

Bekanntmachung über die Auslegung eines Bebauungsplans (§ 4a Abs. 3 Baugesetzbuch)

Der Gemeinderat Denklingen hat am 16.12.2015 den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der Epfacher Straße“ gefasst. Die Ausarbeitung der Planentwürfe hat das Architekturbüro Rudolf Reiser, Aignerstraße 29, 81541 München vorgenommen. Hierzu wird folgendes bekannt gemacht:

Öffentliche Auslegung, Ort und Dauer der Auslegung:

Der Änderungsentwurf in der Fassung vom 20.06.2016, die Begründung nebst Umweltbericht in der Fassung vom 12.06.2017 und die nach Einschätzung der Gemeinde Denklingen wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen liegen in der Zeit vom 09.08.2017 bis 23.08.2017 im Rathaus der Gemeinde Denklingen, Hauptstraße 23, 86920 Denklingen öffentlich aus. Die Möglichkeit der Einsichtnahme besteht während unserer Dienststunden (Mo. - Fr. 08:00 - 12:00 Uhr, Mo. + Di. 14:00 - 16:00 Uhr und Do. 14:00 - 18:00 Uhr) oder nach Vereinbarung. Die Gemeindeverwaltung ist nicht barrierefrei erreichbar. Kontaktieren Sie uns unter 08243-9601-0 und wir werden eine Lösung finden, wie wir Ihnen die Unterlagen zur Verfügung stellen können.

Geltungsbereich und Gegenstand des Bebauungsplans „Südlich der Epfacher Straße“:

Das diesbezügliche Gebiet im Bereich südlich der Epfacher Straße und östlich der Bahnlinie für die Flurstücke 2524 und 2522 sowie für einen Teilbereich der Wegegrundstücke 2523 und 2525 und der Kreisstraße LL 16 (alles Gemarkung Denklingen) ist nachfolgend farblich dargestellt:



Es ist beabsichtigt, ein Gewerbegebiet zuzulassen.

Die Verfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 sowie nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurden bereits durchgeführt. Der Bebauungsplan war nochmals zu ändern. Der Entwurf des geänderten Bebauungsplanes inkl. Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 12.06.2017 und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (hier: Stellungnahmen des Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde, Landsberg am Lech, Stellungnahme vom 28.04.2017; Stellungnahmen des Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Abfall-/Bodenschutzbehörde, Stellungnahme vom 29.03.2017; Stellungnahme der DB Services Immobilien GmbH, München, Schreiben vom 02.05.2017; Altlastenerkundung, Gewerbegebiet Flur-Nrn. 2522 und 2524, Denklingen, Gemeinde Denklingen, Projekt-Nr. 9977a 02 vom 31. Juli.2015, Fachbüro Kling Consult, Krumbach; Ergänzende Altlastenerkundung, Gewerbegebiet Flur-Nrn. 2522 und 2524, Denklingen, Projekt-Nr. 9977b 02 vom 17. Februar 2017, Kling Consult;) sind nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen und Stellungnahmen einzuholen. Die Auslegung erfolgt in verkürzter Weise. Die Stellungnahmen können nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden.

Die Änderungen umfassen folgende Inhalte:

1. Das im Bebauungsplan vorgesehene Sichtdreieck wurde an die in der Stellungnahme der DB AG DB Immobilien vom 02.05.2017 enthaltenen Angaben angepasst.
2. In den Festsetzungen Ziff. E. wurde folgender Text ergänzt:
„ Einzelhandelsagglomerationen von jeweils für sich betrachtet nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben in räumlich-funktionalem Zusammenhang und mit überörtlich raumbedeutsamen Auswirkungen sind als Einzelhandelsgroßprojekte zu bewerten und daher im Gewerbegebiet unzulässig.“
3. Die Verkehrsfläche entlang der Bahnlinie wird, wie derzeit auch die Praxis ist, ein öffentlicher Feld- und Waldweg, wobei die Grundstücksgrenzen der Parzellen in der derzeitigen Bebauungsplanfassung nicht verändert werden.
4. Am Ende der dann entstehenden westlichen Stichstraße wird eine Wendeplatte vorzusehen, um den Müllabfuhr-, Feuerwehr- und Notfahrzeugen eine Wendemöglichkeit zu geben. Die Wendeplatte wird von dieser Stichstraße aus gesehen Richtung Norden angebracht.
5. Die Stichstraße Richtung Süden bleibt erhalten, wird aber, für das Bebauungsplanverfahren zwar nicht relevant, erst ausgebaut, falls eine Erweiterung Richtung Süden stattfinden sollte.

Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme werden auf 2 Wochen verkürzt.

Wesentliche vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen:

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§§ 3(2) BauGB) und der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 4(2) BauGB) gingen folgende umweltrelevante Stellungnahmen ein:

A) Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde, Landsberg am Lech, Stellungnahme vom 28.04.2017

Diese Schalltechnische Untersuchung wurde aus immissionsschutzfachlicher Sicht auf Vollständigkeit und Plausibilität geprüft. Dabei ergaben sich keine Beanstandungen.

B) Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Abfall-/Bodenschutzbehörde, Landsberg am Lech, Stellungnahme vom 29.03.2017

Mit den Bewertungen und Vorschlägen im Gutachten von Baugrundinstitut Kling Consult, Projekt-Nr. 9977b02 vom 17.02.2017 besteht aus Sicht der Bodenschutzbehörde Einverständnis. Die geforderte detaillierte Abgrenzung der Altdeponie ist plausibel.

C) Stellungnahme der DB Services Immobilien GmbH, München, Schr. v. 02.05.2017

Die DB AG DB Immobilien weist darauf hin, dass die DB Netz AG, ausgehend von einer Belastung des Bahnübergangs an der LL 16 von 2.100 Fahrzeugen in 24 Stunden gemäß der letzten Verkehrszählung, die konkrete Gefahr sehe, „dass mit Realisierung des geplanten Gewerbegebiets die geringe Spanne zur Eingriffsschwelle nach EBO überschritten wird und demnach eine technische Sicherung des Bahnübergangs nach EBO notwendig werden würde. („Schutzgut Mensch“)

Im Umweltbericht zur Begründung des aufzustellenden Bebauungsplans liegen folgende umweltbezogene Informationen vor:

- Informationen zum Schutzgut Boden (Ausgangsmaterial; S. 21):
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. Das Schutzgut Boden ist betroffen durch Versiegelungen.
- Informationen zum Schutzgut Wasser (Hauptvorfluter, Grundwasser; S. 22):
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“. Die Versiegelungen des Vorhabens führen zu Beeinträchtigungen des Oberflächenwasserabflusses. Bewertung des Schutzgutes Wasser: Die Versiegelungen des Vorhabens führen zu Beeinträchtigungen des Oberflächenwasserabflusses.

- Informationen zum Schutzgut Klima/Luft (Entstehung von Kaltluft; S. 22):
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. Das Vorhaben verkleinert die Flächen für die Kaltluftentstehung und reduziert die Verdunstungsmöglichkeiten durch die Versiegelung von Flächen.
- Schutzgut Arten- und Lebensräume (intensive landwirtschaftliche Nutzung; S. 22):
Faunistisch bietet der Planungsraum aufgrund der Beeinträchtigung durch intensive landwirtschaftliche Nutzung und die nahe Kreisstraße nur noch wenigen unempfindlichen Allerweltsarten ein vollständiges Lebensraumangebot. Wegen angrenzender 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.
- Informationen zum Schutzgut Landschaftsbild (ausgeräumte Landschaft; S. 23):
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.
- Informationen zum Schutzgut Mensch (Feierabenderholung; Straßen- und Gewerbelärm, Bahnlärm; S. 24):
Der Geltungsbereich hat als siedlungsnaher Freifläche eine gewisse Bedeutung für die Feierabenderholung. Diese wird durch die festgesetzte Eingrünung nicht wesentlich beeinträchtigt. Schädliche Umwelteinwirkungen in Form von erheblichen Geräuschbelästigungen an dem neuen Gewerbestandort sind wegen der günstigen Außenbereichslage und östlich der Bahnlinie nicht zu erwarten.

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

Die Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass durch die Bebauung des geplanten Gewerbegebiets unseres Erachtens die derzeitige Situation verbessert wird, 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.

Das Gutachten liegt als Anlage 1 mit aus.

Ergänzende Altlastenerkundung, Gewerbegebiet Flur-Nrn. 2522 und 2524, Denklingen, Projekt-Nr. 9977b 02 vom 17. Februar 2017, Kling Consult

In der Untersuchung werden die Auffüllungsgrenzen zwischen Schurf 1, (und 2), Schurf 5, 4 und 3 präzisiert.

Das ergänzte Gutachten liegt als Anlage 2 mit aus.

Die Untere Abfallbehörde des Landratsamtes Landsberg am Lech, hat in ihrer Stellungnahme vom 02.09.2015 zur ersten Altlastenerkundung Stellung genommen und Hinweise zum weiteren Verfahren betreffend die Altlast gemacht. Diese Informationen sind auch in der Begründung, Seite 12 bis 15 inhaltlich wiedergegeben. Auf Seite 16 wird das Ergebnis der ergänzenden Altlastenuntersuchung wiedergegeben; grundsätzlich werden hier Vorschläge für eine detaillierte Abgrenzung der Altlastenverdachtsfläche gemacht, die im Plan berücksichtigt sind.

Hinweise:

- Stellungnahmen können nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden.
- Die Dauer der Auslegung wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB angemessen auf 2 Wochen verkürzt.
- Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplans „Südlich der Epfacher Straße“ unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans „Südlich der Epfacher Straße“ nicht von Bedeutung ist.
- Während der Auslegungsfrist können Bedenken und Anregungen vorgebracht werden.