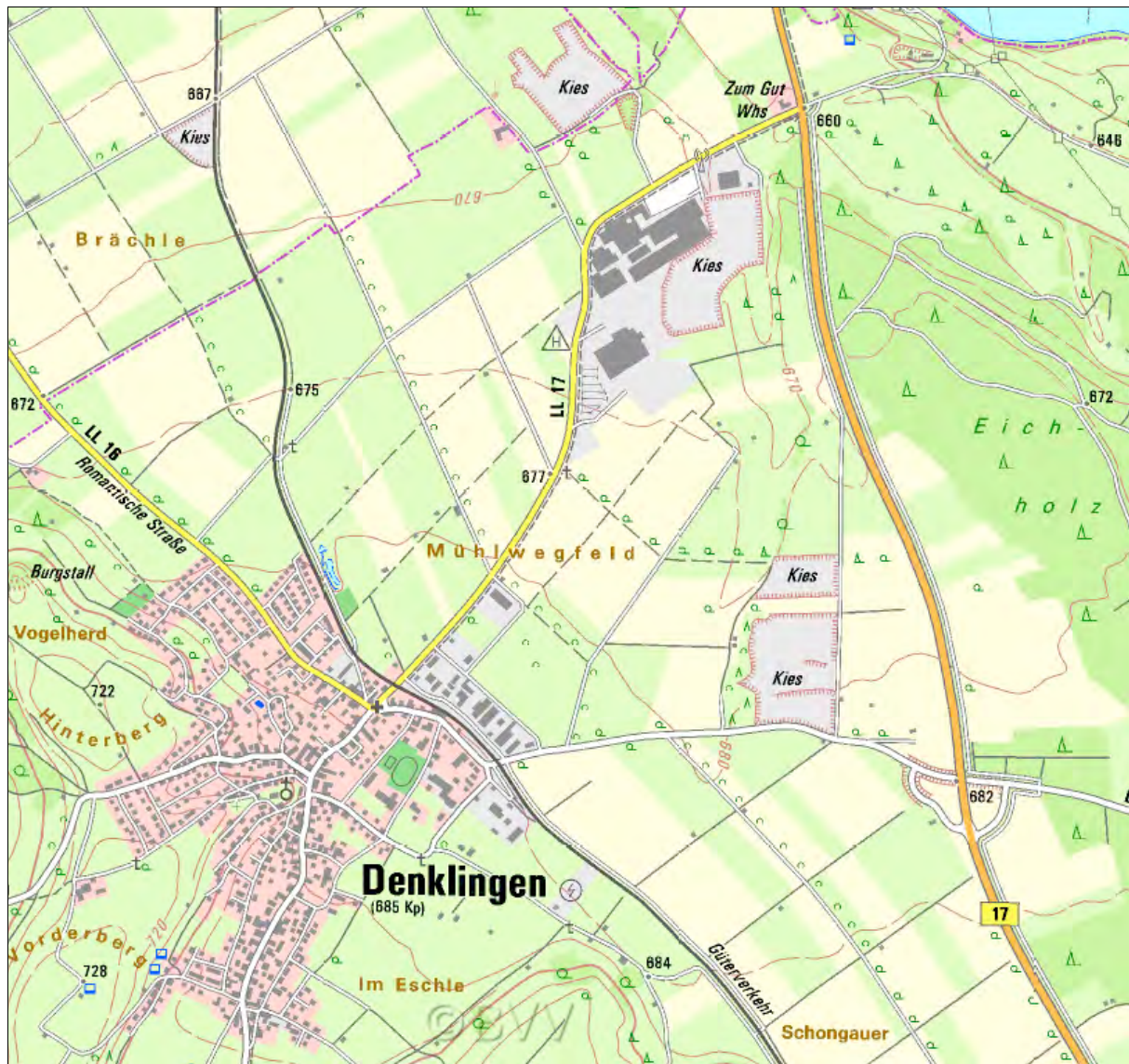
Das Planungsgebiet liegt im Außenbereich.

Der Standort liegt knapp 1 km südöstlich des Dorfkernes von Denklingen auf dem linken Lechhochufer. Die neue Baufläche liegt auf der Lech-Schotterterrasse. Das Gelände liegt auf einer mittleren Höhe von knapp über ca. 680 - 682 m üNN. Das Gelände, in dem die Gewerbegebietsflächen selbst liegen, ist augenscheinlich eben.

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

Insbesondere sprechen die in § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB genannten Belange der Wirtschaft, der Versorgung insbesondere mit Energie, die Erhaltung und Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen für die Erforderlichkeit der Bauleitplanung.

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



Übersichtslageplan

Der Bebauungsplanumgriff umfasst 3,0795 ha, wobei die Baufläche (Gewerbegebiet) ca. 24.415 qm beträgt, der Rest sind öffentliche Erschließungsflächen und Verkehrsgrün-, bzw. Eingrünungsflächen. Darüber hinaus liegt im Planbereich auch teilweise die Verkehrsfläche der LL 16, um die Anbindung einschließlich der Sichtdreiecke sinnvoll festsetzen zu können.

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

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

Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Hier soll – ausgehend von den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes - ein Gewerbegebiet östlich der Bahnlinie realisiert werden.

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

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

5.3 Erschließung

Erschlossen bzw. günstig erschließbar ist das Gelände durch die bestehende Kreisstraße LL 16 im Norden, wobei Einzelzufahrten ggf. vermieden werden müssen.

Der kreiseigene Tiefbau, SG 15, H. Ried hat zur Kreisstraße vorab am 03.03.2015 folgendes mitgeteilt:

„Grundsätzlich bestehen von Seiten des Landkreises als Straßenbaulastträger Kreisstraßen keine Einwände gegen die Anlage des Gewerbe-/Sondergebietes südlich der LL 16 (Epfacher Weg).

Die Anbauverbotszone beträgt 15 m. In begründeten Ausnahmefällen kann eine Reduzierung auf 10 m in Aussicht gestellt werden.

Neben der Fahrbahn der Kreisstraße sollte ein 10 m breiter Grünstreifen im öffentlichen Besitz verbleiben. Dieser kann ggf. zum Anbau eines künftigen Geh- und Radweges genutzt werden.

Die Erschließung soll über eine oder nach Bedarf zwei Erschließungsstraßen erfolgen. Einzelzufahrten zur Kreisstraße werden in der Regel nicht zugelassen.

Die Kreisstraße wird nach den derzeitigen Ausbauabsichten des Landkreises im Bereich östlich der Bahnlinie lediglich verstärkt. Eine Verbreiterung der Straße und die Anlage eines Geh- und Radweges in Richtung Epfach ist zur Zeit nicht vorgesehen. Ein innerörtlicher Gehweg müsste von der Gemeinde hergestellt werden.“

Darüber hinaus kann ggf. auch - wie im Norden des bestehenden Gewerbegebietes – die bahnparallele Straße erweitert werden, so dass ggf. eine Ringerschließung zweckmäßig wäre.

5.4 Grünordnung

Zur Gestaltung des Vorhabens und zur Eingriffsminimierung werden auf der Baufläche verschiedene grünordnerische Maßnahmen festgelegt, insbesondere eine umlaufende mind. 5,0 m - 10 m breite Eingrünungsfläche. Auf der Westseite ist aus Sicherheitsgründen im Bereich des unbeschränkten Bahnübergangs ein 200 x 50 m großes Sichtdreieck einzuhalten. Aufgrund des nahen Bahnüberganges wird die ursprüngliche Idee einer bahnparallelen Erschließungsstraße in diesem Bereich aufgegeben und nur noch ein Geh- und Radweg festgelegt. Zusammen mit einer 5 m breiten Randeingrünung entsteht eine gute Eingrünung des Gewerbegebietes nach Westen hin zur Bahnlinie in einer wirksamen Gesamtbreite von 10 – 15 m. Damit kann für das Gewerbegebiet zum Dorf hin eine raumwirksame öffentliche Grünfläche sichergestellt werden. Die Umsetzung der festgelegten Pflanzungen des Bebauungsplans erfolgt dann im Freiflächengestaltungsplan, der dem Bauantrag verbindlich beizufügen ist.

Direkt an der nordwestlichen Ecke des Baugebiets befinden sich zwei erhaltenswerte Bäume bzw. Gehölzgruppen, die als zu erhalten im öffentlichen Raum festgelegt sind. Im übrigen besteht entlang der Kreisstraße LL 16 südlich eine lockere Baureihe, die im 10 m Grünstreifen erhalten wird.

5.5 Ver- und Entsorgung, Wasserschutzgebiete

Schutzgebiete

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

Wasserversorgung

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

Abwasserentsorgung

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

Stromversorgung

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

Hausmüll

Die Beseitigung des privaten Hausmülls geschieht durch die öffentliche Abfallentsorgung.

5.6 Immissionen

Gewerbliche Immissionen

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

Im Sinne einer Emissionskontingentierung werden für die gewerblichen Bauflächen selbst als immissionswirksamer Schallleistungspegel 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts festgelegt. Diese Festlegung berücksichtigt den Umstand, dass Betriebswohnungen im Gebiet zulässig sind, und am Rande des Gebietes in der nördlichen und westlichen Nachbarschaft (Betriebs-) Wohnungen liegen.

Schädliche Umwelteinwirkungen in Form von erheblichen Geräuschbelästigungen an dem neuen Gewerbestandort sind wegen der günstigen Außenbereichslage und östlich der Bahnlinie nicht zu erwarten.

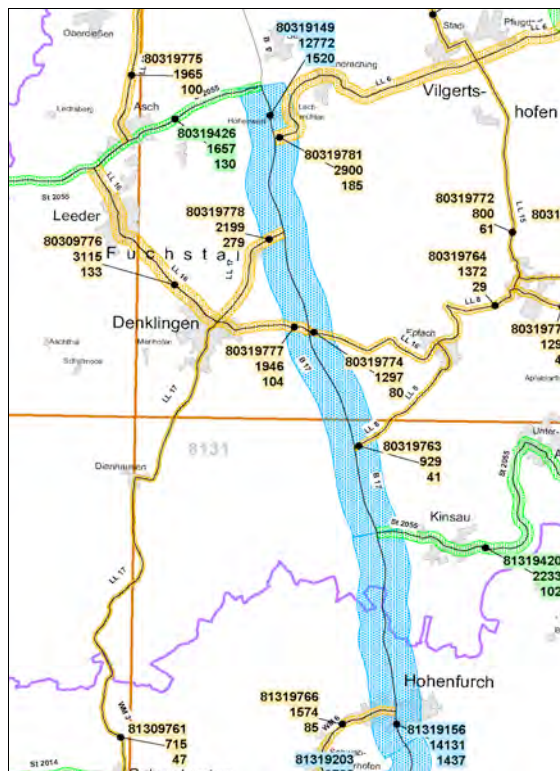
Hinsichtlich der Geruchs- bzw. Staubimmissionen sind ebenfalls schädliche Umwelteinwirkungen in Form von erheblichen Geruchs- bzw. Staubbelaästigungen aufgrund der Abstände und dem Fehlen schutzwürdiger unabhängiger Wohnnutzung im Gewerbegebiet nicht zu erwarten.

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

Die einschlägigen Anregungen der Unteren Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Landsberg am Lech wurden bereits im Vorentwurf berücksichtigt.

Verkehrsimmissionen Kreisstraße LL 16

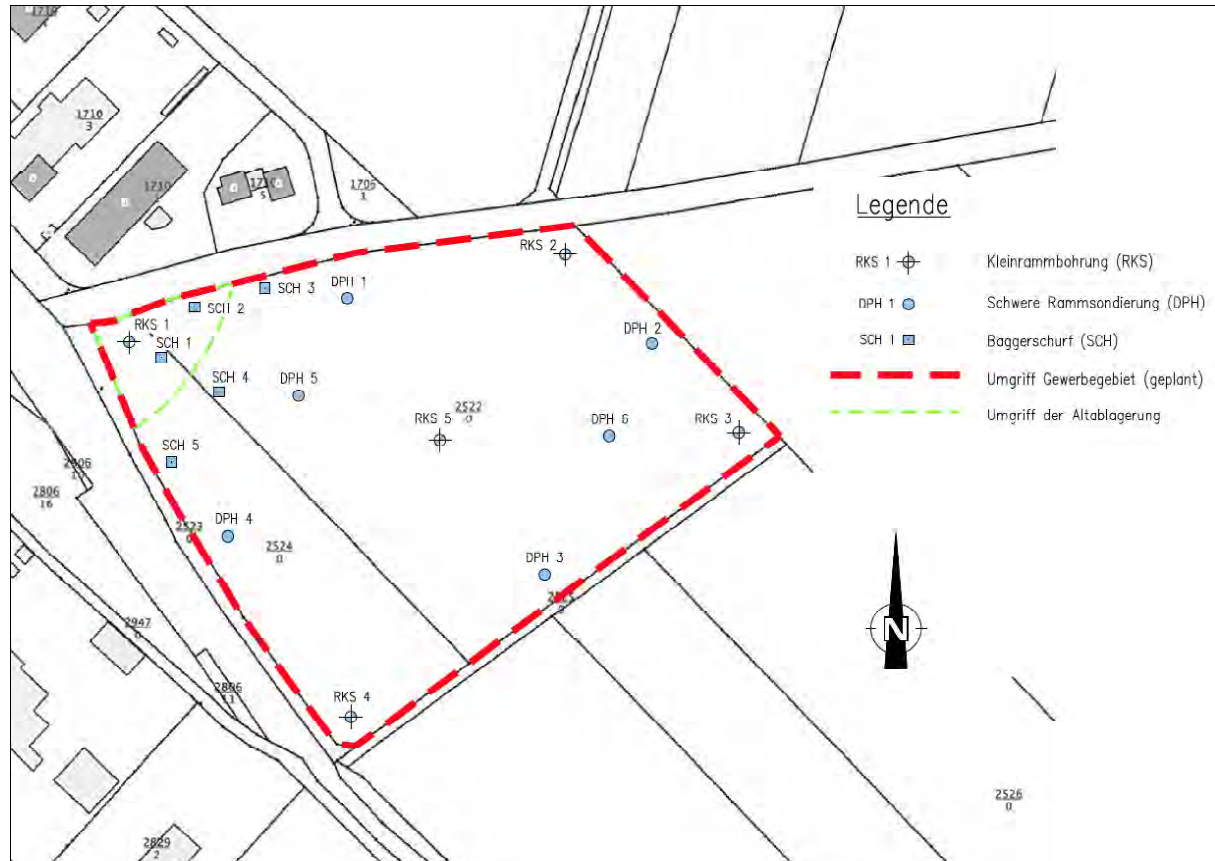
- Verkehrsbelastung der Kreisstraße 16 (Stand 2010)
- 1.946 Kfz/ 24 Stunden, davon 104 LKW (= 5,3 %)
Zählstelle Nr. 80319777 (Epfacher Straße vor Einmündung B 17)
- 14.141 Kfz/ 24 Stunden, davon 1437 LKW (= 11,9 %)
Zählstelle Nr. 80319149 (Hohenfurch südlich)



Kartenquelle: Staatliches Bauamt Weilheim - o.M.-

5.7 Altlastenverdachtsflächen

Im Vorfeld hat eine Altlastenerkundung für das geplante Gewerbegebiet Flur-Nrn. 2522 und 2524 im Auftrag der Gemeinde Denklingen, Projekt-Nr. 9977a 02 vom 31. Juli 2015, durch das Fachbüro Kling Consult, Krumbach, stattgefunden. Als wesentliches Ergebnis ist hier festzuhalten (Auszug aus dem Bericht; siehe auch Anlage).



„6 Zusammenfassung

Der nordwestliche Teilbereich des geplanten Gewerbegebiets Flur-Nr. 2522 und 2524 in Denklingen (Landkreis Landsberg am Lech) wurde aufgrund eines auffälligen Befunds bei einer früher durchgeführten Aufschlussbohrung (RKS 1) durch ergänzende Baggerschürfe erkundet. Zur räumlichen Eingrenzung einer hier zu erwartenden Altablagerung entsprechend den historischen Unterlagen des Landratsamts wurden 5 Baggerschürfe bis zum Erreichen des natürlichen Untergrunds abgeteuft. Dabei wurden anthropogene Auffüllungen lediglich in den Schürfen SCH 1 und SCH 2 nachgewiesen. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Kleinrammbohrungen RKS 1 kann davon ausgegangen werden, dass das Zentrum der Altablagerung mit bis zu 4 m mächtigen Auffüllungen im Bereich SCH 1 zu suchen ist. Insbesondere nach Nordosten (SCH 2) nimmt die Mächtigkeit der Auffüllungen deutlich ab.

Bodenanalysen an ausgewählten Bodenproben der Auffüllungen weisen ein vergleichsweise geringes Schadstoffpotential der im Untersuchungsgebiet angetroffenen Auffüllungen auf. Nachweisbar sind vorwiegend PAK, untergeordnet Schwerme-

talle (vorwiegend Blei) und untergeordnet MKW. Sonstige deponietypische Schadstoffe waren nicht nachweisbar oder sind in vernachlässigbar geringen Konzentrationen vorhanden. Ergänzende Eluat-Untersuchungen zeigen an, dass die vorwiegend im Bereich SCH 1 angetroffenen Schadstoffe in unlöslicher Bindungsform vorliegen. Nachdem im tieferen und natürlich anstehenden Untergrund (quartäre Kiessande) keine Auffälligkeiten feststellbar waren, kann davon ausgegangen werden, dass eine Mobilisierung der Schadstoffe und somit eine Grundwassergefährdung nicht vorhanden ist.

Durch die Bebauung des geplanten Gewerbegebiets wird unseres Erachtens die derzeitige Situation verbessert, da bisher in den Untergrund eindringendes Niederschlagswasser durch die weitgehende Versiegelung der Flächen unterbunden wird. Dazu muss das in diesem Teilbereich anfallende Niederschlagswasser jedoch außerhalb der Altablagerung in den hier natürlich anstehenden Terrassenkiesen dem Untergrund zugeführt werden.

Die ggf. beim Aushub anfallenden anthropogenen Auffüllungen müssen hinsichtlich der weiteren Verwertung/Entsorgung entsprechend den Vorgaben nach Eckpunktepapier bzw. nach LAGA klassifiziert werden. Hierzu sind Haufwerksbeprobungen gem. den Vorgaben nach LAGA PN 98 bzw. der Deponie Info 3 durchzuführen. Sofern im Bereich der Altablagerungen Erdarbeiten durchgeführt werden, sind diese durch einen Sachverständigen zu überprüfen und die Schadstofffreiheit von Gründungssohle und Böschungen ggf. zu dokumentieren.“

Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen, so sind diese gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Fall wird empfohlen, die weiteren Maßnahmen entspr. § 7 Abs. 3, § 47 Abs. 3, § 51 Abs. 1, Nr. 1 u. 2 KrWG und Art. 1 Satz 1 u.2, Art. 12 BayBodSchG mit der Unteren Abfall-, Bodenschutzbehörde abzustimmen.

5.8 Kultur- und Sachgüter

Der Raum Denklingen ist ein sehr altes Siedlungsgebiet. Östlich der Bahnlinie und ca. 1,5 km nördlich verläuft ein historisches Wegestück (Römerstraße - *via claudia*).

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss deshalb auch mit Bodendenkmälern gerechnet werden, die jedoch dem Schutz der Art. 7 und 15 DSchG unterliegen. Es wird daher empfohlen, vor Beginn der Erschließungsarbeiten unter Beiziehung des Landesamtes für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, fachgerechte Sondagen durchzuführen, um die archäologische Situation zu klären und unnötige Zeitverzögerungen zu vermeiden.

„Eventuell zu Tage tretenden 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 Eingriffs- Ausgleichsbilanz

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

7.0 Flächenbilanz

- Umgriff Bebauungsplan gesamt (einschl. Teilfl. B 17)	30.795 qm
- Gewerbegebiet	24.415 qm
- Öffentliche Verkehrsfläche	4.103 qm
- öffentliche Straßenbegleitgrünflächen	2.277 qm
Summe	30.795 qm



Teil B 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. Oktober 2015 geändert wurde (BGBl. I S. 1722) (§ 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.

Bei der Gliederung des Umweltberichtes wurde auf die Methodik des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen Bezug genommen, um eine möglichst einfach nachvollziehbare Einbeziehung der Belange der Eingriffsregelung in den Umweltbericht zu erreichen.

1. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

1.1 Grundlagen und Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Niederterrasse des Lechs östlich der Bahnlinie und südlich der Kreisstraße LL 16. Das Gelände ist weitgehend eben und wird heute intensiv landwirtschaftlich als Maisacker genutzt. Nördlich der Kreisstraße bestehen gewerbliche Gebäude.

Der Planungsraum ist nach der **naturräumlichen Gliederung** Deutschlands (OBLINGER (in HIEMEYER, 1978) der Haupteinheit Lech-Wertach-Ebenen (047) zuzuordnen und innerhalb dieser Einheit der Untereinheit „Lechtal“.

Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz oder dem Bundesnaturschutzgesetz sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Südlich der Epfacher Straße" nicht ausgewiesen.

1.2 Schutzgut Boden

Ausgangsmaterial im Plangebiet ist Niederterrassenschotter. Es handelt sich um sandige Kiese. Darüber hat sich eine flachgründige Parabraunerde gebildet. Die Böden sind aufgrund der Bewirtschaftung anthropogen überprägt.

Bewertung des Schutzgutes Boden: Das Schutzgut Boden ist betroffen durch Versiegelungen.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie II unten
(mittlere Bedeutung für Naturhaushalt)

1.3 Schutzgut Wasser

Hauptvorfluter des Planungsraumes ist der Lech. Im Gebiet selbst sind keine natürlichen oder künstlichen Still- oder Fließgewässer vorhanden.

Das Grundwasser steht in einer Tiefe von ca. 20 m an.

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“.

Bewertung des Schutzgutes Wasser: Die Versiegelungen des Vorhabens führen zu Beeinträchtigungen des Oberflächenwasserabflusses.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I unten
(geringe Bedeutung für Naturhaushalt)

1.4 Schutzgut Klima/ Luft

Der Planungsumgriff gehört klimatisch zum Bereich „Schwäbisches Alpenvorland“. Bedingt durch die Stauwirkung der Alpen nimmt im Alpenvorland die Niederschlagsmenge von Norden nach Süden zu, sie liegt in Denklingen bei 1.100 mm im Jahr und überschreitet damit den Niederschlagsdurchschnitt des Bundesgebietes um ca. 50 %.

Im Winterhalbjahr sind Nebelbildungen innerhalb der Niederterrasse bei ruhigem Strahlungswetter besonders häufig. Sie lösen sich nur hartnäckig auf.

Das vorliegende Gebiet liegt in einem intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereich, auf dem nachts Kaltluft entsteht. Allerdings gibt es im Plangebiet aufgrund des Bahndammes im Westen und der nördlich der Kreisstraße LL 16 bestehenden gewerblichen Gebäude keine ausgeprägten Kaltluftströme.

Bewertung des Schutzgutes Klima/Luft: Das Vorhaben verkleinert die Flächen für die Kaltluftentstehung und reduziert die Verdunstungsmöglichkeiten durch die Versiegelung von Flächen.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I oben
(geringe Bedeutung für Naturhaushalt)

1.5 Schutzgut Arten und Lebensräume

Der Großteil des Geltungsbereiches ist derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Faunistisch bietet der Planungsraum aufgrund der Beeinträchtigung durch intensive landwirtschaftliche Nutzung und die nahe Kreisstraße nur noch wenigen unempfindlichen Allerweltsarten ein vollständiges Lebensraumangebot. Deshalb wurden zum Artenschutz keine weiteren speziellen Untersuchungen vorgenommen.

Außer zweier Bäume an der Nordwestecke des Geltungsbereiches ist kein Gehölzbestand vorhanden.

Die potentiell natürliche Vegetation entspricht der Pflanzengesellschaft, die sich ohne Einfluss des Menschen in einem bestimmten Gebiet aufgrund der heutigen Standortverhältnisse als Dauer- bzw. Schlussgesellschaft einstellen würde. Die potentiell natürliche Vegetation im Plangebiet ist der Hainsimsen-Buchenwald. Sie gibt wichtige Hinweise für die standortgerechte Pflanzenauswahl bei Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Schutzgebiete oder FFH-Gebiete sind durch die Planung selbst nicht betroffen. Die Biotop- und Artenschutzkartierung des Landesamtes für Umweltschutz enthält für den Planungsraum keine Einträge.

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume: Wegen angrenzenden Kreisstraße und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind die Flächen gestört. Im Geltungsbereich kommen keine nach dem europäischen oder deutschen Artenschutzrecht besonders gefährdeten oder streng geschützten Arten vor. Durch eine spätere Bebauung ist eine Gefährdung solcher Arten hinsichtlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten weder mittel- noch unmittelbar gegeben. Dennoch sollte sich der Bauherr vor Beginn der Baufeldfreimachung vergewissern, dass keine besonders geschützten Arten zu Schaden kommen.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I oben
(geringe Bedeutung für Naturhaushalt)

1.6 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.

Das Landschaftsbild im Untersuchungsraum ist durch eiszeitliche Vorgänge sowie die kulturhistorisch bedingte Nutzungsintensität der Landschaft geprägt. Die Böden der Niederterrasse unterliegen einer sehr langen intensiven Kulturnutzung, die ein ausgeräumtes monotones Landschaftsbild zur Folge hat und damit landschaftsästhetisch beeinträchtigt ist. Einzig gliedernde Struktur sind die beiden Bäume an der Nordwestecke des Geltungsbereiches.

Bewertung des Schutzgutes Landschaftsbild: Aufgrund der ebenen und ausgeräumten Landschaft ist das Gelände von Westen, Süden und von Osten weither einsehbar, so dass bei der baulichen Entwicklung gestalterische Einbindungsmaßnahmen zwingend notwendig sind.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I oben
(geringe Bedeutung für Naturhaushalt)

1.7 Schutzgut Mensch

Der Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft behandelt das Schutzgut Mensch nicht separat, sondern schließt es im Schutzgut Landschaftsbild ein. Dennoch wird in diesem Umweltbericht das Schutzgut Mensch abgehandelt, ohne dass allerdings eine Bewertung nach dem Leitfaden durchgeführt wird.

Das Gebiet nördlich des Plangebietes ist bereits vorbelastet durch vorhandene gewerblich genutzte Gebäude. Die vorhandene Bebauung ist aufgrund der rechtsverbindlichen Bebauungspläne zulässig.

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden.

Die nächsten Wohngebäude liegen in ausreichendem Abstand innerhalb des Dorfgebietes in einer Entfernung von ca. 100 m westlich der Bahnlinie und ca. 30 m nördlich der Kreisstraße im dortigen Gewerbegebiet.

Schädliche Umwelteinwirkungen in Form von erheblichen Geräuschbelästigungen an dem neuen Gewerbestandort sind wegen der günstigen Außenbereichslage und östlich der Bahnlinie nicht zu erwarten. Zudem werden ausgehend von der einschlägigen DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ im Gewerbegebiet die schalltechnischen flächenbezogenen Schallleistungspegel mit

Tagsüber 60 dB(A)

Nachts 45 dB(A) festgesetzt.

Hinsichtlich der Geruchs- bzw. Staubimmissionen sind ebenfalls schädliche Umwelteinwirkungen in Form von erheblichen Geruchs- bzw. Staubbelästigungen aufgrund der Abstände zum Dorfgebiet im Westen und zum Gewerbegebiet im Norden nicht zu erwarten.

Der Geltungsbereich hat als siedlungsnah Freifläche eine gewisse Bedeutung für die Feierabenderholung. Diese wird durch die festgesetzte Eingrünung nicht wesentlich beeinträchtigt.

1.8 Gesamtbewertung des Bestandes gemäß Leitfaden

Übersicht der Bewertung der Schutzgüter

Untersuchte Schutzgüter	Bedeutung der Schutzgüter
Boden	Kategorie II, unten

	(mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt)
Wasser	Kategorie I unten (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)
Klima/ Luft	Kategorie I, oben (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)
Arten und Lebensräume	Kategorie I, oben (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)
Landschaftsbild	Kategorie I, oben (geringe Bedeutung für Landschaftsbild)

Aus der Summe der Bewertungen für die einzelnen Schutzgüter ergibt sich in der Zusammenschau für den zu behandelnden Bereich (landwirtschaftliche Intensivnutzung) eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, wobei innerhalb dieser Kategorie der obere Bereich zutreffend ist.

2. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Südlich der Epfacher Straße" der Gemeinde Denklingen 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
- Verlust von flachgründigen Böden mit potentieller Eignung für die Ansiedlung von Magerrasen

Schutzgut Wasser

- Beeinträchtigungen des Oberflächenwasserabflusses durch hohen Versiegelungsgrad des Vorhabens, 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
- weitere Belastung der Luft durch die betriebsbedingte Erhöhung des LKW- und PKW-Verkehrs im Gewerbegebiet und auf den umliegenden Verkehrsstraßen

Schutzgut Arten- und Lebensräume

- Beeinträchtigung von verbleibenden Tierarten durch den Schwerlastverkehr zu allen Tages- und Nachtzeiten

Schutzgut Landschaftsbild

- Veränderung der überschaubaren Landschaft durch bauliche Anlagen. Allerdings erfährt das Gelände durch großzügige Gehölzpflanzungen eine optische Aufwertung

3. Nullvariante

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Errichtung eines neuen Baugebietes. Die bestehende Erschließung kann genutzt werden. Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bisherigen rechtswirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplanes gültig (Gewerbegebiet im westlichen Teil, landwirtschaftliche Nutzung im östlichen Teil). Zusätzliche Auswirkungen auf die Umwelt sind dann nicht zu erwarten.

Die vorliegenden Grundstücke sind für die vorgesehene Nutzung verfügbar. Die Lage steht im räumlichen Zusammenhang mit bestehendem Gewerbe direkt nördlich der Kreisstraße, jedoch auch in ausreichendem Abstand zu den nächstgelegenen Wohnhäusern.

4. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Nach § 13 des Bundesnaturschutzgesetzes sind alle Möglichkeiten zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit 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 2. „Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung“ aufgeführten Eingriffe und müssen deshalb minimiert und ausgeglichen werden.

5. Verbleibende Eingriffe gemäß Eingriffsregelung

Die durch einen Eingriff bedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und den Erholungswert eines Landschaftsraumes sind zu minimieren. Folgende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind vorgesehen:

Schutzgut Boden

- Reduzierung der Versiegelungsflächen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß

Schutzgut Wasser

- Minderung der Beeinträchtigungen des Wasserkreislaufs durch Versickerung des Oberflächenwassers
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, soweit technisch möglich, bei privaten Verkehrsflächen (Parkplätze, Wege)

Schutzgut Klima/Luft

- Verbesserung des Kleinklimas durch umfangreiche Gehölzpflanzungen

Schutzgut Arten- und Lebensräume

- Steigerung der Artenvielfalt durch umfangreiche Pflanzungen

Schutzgut Landschaftsbild

- Bebauung in Nachbarschaft von bestehendem Gewerbegebiet; dadurch kein neuer

Siedlungsansatz in der Landschaft

- Festsetzung umfangreicher Pflanzbindungen zur landschaftlichen Einbindung der baulichen Anlagen

5. Verbleibende Eingriffe gemäß Eingriffsregelung

Trotz der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung verbleiben die unter 2. „Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung“ aufgeführten Eingriffe in Natur und Landschaft. Sie können auch bei sorgfältigster Planung nicht vermieden werden.

Die verbleibenden Eingriffe müssen ausgeglichen oder minimiert werden.

6. Ausgleichsflächenbedarf

Folgende Faktoren werden festgelegt:

Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (landwirtschaftliche Intensivnutzung, kein Gehölzbewuchs, Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen).

Typ A: hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (gewerbliche Baufläche) ergibt nach dem Leitfaden das Feld Typ A / Kategorie I und damit einen **Ausgleichsfaktor von 0,3 bis 0,6**.

Aufgrund der festgesetzten grünordnerischen Minimierungsmaßnahmen im Baugebiet

- Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet sowie Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Festsetzungen für umfangreiche Baumpflanzungen an den Rändern und innerhalb des Gebietes

ist eine Reduzierung der festgestellten Höchstwerte um 0,1 Punkte sachgerecht.

Die vorhandenen Straßen und die Flächen für die Ortsrandeingrünung sind kein Eingriff.

Dadurch ergibt sich folgende Ausgleichsverpflichtung (siehe beiliegende Karte „Ausgleichszustand – Eingriffsfläche – Kompensation“):

Eingriffsfläche 25.115 m^2 x Ausgleichsfaktor 0,5 =

Ausgleichsverpflichtung **12.562 m²**

7. Ausgleichskonzept

Die Ausgleichsflächen können innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht nachgewiesen werden. Sie werden vom kommunalen Ökokonto abgebucht. Herangezogen wird dafür das Grundstück Fl. Nr. 247/2 der Gemeinde Epfach. Zunächst wird der im Ökokonto für das Grundstück in den Jahren 2002 bis 2012 angefallene Zins in Höhe von 5.551

m² angerechnet. Die übrigen 6.756 m² werden vom Grundstück abgebucht gemäß dem Lageplan im Anhang.

8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Es ist vorgesehen, 2 Jahre nach Baufertigstellung gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde zu überprüfen, ob die festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (Versickerung von Niederschlagswasser, Baumpflanzungen, Ortsrandeingrünung), die zur Minderung des Ausgleichsfaktors geführt haben, umgesetzt worden sind. Andernfalls ist eine Neuberechnung der Ausgleichsflächen durchzuführen.

9. Zusammenfassung Umweltbericht

Die Planung stellt auch nach den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der ausgeglichen werden muss.

Diese Ausgleichsflächen können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht nachgewiesen werden. Sie werden vom kommunalen Ökokonto abgebucht.

Anlage zum Umweltbericht - Ausgangszustand - Eingriffsschwere – Ausgleichsflächen



9. Anregungen aus dem Bauleitplanverfahren

9.1 Landratsamt Landsberg, Übliche Hinweise im Bauleitplanverfahren

„Laut aktuelle Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech ist eine gefahrenverdächtige Fläche mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf die Wirkungsbereiche Boden – Mensch und Boden – Grundwasser in den Geltungsbereich der o.g. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes einwirken können.

Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen, so sind diese gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Fall wird empfohlen, die weiteren Maßnahmen entspr. § 7 Abs. 3, § 47 Abs. 3, § 51 Abs. 1, Nr. 1 u. 2 KrWG und Art. 1 Satz 1 u.2, Art. 12 BayBodSchG mit der Unteren Abfall-, Bodenschutzbehörde abzustimmen.“

9.2 Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Übliche Hinweise im Bauleitplanverfahren

„3.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. der Flächennutzungsplanänderung sind keine Grundwassermessstellen des Grundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangwasser sichern muss. Sollte wider Erwarten Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Landsberg zu benachrichtigen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.

3.2 Lage zu Gewässern

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt. Die geplanten Bauflächen liegen hochwasserfrei.

Aufgrund der Hanglage ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Es sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen, die ein Eindringen in die baulichen Anlagen verhindern.

3.3 Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich der geplanten Flächennutzungsplanänderung sowie des Bebauungsplanes der Gemeinde sind Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 14. April 2011 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 des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bay- BodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

3.4 Wasserversorgung

Inwieweit die Wasserversorgungsanlagen im Planungsgebiet in qualitativer, quantitativer und technischer Hinsicht sowie hinsichtlich des Schutzes des gewonnenen Trinkwassers den heutigen Anforderungen entsprechen, ist uns nicht bekannt. Hierzu ist von einem Fachbüro eine Stellungnahme einzuholen und vorzulegen. Gegen den Flächennutzungsplan sowie den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken, wenn die Wasserversorgung nach den heutigen Grundsätzen gesichert werden kann.

3.5 Abwasserentsorgung

3.5.1 Häusliches Schmutzwasser und Schmutzwasser der flüssigkeitsdichten Fahrbahn

Für das durch Kohlenwasserstoffe verunreinigte Wasser der flüssigkeitsdichten Fahrbahn ist ein Anschluss an die öffentliche Kläranlage erforderlich. Daher ist es u.E. sinnvoll auch das häusliche Schmutzwasser an die öffentliche Kläranlage anzuschließen.

3.5.2 Niederschlagswasser

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Das von Dachflächen und sonstigen versiegelten Bereichen, welche nicht unter die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ fallen, abfließende Niederschlagswasser ist bevorzugt flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht zu versickern. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht aus objektiven Gründen nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z. B. mittels Rigolen herzustellen.

Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadloze Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser - TRENGW - zu entnehmen. Falls die Anforderungen nicht eingehalten werden, ist ein Antrag beim Landratsamt Landsberg einzureichen. Entsprechende Informationen finden Sie auf der Homepage des Wasserwirtschaftsamt Weilheim im Bereich Service/Veröffentlichungen.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach dem AVBWasserV § 3 dem Wasserversorgungsun-

ternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

Das auf den Erschließungsstraßen anfallende Niederschlagswasser sollte möglichst nicht gesammelt und abgeleitet, sondern an Ort und Stelle breitflächig über die belebte Bodenzone versickert werden. Sollte dies nicht durchführbar sein, ist eine alternative Versickerung des Niederschlagswassers nach Sammlung, Ableitung und entsprechender Vorbehandlung in Betracht zu ziehen. Einzelheiten zur Bemessung und Gestaltung sind den "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Entwässerung (RAS-Ew) zu entnehmen.

9.3 Regierung von Oberbayern, Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz, Übliche Hinweise im Bauleitplanverfahren

„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. 1.9-6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamtes 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. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.
2. Die Art und Anzahl der Feuerlöscher sind vom Nachweisersteller im Brandschutznachweis festzulegen, nicht von der örtlichen Feuerwehr.
3. 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 (vgl. BayBO Art. 5 Satz 4).

4. 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.

5. *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.*
6. *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 2010/2011, herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 32 – Brandschutz-.

Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Epfacher Straße“

wird ergänzt!

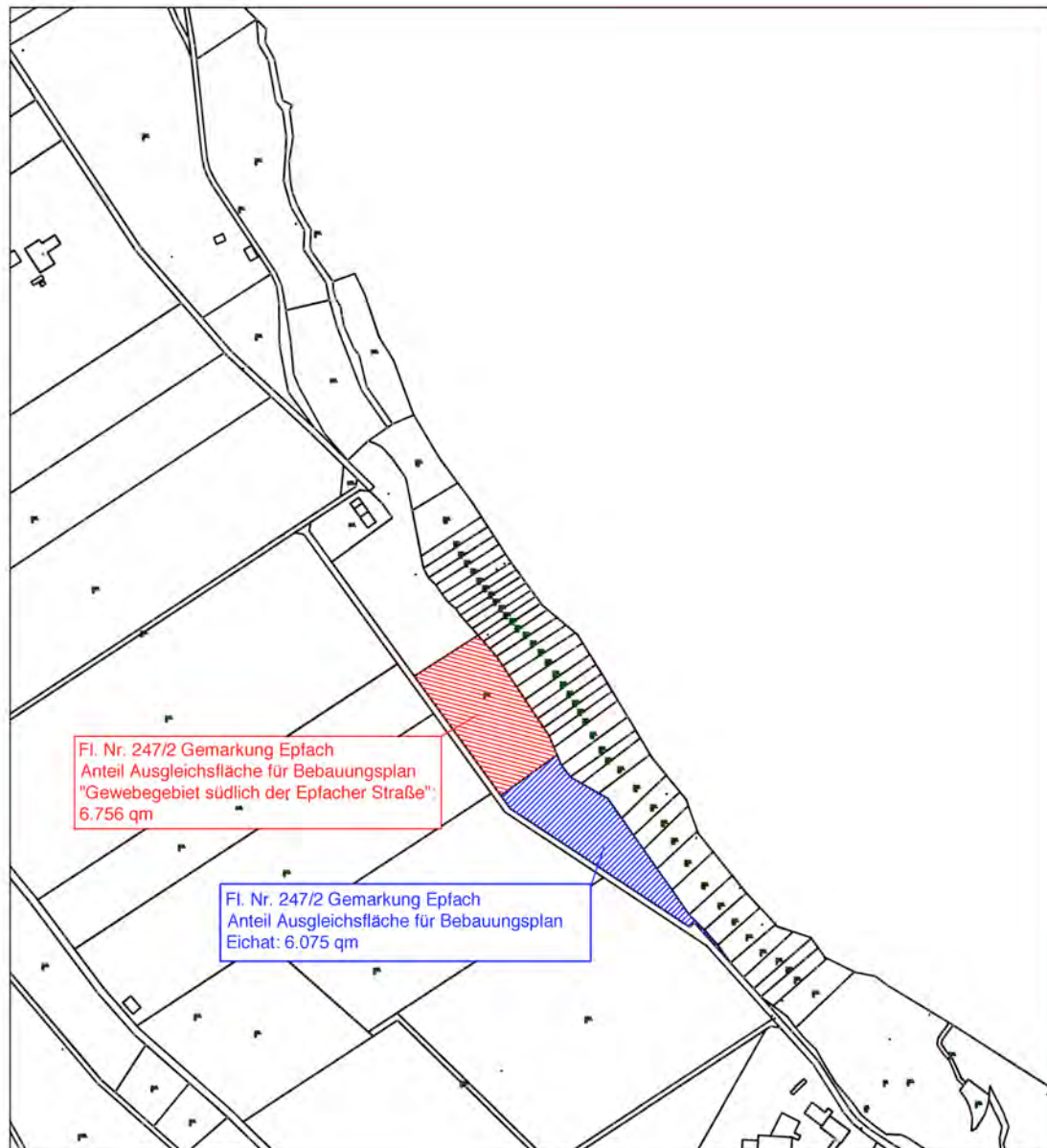
1. Planungsmöglichkeiten

2. Umweltbelange

3. Beteiligung der Öffentlichkeit / Beteiligung der Behörden

Anlage 1: Altlastenerkundung, Gewerbegebiet Flur-Nrn. 2522 und 2524, Denklingen
Gemeinde Denklingen, Projekt-Nr. 9977a 02 vom 31. Juli.2015, Fachbüro
Kling Consult, Krumbach

Anlage 2: Zugeordnete Ausgleichsfläche Fl.Nr. 247/2, Gmkg. Epfach



Gemeinde Denklingen
Ökokonto

Fl. Nr. 247/2 Gemarkung Epfach

Lageplan der ökologischen Ausgleichsfläche
1 : 5.000

Christoph Goslich Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Wolfsgasse 20
86911 Dießen - St. Georgen

8. Juni 2016

Anlage 3: Wesentlicher Inhalt der DIN 18 980 („Beschreibung“)

Inhaltliche Beschreibung der DIN 18920

*In DIN 18920 geht es um **"Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen"**.*

*Man wendet diese Norm an bei der **Planung und Durchführung von Baumaßnahmen im Siedlungsbereich**, um Bäume und Vegetationsflächen dabei weitgehend zu erhalten. Dies ist so wichtig, weil "der ökologische, klimatische, ästhetische, schützende oder sonstige Wert von Pflanzen/Pflanzungen durch Ersatz im Regelfall nicht oder erst nach Jahren erreicht wird".*

***Ursachen von Schäden** bei o.a. Maßnahmen sind u.a. Bodenverdichtung, -versiegelung, Erosion, mechanische Beschädigung von Pflanzen, Bäumen, das Freistellen von Bäumen, die Absenkung des Grundwassers, Vernässung und Feuer.*

Schutzmaßnahmen

Für baumpflegerische Maßnahmen ist die ZTV-Baumpfleger zu Rate zu ziehen. Sie ist zu beziehen über die Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. - FLL, Colmantstraße 32, 53115 Bonn.

*Um **vor Feuer zu schützen**, müssen Feuerstellen mindestens 5m von der Kronentraufe (Äußere Begrenzung der Kronenschirmfläche, also der Bodenfläche, welche durch die Krone überdeckt wird) von Bäumen und Sträuchern entfernt sein. Offenes Feuer (Windrichtung beachten!) muß mindesten 20m entfernt sein.*

Vegetationsflächen müssen bei Baumaßnahmen in 1,50m Abstand mit einem 2m hohen Zaun geschützt werden. Bei Bäumen ist das ebenso, wobei säulenförmige Bäume einen Abstand des Zauns von 5m benötigen. Wenn diese Abstände nicht einzuhalten sind, dann sollen sie doch so groß wie möglich gehalten werden. Falls auch dies nicht möglich ist, müssen Bäume durch eine mindestens 2m hohe Ummantelung aus Brettern, die zum Baum hin gepolstert ist, geschützt werden.

*Wenn Bäume durch Eingriffe in ihrer Umgebung des Schutzes anderer Bäume beraubt werden (sog. **Freistellung**), sind diese, wenn es die Baumart erfordert, an den Hauptästen und am Stamm gegen Rindenbrand zu schützen.*

*Wurzeln dürfen nicht durch **Auftragen von Boden** beeinträchtigt werden. Wenn dies im Einzelfall unbedingt erforderlich ist, muss für ausreichende Belüftung der Wurzeln gesorgt werden. Deswegen darf zum Auftragen nur grobkörniges, durchlässiges Material verwendet werden. Vorher muss der Wurzelbereich von organischen Stoffen schonend befreit werden. Der Wurzelbereich darf beim Auftragen nicht befahren werden.*

*"Im Wurzelbereich darf **Boden** nicht **abgetragen** werden." Gräben, Mulden oder Baugruben sind nicht im Wurzelbereich anzulegen. Falls dies unbedingt erforderlich ist, darf es nur in Handarbeit oder mit Absaugtechnik ausgeführt werden. In jedem Fall müssen solche Erdbewegungen mindestens das Vierfache des Baumumfangs in 1m Höhe vom Stammfuß entfernt sein. (Beispiel: Baumdurchmesser in 1m Höhe: 20 cm => 63cm Umfang => 2,52m Abstand)*

Wurzeln sind durch Schnitt zu zertrennen, und bei einem Durchmesser bis zu 2cm sind die Schnittflächen zu Glätten; bei dickeren Wurzeln sind die Schnittstellen mit wachstumsfördernden Stoffen zu behandeln. Freigelegte Wurzeln sind gegen Frost und Austrocknen zu schützen. Durch Art und Weise der Verfüllung ist für dauerhafte Durchlüftung und die Regenerierung beschädigter Wurzeln zu sorgen. Wenn Wurzeln in erheblichem Maße gekappt wurden ist ggf. die Krone des Baumes entsprechend auszulichten.

Bei unsicherem Boden und/oder tiefen Bodenöffnungen ist mit Spundungen zu arbeiten. Wenn Bodenöffnungen mit Wurzelverlust anstehen, ist möglichst eine Vegetationsperiode vorher ein Wurzelvorhang anzulegen. Dieser sollte einen Abstand von der Kronentraufe von mindestens dem Vierfachen des Stammumfangs in 1m Höhe haben, und den ganzen Wurzelbereich umfassen. Jedoch

sollte er höchstens so tief angelegt werden, wie die Bodenöffnung erforderlich ist. Der Wurzelvorhang ist ständig feucht zu halten.

Fundamente im Wurzelbereich sind zu vermeiden. Falls unbedingt erforderlich, sind statt Streifenfundamenten Punktfundamente anzulegen. Geeignete Orte für solche Punktfundamente sind durch Suchschachtungen zu ermitteln.

Wurzelbereiche sollten nicht ständiger Belastung ausgesetzt sein. Falls dies unvermeidlich ist, sollte die zu belastende Fläche minimiert werden. Diese Fläche sollte mit einem druckverteilenden Vlies abgedeckt und mit einem Auftrag von mindesten 20cm dränschichtgeeignetem Material geschützt werden. Als Oberstes ist eine feste Schicht aus Bohlen o.ä. aufzubringen. Die Belastung von Wurzelbereichen ist auf eine möglichst kurze Zeitspanne zu beschränken. Nach Ende des Bedarfs ist die Abdeckung zu entfernen und der Boden in Handarbeit flach aufzulockern.

Bei länger als drei Wochen andauernder Grundwasserabsenkung sind Bäume während der Vegetationsperiode genügend zu gießen, ggf. ist eine Tiefenbewässerung anzulegen.

Es sollten keine Beläge in Wurzelbereichen aufgebracht werden. Falls dies unvermeidbar ist, sollten die Beläge möglichst schonend aufgebracht werden; dabei ist der Boden wenig zu verdichten. Versiegelnde Beläge dürfen nur bis zu 30 %, offene Beläge nur bis zu 50 % des Wurzelbereichs des ausgewachsenen Baumes abdecken.