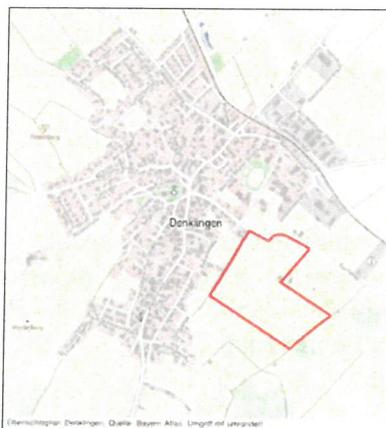




Gemeinde Denklingen

Begründung zum Bebauungsplan „Bürger- und Vereinszentrum“



Stand: 18.07.2016
geändert: 15.02.2019 / 06.05.2019
redakt ergänzt: 11.09.2019

Gemeinde Denklingen, den 19.09.2019


Braunnegger, 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

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

im Auftrag der Gemeinde Denklingen

Inhaltsverzeichnis	Seite
Teil A Städtebau und Grünordnung	
1. Anlass und Ziele der Planung	3
2. Vorbemerkung und Verfahren, planungsrechtliche Voraussetzungen	3
3. Derzeitige planungsrechtliche Situation im Planbereich / Umfeld	4
3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Umgebungsbebauung	4
4. Lage und Beschaffenheit des neuen Bürger- und Vereinszentrums	5
4.1 Lage im Raum	5
4.2 Regional- und Landesplanung (Region 14 und LEP 2013)	5
5. Städtebau und Landschaft	5
5.1 Lage und Abgrenzung des Planbereiches	5
5.2 Städtebauliche Zielsetzung des Wettbewerbsprojektes	7
5.3 Geplante Nutzungen: Sondergebiet „Bürger- und Vereinszentrum“ (§ 11 (2) BauNVO) gleichzeitig Fläche für den Gemeinbedarf gem. Ziff. 4.1 PlanzVO	8
5.4 Versiegelungen und deren Begrenzung	9
5.5 Erschließung und Parkierung	10
5.6 Grünordnung	11
5.7 Ver- und Entsorgung, Wasserschutzgebiete	12
5.8 Immissionen	13
5.9 Altlastenverdachtsflächen	16
5.10 Kultur- und Sachgüter	16
5.11 Energie für das „Bürger- und Vereinszentrum“	18
5.12 Niederschlagswasserbeseitigung	19
5.13 Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern	19
5.14 Baugrund und Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser	20
6. Eingriffs- Ausgleichsbilanz	20
7. Flächenbilanz	21
Teil B Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)	23
1. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	23
2. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	29
3. Nullvariante	29
4. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen	30
5. Verbleibende Eingriffe gemäß Eingriffsregelung	30
6. Ausgleichsflächenbedarf	31
7. Ausgleichskonzept	32
8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	33
9. Zusammenfassung	33
<i>Anlage 1 zum Umweltbericht - Ausgangszustand - Eingriffsschwere – Ausgleichsflächen</i>	<i>34</i>
<i>Anlage 2 zum Umweltbericht - Zugeordnete externe Ausgleichsflächen</i>	<i>35</i>
8. Anregungen aus dem Bauleitplanverfahren	41
<i>Zusammenfassende Erklärung (§ 10 a Abs. 1 BauGB)</i>	<i>49</i>
<i>Anlage 1: Wettbewerbsbeitrag 2. Preis mit Sport- und Vereinsräumen, Freiflächen</i>	<i>51</i>
<i>Anlage 2: beschlossene Entwurfsplanung, Arch. Riedle, Hohenfurch</i>	<i>52</i>
<i>Anlage 3: Gutachten des Büros Müller-BBM, Planegg vom 27. März 2019, Bericht Nr. M 129763/08; Anpassung des Berichtes Nr. M 129763/01</i>	<i>53</i>
<i>Anlage 4: Wesentlicher Inhalt der DIN 18 980 („Beschreibung“)</i>	<i>54</i>
<i>Anlage 5: Überschlägige Stellplatzberechnungen „Bürger- und Vereinsheim“</i>	<i>56</i>
<i>Anlage 6: Vorgeschlagene Maßnahmen zu den Eingrünungsflächen „Bürger- und Vereinsheim“</i>	<i>58</i>
<i>Anlage 7: Baugrund und Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser</i>	<i>59</i>

Teil A Städtebau und Grünordnung

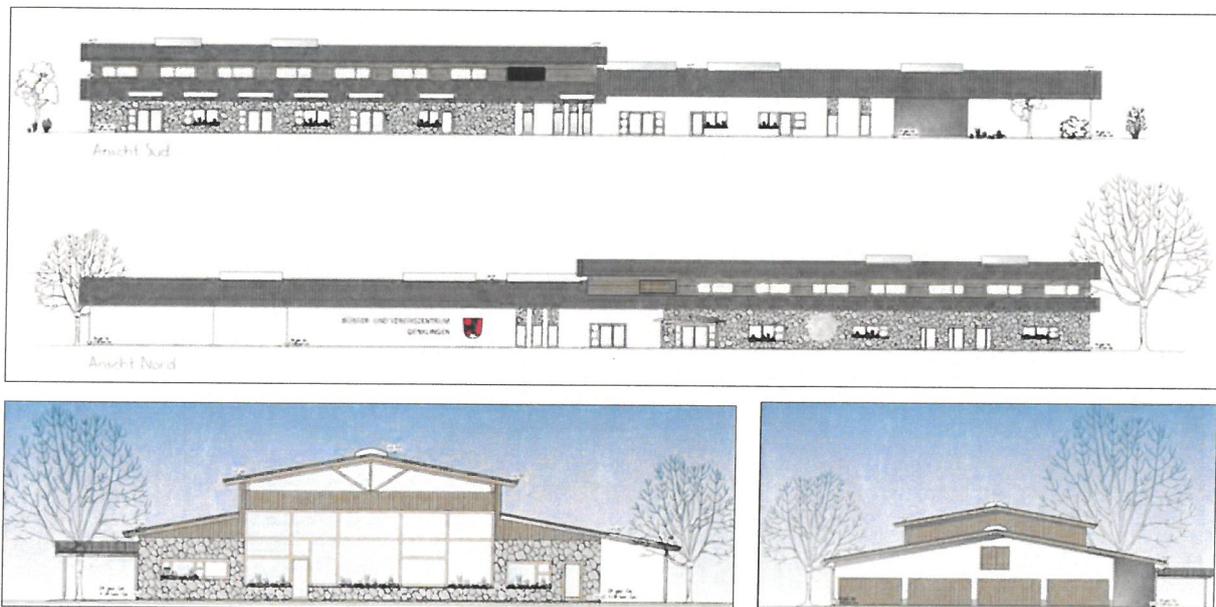
1. Anlass und Ziele der Planung

In der Gemeinde Denklingen besteht mit dem Projekt, ein gemeinsames Bürger- und Vereinszentrum zu errichten, ein weit in die Zukunft reichendes Investitionsvorhaben, das das Zusammenleben und Miteinander in der Gemeinde stärken wird. Hierzu hat die Gemeinde Denklingen einen öffentlichen Wettbewerb durchgeführt.

Mit dem einstimmigen Wettbewerbsergebnis wurde ein gemeinsamer Weg gefunden, der zum einen dem Bedarf der Vereine gerecht wird und zum anderen mit Gaststätte und Veranstaltungssaal einen Mehrwert für die Bürgerinnen und Bürger bietet.

Das neue Bürger- und Vereinszentrum wird nicht nur ein Ort für die Vereine, sondern soll auch wichtiger Treffpunkt für Bürgerinnen und Bürger sein, an dem die Gemeinschaft gestärkt wird, wo man sich gerne trifft und kennenlernt, aber auch Feste feiern kann.

Durch Grunderwerb der Gemeinde ist es nun möglich, ein großes Gebiet in direktem Anschluss an den Altort im Sinne einer nachhaltigen Nutzung für die Öffentlichkeit zu entwickeln und das Projekt auch tatsächlich umzusetzen.



am 19.12.2018 vom GR Denklingen beschlossene Entwurfsplanung, Arch. Riedle, Hohenfurch

2. 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 wurde mit Vorlauf bereits die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes für denselben Umgriff durchgeführt. Diese Änderung ist inzwischen rechtswirksam.

3. Derzeitige planungsrechtliche Situation im Planbereich / Umfeld

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Umgebungsbebauung

Der Änderungsbereich der 25. Änderung Flächennutzungsplan umfasst ca. 12 ha einschließlich Ortseingrünungsflächen und Verkehrsflächen. Die neuen Bauflächen liegen naturräumlich auf der belastbaren Lech-Schotterterrasse zwischen Altort und der Bahnlinie im Anschluss an bereits bebaute Bereiche.

In der 25. FNP-Änderung wurde der Gesamtbereich als Gemeinbedarfsfläche mit öffentlichen Nutzungszwecken, insbesondere des Sportes und für kulturelle Zwecke dienenden Gebäuden und Einrichtungen, einschließlich Vereinsgaststätte, zugeordnet. Der Gesamtbereich ist dann differenziert in einen kleineren nördlichen Bereich mit gut 2 ha („Baulicher Bereich“), und den großen südlichen Bereich mit ca. 10 ha („Sport- und Spielflächen“).

Der nördliche Bereich ist entsprechend den geplanten speziellen Nutzungen zusätzlich als Sonstiges Sondergebiet „Bürger- und Vereinszentrum“ dargestellt, was die Festsetzung eines Baugebietes mit Baugrenzen und Nutzungsziffern etc. innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ermöglicht.

Diese Darstellung soll das Neubaugebiet den städtebaulichen Orientierungswerten eines vergleichbaren Mischgebietes der DIN 18005 (vergleichbar dem westlich angrenzenden Dorfgebiet) zuordnen.

Das direkt westlich gelegene Anwesen zwischen Birkenstraße und Netzgärten südlich Buchweg, Fl.Nr. 2977 ist aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht dem Außenbereich zuzuordnen. Gleiches gilt für das Wohnhaus auf Fl.Nr. 104, westlich Netzgärten.



Ausschnitt aus Vorentwurf der 25. FNP-Änderung

4. Lage und Beschaffenheit des neuen Bürger- und Vereinszentrums

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 2.550 Einwohner und eine Gemeindefläche von 5.674 ha. Die Gemeinde hat derzeit 2.473 sozialversicherte Arbeitsplätze (2.070 Einpendler und 685 Auspendler) (Stand: 2018).

Die Entfernung nach Schongau beträgt ca. 14 km, diejenige nach Landsberg als Kreisstadt ca. 17 km, Augsburg 53 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 dem örtlichen Bedarf und unter besonderer Rücksicht auf die natürlichen Lebensgrundlagen erfolgen.

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

5. Städtebau und Landschaft

5.1 Lage und Abgrenzung des Planbereiches

Das Planungsgebiet liegt im Außenbereich.

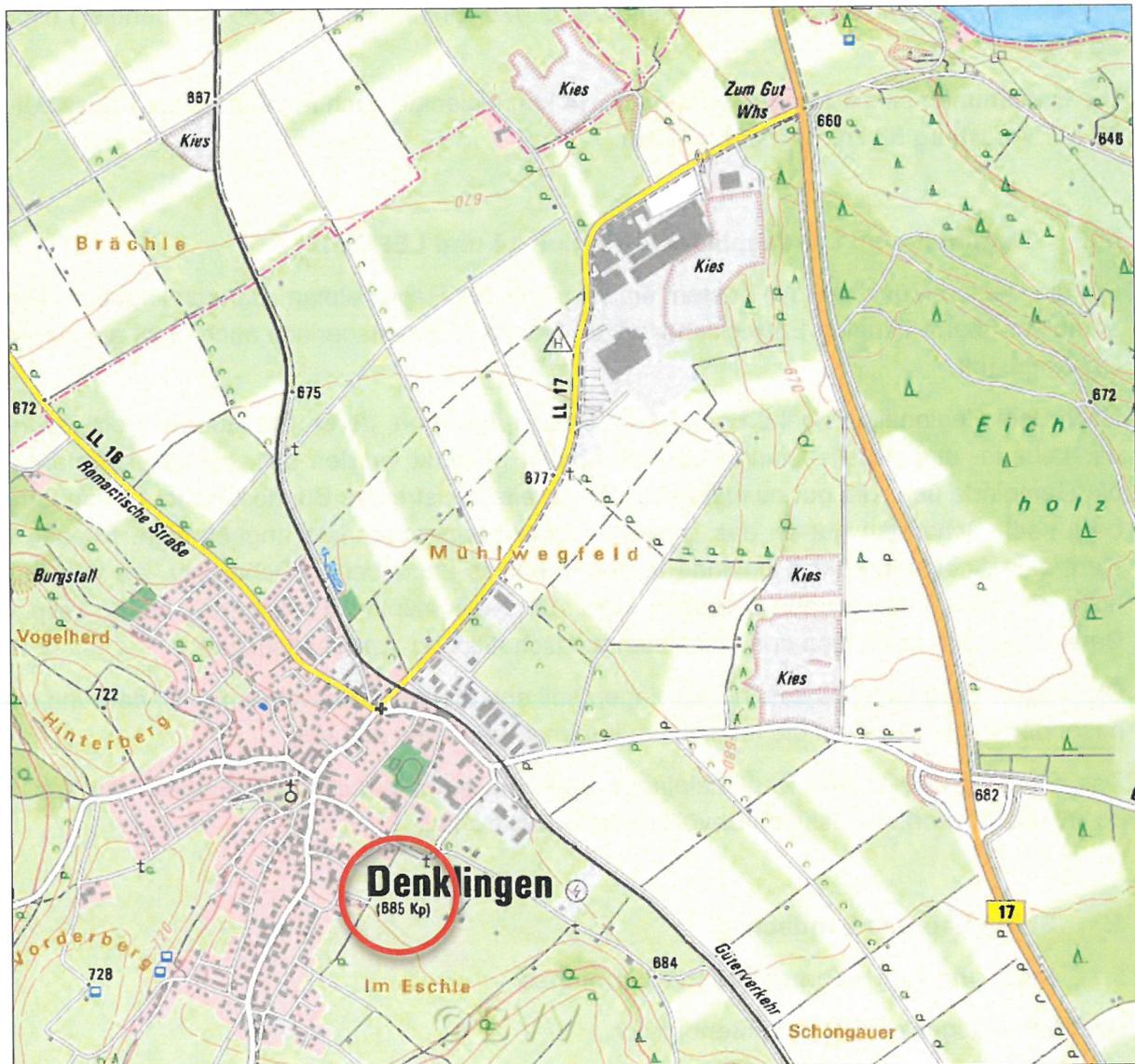
Der Standort grenzt mit geringem Abstand östlich an den Dorfkern von Denklingen auf dem linken Lechhochufer an. Die neue Baufläche liegt auf der Lech-Schotterterrasse. Das Gelände liegt auf einer Höhe zwischen 687 und 691 m üNN. Das Gelände, in dem die Gemeinbedarfs- und Sportflächen selbst liegen, ist bei einem Höhenunterschied von 4 m auf eine Länge von 400 m relativ eben (entspricht 1 % Neigung).

Der Bebauungsplan ist rechtlich erforderlich, um das geplante Bürger- und Vereinszentrum mit Anschluss an die vorhandene Bebauung zu ermöglichen. Insbesondere sprechen die in § 1 Abs. 6 Nr. 2. BauGB genannten Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Nr. 3 die

sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, Nr. 4 die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung vorhandener Ortsteile für die Erforderlichkeit dieser Bauleitplanung.

Das Bauland wird insgesamt als Gemeinbedarfsfläche, und dann zusätzlich im nördlichen Bereich als Sonstiges Sondergebiet „Bürger- und Vereinszentrum“ festgesetzt. Der südliche Bereich wird als Sport- und Spielfläche mit Randsignatur festgelegt.

Schützenswerte Wohnnutzung liegt westlich der Straße Netzgärten und nördlich Buchweg.



Übersichtslageplan

Der Umgriff des aufzustellenden Bebauungsplans umfasst $128.655 \text{ m}^2 = 12,87 \text{ ha}$. Davon beträgt die Fläche des Sondergebietes „Bürger- und Vereinszentrum“ 15.870 m^2 .

Schutzgebiete und Biotope sind auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht vorhanden. Entlang der Randstraße bestehen einzelne Gehölze, die nach Möglichkeit erhalten werden sollen. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden, der Grundwasserflurabstand ist natürlicherweise hoch. Die Versickerungsfähigkeit ist gut.

5.2 Städtebauliche Zielsetzung des Wettbewerbsprojektes

Quelle: Wettbewerbsprotokoll Arbeit 2028: Verfasser: Köhler Architekten + die grille Landschaftsarchitekten

„Grundorientierung: Die Ausrichtung des Gebäudes und die freiraumplanerische Gliederung mit Baumreihen ergeben gute Bezüge zur Ortslage und eine Mitnahme in die Landschaftsgestaltung. Allerdings ist die Zugangssituation vom Buchweg verunklart durch die zu enge Situierung vom Gebäude zum Parkplatz. In diesem Bereich erscheint die Planung dicht gedrängt. Zudem fehlen Stellplätze.(.....). Die Zugangszone zwischen Gebäude und Hauptspielfeld wird als besondere Qualität hervorgehoben.

Ein sehr schlichter, kräftiger Baukörper wurde entwickelt, der zwar mit seiner Länge einen neuen Maßstab setzt, der aber für die vorgesehene besondere bürgerschaftliche Nutzung angemessen erscheint.

Die Arbeit zeigt eine intensive Auseinandersetzung mit dem Thema Sport und Landschaft. Das landschaftsplanerische lineare Grundkonzept korrespondiert mit dem Baukörper und mit dessen bestimmender Wirkung im Übergang zwischen Ortslage und freier Landschaft, allerdings mit strengen Baumreihen.

Der langgezogene Baukörper zeigt eine klare Architektursprache und gibt dem Übergang von Siedlung zu Landschaft einen deutlichen Bezugspunkt. Die steile Dachneigung mit der dadurch entstehenden Höhenentwicklung unterstreicht nochmals die geplante Funktion und nimmt zugleich Gebäudedimensionen bestehender Gebäude im Ort auf. Die Außenhülle ist klar und schnörkellos. Die Längsfassaden werden bewusst durch die beiden nach außen gezogenen Massiv-Kerne gegliedert und Dachbalkone mit einer geschickten Belichtung für die Räume im Obergeschoss geschaffen. Auch die zugeordneten Nutzungen im Obergeschoss sind gelungen. (....). Die bewusste Verknüpfung von Innen- und Außenraum durch die Glasfassaden wird begrüßt (...).

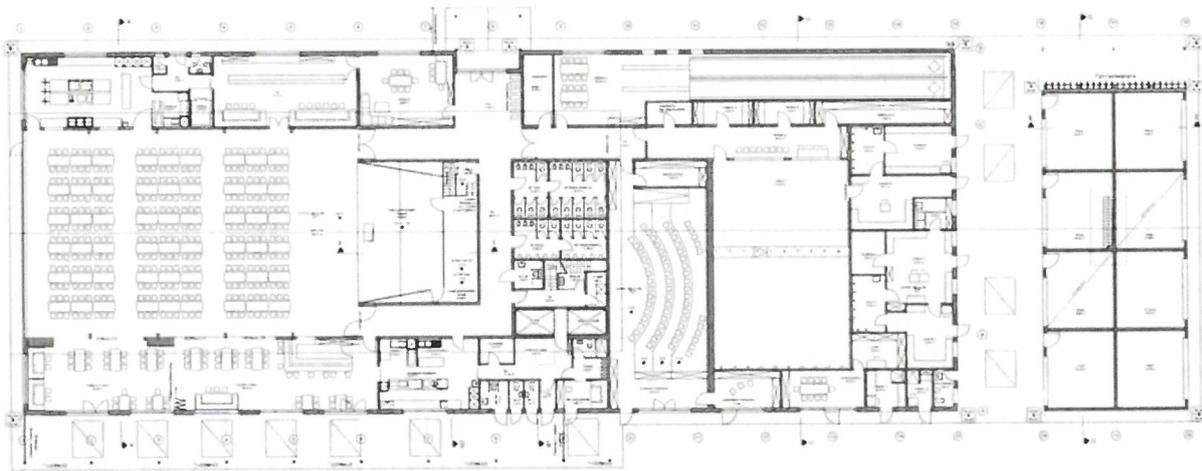
Die Zuordnungen der Nutzungen sind gut gelöst. Die Lage des Küchenbereichs zwischen Gaststätte und Saal ist gelungen, besonders hervorzuheben ist die innere Organisation der Küche mit dem durchgehenden Kellnergang/ Saaloffice. Anlieferung und Lager (im Keller) funktionieren.

Das durchgängige Foyer schafft eine klare Eingangssituation mit Zugang zum Parkplatz von der einen Seite und von der Zwischenzone zum Sportplatz auf der anderen Seite. Die Gaststätte auf der Giebelseite empfängt den Fußgänger von der Ortsseite. Das Freiraumband zwischen Gebäude und Hauptspielfeld wird als einladende Geste und Fußweg Richtung Ort fortgesetzt. Die Flächenwerte liegen im durchschnittlichen Bereich. Das Holzlattendach kann bei Konstruktion und Unterhalt zu einem höheren Kostenaufwand führen.

Die Gebäudetechnische Ökologie erscheint durch den Holzbau gewährleistet.“

Weiterentwicklung des Projektes 2016 - 2018

Zwischenzeitlich wurde das Hochbauprojekt „Bürger- und Vereinszentrum“ durch das Ingenieurbüro Riedle, Hohenfurch, und die grille Landschaftsarchitekten, Penzberg, weiterentwickelt. Am 19.12.18 hat der Gemeinderat von Denklingen die Entwurfsplanung einstimmig beschlossen.



Grundriss Erdgeschoss



Isometrie „Bürger- und Vereinszentrum“ Denklingen

5.3 Geplante Nutzungen: Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO), gleichzeitig Fläche für den Gemeinbedarf gem. Ziff. 4.1 PlanzVO.

Der Geltungsbereich wird im nördlichen Bereich als Sonstiges Sondergebiet „Bürger- und Vereinszentrum“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Hier sollen – ausgehend von den Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplanes – genau definierte Nutzungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche realisiert werden.

Der Geltungsbereich wird sodann auch als Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit den in Ziff. A. 2.3 - 2.8 genannten Zweckbestimmungen festgesetzt:

- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportplatz
- Spielanlagen; Spielplatz
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Vereinsgebäude)

- Festzeltplatz
- Parkanlage

Der nördliche Teilbereich, umgrenzt mit Planzeichen A.2.1 wird durch Doppelfestsetzung auch als Sonstiges Sondergebiet (15.870 m²) festgesetzt. Zulässig sind nur die in der Satzung in den Zweckbestimmungen Ziffer A.2.3 – 2.8 und textlichen Festsetzungen C.1.0 genannten besonderen Nutzungen.

Außerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist der festgesetzte Bauraum für eine private Nutzung des bestehenden Stadels mit bis zu 375 qm Grundfläche (GR) zulässig. Der Stadel wird durch einen bereits vorhandenen öffentlichen Feld- und Waldweg von Norden her erschlossen, der nunmehr als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird. Der Bauraum mit 30 x 14 m ermöglicht es, dem bereits vorliegenden Bauantrag statt zu geben.

Wegen der besonderen „Fremdkörpersituation“ wird die Nutzung in den Festsetzungen Ziff. A.2.9 eng begrenzt: Demnach sind nur zulässig:

„Landwirtschaftliches Betriebsgebäude § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 1 Abs. 7 (2) BauNVO; zulässig sind nur die mit § 201 BauGB in Verbindung stehenden Nutzungen:

Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe, Betriebe zur Sammlung und Lagerung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse. Unzulässig sind Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen.“

5.4 Versiegelungen und deren Begrenzung

Die Grundfläche wird für die Hauptanlagen des Bürger- und Vereinsheims mit 3.250 m² festgelegt (bei 15.870 m² Sondergebietsfläche „Bürger- und Vereinszentrum“ ergäbe sich eine GRZ von knapp 0,21). Für die großen Terrassenflächen auf der Südwestseite des Gebäudes werden Terrassenflächen von 750 m² festgesetzt.

Außerhalb des Sondergebietes werden innerhalb der Sportflächen Baufenster mit 500 m² für Tribünen festgesetzt, und für Lagerung Hackschnitzel und Geräte/Sport weitere Grundflächen mit 600 m².

Für die Stellplatzflächen nördlich des Bürger- und Vereinsheims sind Versiegelung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO mit Stellplatzflächen von ca. 2.155 m², Fahrgassenflächen und Zufahrten von 2.105 m², und ca. 40 m² Nebenanlagen für Trafo/Kühlung etc., zulässig, insgesamt ca. 4.300 m². Es ergibt sich bei 15.870 m² Sondergebietsfläche eine Gesamtversiegelung $GRZ_N (4.300 \text{ m}^2 + 3.000 \text{ m}^2 + 750 \text{ m}^2)$ von $8.050 \text{ m}^2 : 15.870 \text{ m}^2 = 0,51$ (GRZN).

(Hinweis: Diese maximale Begrenzung korreliert mit der Bayer. Eingriffsregelung, Feld B / GRZ $0,21 < 0,35$).

Für den südlichen Sportflächenbereich wird gesondert eine max. Versiegelung von GRZN 0,05 zugelassen. Dies begrenzt die vom VGH geforderte Regelung zu zulässigen Versiegelungen, hier Sitzstufen und offene Tribünenüberbauungen einschließlich der Coaching-Flächen.

5.5 Erschließung und Parkierung

Erschließung

Erschlossen bzw. günstig erschließbar ist das Gelände durch die bestehenden Randstraßen Netzgärten, Buchweg und Birkenstraße mit Anbindung an die bestehende Kreisstraße LL 16 über die Industriestraße im Osten und die Hauptstraße im Dorfkern (Kreisstraße LL 17).

Wegen der zunehmenden Nutzungsdichte wird der östliche Feldweg als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt: Zufahrt zum erweiterten Stadel, zum Wirtschaftsgebäude Sport- und Vereinsheim (Holzhackschnitzel, Geräte und Maschinen Sportplatzpflege usw.). Ebenfalls ergibt sich eine sinnvolle Zufahrt zu dem jährlich einmal genutzten Festplatz, und mit Weiterfahrt nach Süden zu den optionalen Sportplatzflächen, die fürs erste als Wiesenflächen gepflegt werden müssen. Eine Erweiterung über den Bestand hinaus ist aber derzeit nicht vorgesehen.

Stellplätze

Im Bebauungsplanentwurf sind Flächen entsprechend des Freiflächen-Entwurfes für 177 Stellplätze (gefordert lt. Wettbewerb: 175 Stellplätze) einschließlich 6 rollstuhlgerechte Stellplätze eingeplant. Die Stellplätze werden vom westlichen Rand her und ohne Belästigung von Wohngebieten erschlossen. In der Freiflächenplanung werden aufgrund des tatsächlichen Bedarfes die Stellplätze in zwei Kategorien ökologisch sinnvoll differenziert:

Gebäudenaher Parkplätze – Rasenfugenpflaster (87 Stellplätze)

Die gebäudenahen Stellplätze werden mit Asphaltfahrspur und Beton-Längsrasenfugenpflaster 40 x 40 x 12 cm befestigt, mit breiter Rasenfuge (30 oder 42 mm) sowie mit Parkplatzmarkierungssteinen ausgebildet. Stirnseitig der Parkplätze zum Traufstreifen ist ein Bordstein aus Beton mit 8cm Höhe und Lücken zur Entwässerung als Anrollkante vorgesehen. Die Anrollkante erhöht die effektiv genutzte Parkplatzfläche und spart somit versiegelte Flächen. Die Fahrspurbreite / Rangierfläche beträgt 6,0 m, die Parkplatztiefe 2,50 m, die Parkplatztiefe bis zur Anrollkante 4,25 m, die effektiv nutzbare Parkplatztiefe ist damit ca. 5,0 m.

Straßennahe Parkplätze – Schotterrasen (90 St.)

Die straßennahe Achse ist lediglich mit einer Fahrspur aus wassergebundener Decke sowie Stellplätzen in Schotterrasen ausgebildet. Die stirnseitige Anrollkante zur Ordnung der Parkplatzaufstellung sowie ein Kantenstein zur Gliederung von Rangier-/ Fahrgasse und Stellplätzen ist gleich wie bei den gebäudenahen Stellplätzen.

Die Entwässerung beider Parkplatzachsen ist als leicht asymmetrisches Dachgefälle zu den Baumstreifen hin geplant. Überschüssiges Oberflächenwasser aller befestigten Flächen kann in angrenzende Grünflächen abgeleitet werden und wird dort über die belebte Bodenschicht versickert.

Bedarfsfläche Schotterrasen

Östlich der Stellplätze ist eine 8 m breite Fläche als Schotterrasen vorgesehen, die weitere Stellplätze ermöglicht, diese sind jedoch nicht baulich definiert (ca. 25 Stellplätze).

(Quelle Stellplätze: Erläuterungsbericht Freianlagen, die grille, Landschaftsarchitekten, 11.12.2018)

Die Einzelheiten auch hinsichtlich Immissionen und Parkplatzlärm nach der Studie des LfU wurden im Rahmen der bereits ausgearbeiteten schalltechnischen Untersuchung betreffend Sportplatzlärm und Parkplatzlärm untersucht und soweit erforderlich festgesetzt.

Auf dem Grundstück sind darüber hinaus Flächen für ca. 24 überdachte Fahrradstellplätze eingeplant mit Erweiterungsmöglichkeit. Weitere Anlagen sind außerhalb der festgelegten Bereiche möglich.

Auf die überschlägige Stellplatzberechnung „Bürger- und Vereinsheim“ in Anlage 4, Seite 51 der Begründung, wird verwiesen, ebenso auf die gesonderten Berechnungen die grille LA, S. 54.

Barrierefreiheit

Die Lage der Gebäudeeingänge und die Erreichbarkeit der Geschosse sind nach dem vorliegenden Hochbauplanentwurf behindertengerecht gelöst.

Normen und Vorschriften

Die barrierefreie Erschließung der jeweiligen Ebenen ist nach DIN 18040-1 und 3 über Rampen oder Aufzug sicherzustellen. Neben der BayBO und allen weiteren geltenden Normen und Vorschriften ist insbesondere die VStättV zu berücksichtigen.

Geh- und Radwege

Das Gebiet kann über Geh- und Radwege und wenig belastete Ortsstraße erschlossen werden.

ÖPNV

Denklingen ist über den ROV an das öffentliche Busnetz angeschlossen. Westlich des Plangebietes im Ortskern besteht eine Bushaltestelle mit Wartehäuschen.

5.6 Grünordnung

Zur Gestaltung des Vorhabens und zur Eingriffsminimierung werden auf der Baufläche verschiedene grünordnerische Maßnahmen festgelegt, und an den Rändern umfangreiche Eingrünungsflächen von ca. 15.000 m². Diese sollen möglichst naturnah, z.B. als extensive Blumenwiesen, angelegt werden, teilweise als naturnahe wechselfeuchte Versickerungsmulden. In der Anlage 6, Seite 55 sind dazu ergänzende Informationen zu den vorgeschlagene Maßnahmen enthalten. Auf der Ostseite soll das Gebiet eine ausgeprägte Randeingrünung als Grünzäsur erhalten mit naturnaher Versickerungsmulde und heimischen, standortgerechten Gehölzen (Mulde, Ausgleichsfläche, einzelne Gehölze). Die grünordnerische Verbindung zum westlichen Ortskern wird durch Baumreihen mit heimischen Baumarten wie Hainbuche, Birke, Feldahorn, Bergahorn, Vogelkirsche, Esche hergestellt. Gehölzbestand ist nur am Westrand und am Nordostrand des Geltungsbereiches vorhanden (Eschen, Ahorne, Fichten). Dieser ist durch die Planung nicht gefährdet, wobei Fichten als nicht standortgemäße Bäume im Siedlungsbereich zu bewerten sind.

Die Umsetzung der festgelegten Pflanzungen des Bebauungsplans erfolgt dann im Freiflächengestaltungsplan, der dem Bauantrag verbindlich beizufügen ist.

Auszug aus dem Erläuterungsbericht Freiflächenplanung (die grille, Landschaftsarchitekten):

„Bepflanzung

Zwischen den Sportfeldern und befestigten Flächen und den vorhandenen Wegen und Straßen verbleiben Flächen, die als extensive Wiesen entwickelt oder neu angesät werden. Strauchpflanzungen beschränken sich auf den Wegsaum westlich in Richtung Dorf als Ergänzung der dort vorhandenen Wildhecke sowie die Sickermulde und Ausgleichsfläche östlich. Auf dem gesamten Gelände sind Bäume überwiegend als Baumreihen vorgesehen. Baumpflanzungen dienen der landschaftlichen Einbindung, zur Gliederung der großen Flächen und Variation, zur Beschattung und Erhöhung der Aufenthaltsqualität in den Bereichen südlich des Gebäudes, zur Windabmilderung für die Sportfelder.

Wiesen und Grünflächen nördlich entlang des Buchweges

In den Grünflächen ist Raum für Großbäume im Einzelstand oder als Zweier- oder Dreiergruppe, die vereinzelt mit weiten Abständen eher zufällig positioniert in einer extensiven Wiesenfläche stehen.

Arten:

Heimische Bäume 1. Ordnung: Linde, Bergahorn

Obstanger

Vom Dorf zur Landschaft bzw. West nach Ost ist ein locker bepflanzter, durchgehender Obstanger ein dorftypisches, verbindendes Landschaftselement. Dort sollen „echte“ Ertragsobstbäume zur Anwendung kommen. Im Norden, vor dem Gebäude wiederholt sich dieses Motiv. In beiden Fällen werden die Bäume in eine Wiesenfläche gepflanzt. Es besteht keine Notwendigkeit von Gießvorrichtungen.“

5.7 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 den angrenzenden Straßen ist ausreichend aufnahmefähig bzw. muss verlängert werden.

Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch Anschluss an das Versorgungsnetz der LEW vorgenommen. Im Bereich der Stellplätze nördlich des Hauptgebäudes ist eine Trafostation eingetragen.

Hausmüll

Die Beseitigung des privaten Hausmülls geschieht durch die öffentliche Abfallentsorgung.

5.8 Immissionen

Nach dem Gebot der räumlichen Trennung gem. § 50 BImSchG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind u.a. schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich zu vermeiden. Das Sportgelände liegt im Außenbereich, im Westen schließt die gemischte Baufläche des Dorfes an.

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Plangebietes als Sportfläche diese Anforderungen hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 herangezogen werden, sowie die Sportanlagenlärmschutzverordnung.

Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben „Bürger- und Vereinszentrum“ Denklingen wurde durch das Fachbüro Müller-BBM eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erarbeitet, deren Beurteilung in Ziffer 5. und den Ergebnisse in Ziffer 6. im weiteren Verfahren berücksichtigt werden:

Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Büros Müller-BBM, Planegg, 27. März 2019, Bericht Nr. M 129763/08 (Anpassung des Berichtes Nr. M 129763/01 vom 8. November 2016) (Anlage 3 zur Begründung)

Auszug:

„5 Beurteilung

5.1 Regelbetrieb Variante 1

Werktags

Wie aus der Tabelle 4 deutlich wird, werden in der Tagzeit sowohl innerhalb, als auch außerhalb der Ruhezeit die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an allen Immissionsorten sicher eingehalten.

In der ungünstigsten Nachtstunde werden unter Berücksichtigung einer kompletten Leerung des Parkplatzes die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV mit Ausnahme von IO 2 ebenfalls an allen Immissionsorten eingehalten. Am IO 2 wird der Immissionsrichtwert rechnerisch um 1dB überschritten. Die Überschreitungen werden dabei vom Parkplatz verursacht.

In der Beurteilung gilt es zu berücksichtigen, dass im Sinne einer worst-case-Betrachtung ein sehr intensiver Regelbetrieb mit Konzert im Saal und kompletter Leerung des Parkplatzes in der ungünstigsten Nachtstunde berücksichtigt wurde.

Ohne Veranstaltungsbetrieb im Saal bzw. bei kleineren Veranstaltungen an denen sich in der ungünstigsten Nachtstunde der Parkplatz inkl. Bedarfsstellplätze nur zu 75 % leert (d. h. nur ca. 140 Abfahrten in der ungünstigsten Nachtstunde), wird auch an diesem Immissionsort der Immissionsrichtwert sicher eingehalten.

Die Anforderungen an Veranstaltungen im Rahmen von seltenen Ereignissen der 18. BImSchV werden in jedem Fall sicher eingehalten.

Sonntags

Bei Spielbetrieb sonntags mit intensiver Zuschauerbeteiligung sowie durchgängigem Betrieb der Gaststätte und des Biergartens werden, wie aus Tabelle 5 deutlich wird, die schalltechnischen Anforderungen an allen Immissionsorten sicher eingehalten.

Der Untersuchung liegen Schallschutzmaßnahmen zugrunde, die in der weiteren Planung beizubehalten sind und welche im Kapitel 6.1 zusammengefasst sind.

Ergänzende Schallschutzmaßnahmen zeigt Kapitel 6.2.

5.2 Festzeltbetrieb Variante 2

Wie aus der Tabelle 4 deutlich wird, werden in der Tagzeit sowohl innerhalb, als auch außerhalb der Ruhezeit die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie für Veranstaltungen im Rahmen seltener Ereignisse von 70 dB(A) tags und in der Ruhezeit sowie von 55 dB(A) in der ungünstigsten Nachtstunde an allen Immissionsorten eingehalten.

Auch die Anforderungen der 18. BImSchV für Veranstaltungen im Rahmen seltener Ereignisse von 70 dB(A) tags, 65 dB(A) in der Ruhezeit und 55 dB(A) nachts werden eingehalten.

In der Tagzeit werden auch die Immissionsrichtwerte für den Regelbetrieb eingehalten.

Durch die Verlegung des Festplatzes in Richtung Osten kann die schalltechnische Situation im Vergleich zur früheren Planung deutlich verbessert werden.

5.3 Kurzzeitige Geräuschspitzen

Die Anforderungen an kurzzeitige Geräuschspitzen der 18. BImSchV werden in allen Beurteilungszeiten eingehalten.

6 Schallschutzmaßnahmen

6.1 Beizubehaltende Schallschutzmaßnahmen

In der Untersuchung sind bereits Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt, die in der weiteren Planung beizubehalten sind:

- *Die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile des Saals gemäß Kapitel 3.4 sind einzuhalten.*
- *Der mittlere Innenschallpegel im Saal ist bei Veranstaltungsbetrieb $L_i < 98$ dB(A) durch entsprechende Pegellimiter zu begrenzen.*
- *Die Fenster und Türen des Saals sind bei geräuschintensivem Betrieb geschlossen zu halten.*
- *Die Anlieferung ist im Regelbetrieb nur in der Tagzeit (6:00 - 22:00 Uhr) zulässig.*
- *Ausführung der Fahrgassen des Parkplatzes mit einem glatten Fahrbahnbelag mit $K_{Stro} = 0$ dB (z. B. Asphalt).*

6.2 Ergänzende Schallschutzmaßnahmen (optional)

Durch die Errichtung einer Schallschutzwand nördlich der Zufahrt und der Stellplätze mit einer Länge von ca. 120 m und einer Höhe von 3 m über Gelände könnten am IO 2 auch bei einer kompletten Leerung des Parkplatzes nachts der Immissionsrichtwert von 45 dB eingehalten werden. Nach Rücksprache mit dem Architekten und der Gemeinde Denklingen soll von der Errichtung einer Schallschutzwand aus städtebaulichen Gründen abgesehen werden.

Da sich die Überschreitung von 1dB am IO 2 nur im worst-case-Fall bei zeitgleichem Veranstaltungs-, Trainings- und Gaststättenbetrieb mit einer kompletten Leerung des Parkplatzes

inkl. Bedarfsstellplätze in der ungünstigsten Nachtstunde ergibt und so nach Rücksprache mit der Gemeinde nur an wenigen Tagen im Jahr zu erwarten ist und zugleich die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für Veranstaltungen im Rahmen seltener Ereignisse sicher eingehalten werden, kann die Überschreitung u.E. abgewogen werden.“

Betreffend einer Planvariante vom Büro die grille wurde eine Planvariante bzgl. des Parkplatzes mit einer Ausführung von 28 + 20 Bedarfsstellplätzen an der Ostecke mit Schotterrasen überprüft. Die übrigen 141 Stellplätze werden mit asphaltierten Fahrgassen ausgeführt.

Die schalltechnische Prüfung hat ergeben, dass sich im Vergleich zu unserer Untersuchung M129763/08 vom 27. März 2019 keine maßgeblichen Änderungen der Ergebnisse ergeben, d.h. aus schalltechnischer Sicht könnte die Ostecke des Parkplatzes mit Schotterrasen ausgeführt werden. Da diese Stellplätze am weitesten vom maßgeblichen Immissionsort IO 2 entfernt sind, tragen sie nicht maßgeblich zur Geräusentwicklung an diesem Immissionsort bei. Zudem ist aufgrund der Entfernung zum Eingang des BVZ auf diesen Stellplätzen auch insgesamt mit der geringsten Nutzung zu rechnen.

(E-Mail v. Fr. Bauermann, Müller BBM, vom 08.04.2019)

Angrenzende Nutzungen und städtebauliche Entwicklung:

Im Rahmen des zu realisierenden Hochbauprojektes wird die südliche Wohnbaufläche des bisherigen Flächennutzungsplanes im Bebauungsplanentwurf aufgegeben und statt dessen insgesamt zur Straße Netzgärten eine Fläche für die Landwirtschaft rechtsverbindlich festgesetzt; zusätzlich wird diese Fläche als Immissionsschutzfläche festgesetzt. Damit ist heranrückende schutzwürdige Wohnbebauung nicht zu befürchten.

Die Fläche zwischen Birkenstraße und Netzgärten südlich Buchweg ist als Fläche für die Landwirtschaft wie im FNP im Flächennutzungsplan dargestellt, belassen. Dieser Bereich bildet einen Außenbereich gem. § 35 BauGB. Dies gilt auch für den Bereich nördlich Buchweg und westlich Industriestraße. Auch hier steht der Belang FNP und die planungsrechtliche Beurteilung als Außenbereich einer heranrückenden schutzwürdigen (Wohn-) Bebauung entgegen. Letztlich soll mit diesen festgelegten Randbedingungen das geplante Bürger- und Vereinszentrum langfristig vor heranrückender Bebauung geschützt werden.

Von der im Gutachten Ziff. 6.2 angeführten Schallschutzwand von 120 m Länge und 3 m Höhe an der Nordseite des Parkplatzes wird aus ortsplanerischen Gründen und im Hinblick auf die ganz geringfügige Pegelüberschreitung am IO 2 um 1 dB(A) im worst-case-Szenario abgesehen. Diese Wand würde im Ortsbild und –gefüge völlig deplaziert und willkürlich wirken und die dörfliche Offenheit des Sport- und Vereinszentrum dafür schwer beeinträchtigen.

Der an die Südostecke nunmehr verlegte Festzeltplatz wird voraussichtlich nur 1 x jährlich für die Aufstellung eines Festzeltes benutzt. Er liegt damit weitab schützenswerter (Wohn-) Nutzungen. Ausdrücklich wird in diesem Zusammenhang aber auf den Sachverhalt der seltenen Ereignisse (18. BImSchV v. 18.07.1991, zuletzt geändert 9.2.2006, BGBl. S. 324), hingewiesen:

„1.5 Seltene Ereignisse

Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch besondere Ereignisse und Veranstaltungen gelten als selten, wenn sie an höchstens 18 Kalendertagen eines Jahres in einer Beurteilungszeit oder mehreren Beurteilungszeiten auftreten. Dies gilt unabhängig von der Zahl der einwirkenden Sportanlagen.“

Ausdrücklich wird auf die Erfordernisse des § 1 Abs. 3 BauGB hingewiesen, nachdem eine Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen hat, sobald und soweit die städtebauliche Entwicklung und Ordnung dies erfordern.

5.9 Altlastenverdachtsflächen

Laut Altlastenkataster sind im Änderungsbereich keine Altlasten verzeichnet. Der Gemeinde Denklingen sind keine Altlasten im betreffenden Bereich bekannt. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Denklingen sind auch keine Verdachtsflächen in dem überplanten Bereich dargestellt.

5.10 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 tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG.

DSchG Art. 8,1: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8,2: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.



© Digitales Orthophoto, Bayerische Vermessungsverwaltung; Ausschnitt Denkmal viewer
 Die Kreisheimatpflegerin, Dr. Heide Weißhaar-Kiem verweist auf die Nähe zum Baudenkmal
 „Birkenstraße 19“; siehe nachfolgender Anhang aus dem Eintrag der Denkmalliste:

BAYERISCHES LANDESAMT
 FÜR DENKMALPFLEGE

Geoinformation	
Reg. Bez., Lkr.	Oberbayern, Landsberg am Lech
Gde., Gmkg.	Denklingen, Denklingen
Denkmalliste	Download Denkmaler in Denklingen
Baudenkmal	
Aktennummer	D-1-81-113-30
Adresse	Birkenstraße 19
Funktion	Bauernhaus
Bilder	 Bilder © B.L.D.
Beschreibung	Bauernhaus, zweigeschossiger, einseitig abgeschleppter Satteldachbau mit verbrettertem Stallteil, bez. 1822.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt.

5.11 Energie für das „Bürger- und Vereinszentrum“ Denklingen

Grundwassernutzung

Im Rahmen des Hydrogeologischen Gutachtens „Geplante Grundwassernutzung „Bürger- und Vereinszentrum“ Denklingen vom 28.07.2016 hat die Planungs- und Ingenieurgesellschaft Kling Consult, Krumbach folgende auszugsweise wiedergegebene Informationen ermittelt:

„Für das ca. 115 m lange und 20 m breite Gebäude soll nach Möglichkeit eine Nutzung von Grundwasser zu Wärmepumpenzwecken erfolgen. Die benötigte Grundwassermenge wurde dabei bisher noch nicht im Detail ermittelt, überschlägig wurde jedoch ein Grundwasserbedarf von ca. 12 l/s angegeben.

Nach der hydrogeologischen Karte von Bayern ist der geschlossene Grundwasserspiegel innerhalb der OSM Ablagerungen im Bereich von Denklingen auf einer Höhe von ca. 630 m NN und damit rund 55 m – 60 m unter bestehender GOK zu erwarten.

Durch die ABT Wasser- und Umwelttechnik GmbH, Mindelheim wurde zwischen dem 7. April 2016 und dem 12. April 2016 eine 37,5 m tiefe Rammtrockenkernbohrung (Durchmesser der Verrohrung: 368 mm/324 mm) ausgeführt. Nach Erreichen der Bohrendteufe (Stauerhorizont in Form der jungtertiären OSM-Schichten) erfolgte dann der Ausbau zur Grundwassermessstelle DN 150 ohne Pumpensumpf.

Der Ruhewasserspiegel in der neu errichteten Grundwassermessstelle GWM 1 wurde am 14. April 2016 in einer Tiefe von rund 25,1 m unter GOK, entsprechend einer Höhe von ca. 662,8 m NN festgestellt. Zu diesem Zeitpunkt war in der Messstelle somit eine Grundwassersäule von rund 12,0 m vorhanden.

Der Grundwasserflurabstand liegt im Bereich des geplanten Bürger- und Vereinszentrums damit sogar zu Zeiten höchster Grundwasserstände noch etwa 20 m unter GOK.

Zusammenfassung:

Zur Erkundung der hydrogeologischen Situation im Bereich des geplanten Bürger- und Vereinszentrums Denklingen wurde für eine geplante Nutzung des Grundwassers zur Gebäudeklimatisierung eine 37,5 m tiefe Bohrung niedergebracht und zur Grundwassermessstelle DN 150 ausgebaut. Anhand von bereits vorhandenen Unterlagen zur hydrogeologischen Situation im Bereich von Denklingen und aus den Daten des in der neu errichteten Messstelle ausgeführten Pumpversuchs wurden die hydraulischen Kennwerte des Grundwasserleiters ermittelt und eine Abschätzung gewinnbarer Wassermengen mit Ausarbeitung von Ausbauvorschlägen zur Errichtung von Entnahme- und Schluckbrunnen vorgenommen.

Der Betrieb der Anlage zur thermischen Nutzung des Grundwassers mit Wiedereinleitung des thermisch veränderten Grundwassers ist wasserrechtlich zu beantragen und zu bewilligen.“

Solar- und Photovoltaiknutzung

Grundsätzlich möglich erscheint auch eine Solar- und Photovoltaiknutzung der großen, nach Süden geneigten Dachflächen des „Bürger- und Vereinszentrums“ Denklingen. Auch die Ausrichtung des langgestreckten Hauptgebäudes in Ost-Westrichtung ermöglicht auf der gesamten Südseite eine gute Ausnutzung der Sonnenenergie.

Holz hackschnitzelnutzung

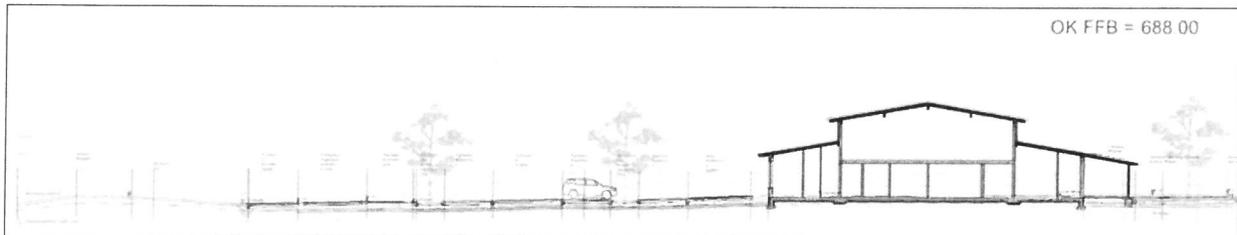
Aufgrund der fortgeschrittenen Hochbauplanung hat sich die Gemeinde zwischenzeitlich für eine umweltfreundliche und nachhaltige Heizung mit Hackschnitzellager entschieden, die in einem separaten Gebäude südlich des bestehenden und zu erweiternden Stadels unterge-

bracht wird. Die Anlieferung ist über den östlich vorhandenen Weg mit Anbindung an den Buchweg gesichert.

5.12 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entwässerung der versiegelten Flächen kann vollständig, wie vom Wasserwirtschaftsamt Weilheim im Bauleitplanverfahren § 4 Abs. 1 BauGB gefordert, flächig über die belebte Bodenzone erfolgen. Um bei größeren anfallenden Wassermengen ausreichend Pufferkapazität zu haben, ist an der vorhandenen Geländesenke im Nordosten eine Sickermulde vorgesehen, für die das Gelände um maximal 90 cm abgesenkt wird.

Die Entwässerung beider Parkplatzachsen ist als leicht asymmetrisches Dachgefälle zu den Baumstreifen hin geplant. Durch die Muldenform und leichte Absenkung ist die Fläche und Versickerungsfähigkeit der Baumstreifen ausreichend, um das Oberflächenwasser vor Ort zu versickern. Im Extremfall entwässern diese in die nordöstlich gelegene Mulde auf dem Gelände (Quelle: Erläuterungsbericht Freianlagen, die grille, 11.12.2018).



Quelle Schnitt Stellplätze - Vereinsheim: die grille, Landschaftsarchitekten (Hinweis: OKFFB=688,30 m)

5.13 Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern

Aufschüttungen und Abgrabungen sind in drei Bereichen zulässig:

a) Im Bereich des großen Hauptgebäudes des Bürger- und Vereinszentrums werden aufgrund der getroffenen Höheneinstellung vorwiegend Aufschüttungen erforderlich, um die Verkehrserschließung und die barrierefreie Zugänglichkeit zum Gebäude und zu den Terrassen herzustellen. Diese Geländeänderungen sind gem. Ziff. C.7.1 zulässig.

b) Im Bereich der anzulegenden Sportplätze werden Geländeänderungen erforderlich, um wegen der großen Flächenausdehnung der Sportplätze die erforderlichen ebenen Flächen zu schaffen. Im Zuge der Planierung der Sportfelder entstehen selbst bei günstiger Lage in der Topografie sehr große Aushubmassen, da das Gelände geneigt ist. Darüber hinaus sind in den Bereichen der Sportplätze Sitzstufenanlagen und Zuschauertribünen erforderlich, ebenso Geländemodellierungen für die Sickerflächen. Die damit zusammenhängenden Geländeänderungen sind gem. Ziff. C.7.2 und 7.3 zulässig.

c) In den großflächigen Randbereichen zu den umgrenzenden Straßen und Wegen sind einzelne Aufschüttungen als Sichtschutzwälle naturnah vorgesehen. Darüber hinaus ist in diesen Bereichen je nach Anfall vorgesehen, überschüssigen Aushub von Mutterboden zwischenzulagern oder in geringem Umfang auch dauerhaft flach aufzuschütten. Die Behandlung des Erdaushubs wird dadurch möglichst landschaftsverträglich, ressourcenschonend und soweit möglich für den Bauherrn kostengünstig gelöst. Die erforderlichen zulässigen Bodenmodellierungen, Auftrag oder Aufschüttungen sind in den textlichen Festsetzungen Ziff. C.7.4 und 7.5 berücksichtigt, um möglichst viel des Aushubes in der Fläche belassen zu können. Diese

Maßnahmen sind auch erforderlich zur Verringerung und Minimierung der Umweltauswirkungen der Planung.

Auch eine Verlagerung von Mutterboden auf das südlich an der Birkenstraße gelegene Grundstück ist zulässig, allerdings bedarf dies der Zustimmung dieses privaten Eigentümers (landwirtschaftliche Fläche, die keinem weiteren Schutzstatus unterliegt).

5.14 Baugrund und Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser

Es liegt in diesem Zusammenhang ein Baugrundgutachten der Fa. Kling Consult, Krumbach, Projekt-Nr. 9976 02 vom 20.02.2015, vor (Anlage 7).

Auszug:

„Die oberflächlich anstehenden bindigen Deckschichten und stark verwitterten, schlämmkornreichen Kiesen sind generell nicht zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Sollten im Bereich künftig erstellter Sickeranlagen an deren UK bindige Lagen der Deckschichten oder der stark verwitterten Kiese anstehen, so sind diese bis zum Erreichen der schlämmkornarmen, gering verwitterten Kiese restlos zu entfernen und durch stark durchlässiges Material zu ersetzen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die Seitenflächen der Versickerungseinrichtungen dann voraussichtlich als nicht sickerfähig eingestuft werden müssen.

Gemäß der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung-NwFreiV)“ vom Oktober 2008 des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz kann anfallendes Niederschlagswasser erlaubnisfrei versickert werden, wenn u.a.:

- an eine Versickerungsanlage höchstens 1.000 m² befestigte Fläche angeschlossen angeschlossene, mit Kupfer-, Zink- oder Bleiblech gedeckte Dachflächen eine Größe von weniger als 50 m² aufweisen*
- außerhalb von Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebieten und von Altlasten und Altlastenverdachtsflächen versickert wird*
- auf den angeschlossenen Flächen nicht regelmäßig mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird*
- Die Einleitung in Oberflächengewässer (z.B. Gräben) ist gem. den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG)“ des BayStMLU nicht erlaubnisfrei.“*

6. 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 „Bürger- und Vereinszentrum“ verwiesen.

7. Flächenbilanz

Sondergebiet „Bürger- und Vereinszentrum“ (= Gemeinbedarfsfläche ca. 116.255 qm), davon

- Sportflächen	85.230 qm
- Bauflächen	4.830 qm
- Baufläche Service Sport	2.210 qm
- Sport und Spiel	1.060 qm
- Festplatz	3.000 qm
- Fahrgassenflächen	2.105 qm
- Stellplatzflächen (= P)	1.155 qm
- Wegeflächen	555 qm
<u>- Gestaltungsgrün</u>	<u>15.070 qm</u>
Summe:	116.255 qm
Südostbereich:	
LBG-Fläche	1.645 qm
- Fläche f.d. Landwirtschaft	10.000 qm
<u>- öffentliche Straßenfläche</u>	<u>755 qm</u>
Summe Teilflächen außerhalb	12.400 qm

Gesamtsumme

128.655 qm (= Geltungsbereich B-Plan)

Gemeinbedarfsfläche (= Sondergebiet 15 870 qm)
116.255 qm = 11,6255 ha

davon

- Sportflächen / -plätze 85 230 qm
- Bauflächen Vereinsheim 4 830 qm
- Baufläche Service 2 210 qm
- Sport und Spiel 3 060 qm
- Festplatz 3 000 qm
- Fahrgasserflächen 2 105 qm
- Stellplatzflächen (= P) 2 155 qm
- Wegeflächen 40 qm
- Versorgungsfläche 15 070 qm
- Gestaltungsgrün 116 255 qm
- Summe 116 255 qm
- LBG-Fläche 1 645 qm
- Fläche 1d Landwirtschaft 10 000 qm
- öffentliche Straßenfläche 7 555 qm
- Summe Teilflächen außerhalb 12 400 qm

Gesamtsumme 128 655 qm
Geltungsbereich B-Plan 128.655 qm



Umgriff gesamt 128 655 qm = 12,8655 ha

Gemeinde Denklingen - Bebauungsplan mit integriertem
Grünordnungsplan „Bürger- und Vereinszentrum“
März 2019

- Flächenübersicht

0 20 40 60 80 100 120
Kartenmaßstab: Digital: 1:5000, Druck: 1:5000

Stand: 08.03.2019

Dr. Ing. Siegfried Hoyer, Architekt
Hoyer & Partner, Denklingen
Postfach 10, 55411 Denklingen
Telefon: 06741 140-111, Fax: 06741 140-147
E-Mail: info@hoyer-architekten.de

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), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung).

Beschreibung der Planung:

Die Gemeinde Denklingen plant im Südosten vom alten Ortskern Denklingen ein Bürger- und Vereinszentrum mit Spiel- und Sportflächen. Dazu wurde ein Architektenwettbewerb durchgeführt. Der prämierte, jedoch weiterentwickelte 2. Preis des Wettbewerbes mit Überarbeitung durch das Büro Riedle, Hohenfurch mit dem Bürger- und Vereinszentrum, knapp 200 Stellplätzen für PKW sowie Spiel- und Sportflächen liegt dieser Bebauungsplanaufstellung zu Grunde.

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 südöstlich des historischen Ortskerns von Denklingen. Das Gelände ist weitgehend eben und wird heute intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Westlich und nördlich grenzen Wohn- und Dorfgebiete an.

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 der 25. Flächennutzungsplanänderung nicht ausgewiesen, ebenso keine Biotop- oder Wasserschutzgebiete.

Nach dem **Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern** (ABSP) für den Landkreis Landsberg gehört das Gebiet zu keinem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes.