

- Geltungsbereich / Abgrenzung**
  - Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches
- Art der baulichen Nutzung**
  - 2.1 Industriegebiet gem. §9 BauNVO, mit Emissionsbeschränkungen gem. Festsetzung A 8.1 und 8.2
  - 2.2 Tankstellen sind unzulässig
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 3.1 Die zulässige Grundflächenzahl beträgt als Höchstmaß 0,8
  - 3.2 Die zulässige Geschossflächenzahl beträgt als Höchstmaß 2,4
  - 3.3 Die Zahl der Vollgeschosse beträgt als Höchstmaß 1
  - 3.4 Als Ausnahme kann die Zahl der Vollgeschosse bis zu einem Höchstwert von 4 zugelassen werden, soweit die Nutzung in allen weiteren Geschossen mit der Nutzung im Erdgeschoss in einem einheitlichen Betrieb verbunden ist. Die Festsetzung A 3.5 bleibt unberührt
  - 3.5.1 Bezugspunkt für die Wandhöhe (677,20 m ü.NN.)
  - 3.5.2 Die zulässige Wandhöhe beträgt als Höchstmaß 15,0 m. Die Wandhöhe darf ausnahmsweise um bis zu 3,0 m für Dachaufbauten, Dachkonstruktionen und technische Anlagen untergeordneter Größe überschritten werden, sofern diese mindestens um das Doppelte ihrer Höhe von der Außenwand zurückversetzt errichtet werden. Die Wandhöhe bemisst sich vom Bezugspunkt für die Wandhöhe bei 677,20 m ü.NN. bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise / Abstandsflächen**
  - 4.1 Baugrenze
  - 4.2 abweichende Bauweise: die Länge der innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichtenden Gebäude darf mehr als 50 m betragen.
  - 4.3 Außerhalb der in Festsetzung 4.1 festgelegten Baugrenze sind Abgrabungen von maximal 100 cm Tiefe sowie Aufschüttungen von maximal 50 cm Höhe, gemessen von der Geländeoberkante im Bestand, zulässig. Davon ausgenommen sind jegliche Maßnahmen der Baugrunduntersuchung (z.B. Schürfe, Rammsondierungen).
- Bauliche Gestaltung**
  - 5.1 Die Gesamthöhe baulicher Anlagen inklusive Dachaufbauten, gemessen vom Höhenbezugspunkt gem. Festsetzung A 3.5.1, ist auf 18 m beschränkt.
  - 5.2 Bis 12 m Gebäudebreite sind flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 12° zulässig. Ab 12 m Gebäudebreite sind flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 5° zulässig.
  - 5.3 Flachdächer sind mit einer Photovoltaikanlage auszustatten oder alternativ durch eine mit Gräsern und Wildkräutern bepflanzte Substratschicht mit mind. 10 cm Stärke zu begrünen.
  - 5.4 Die Dacheindeckung ist als begrüntes Flachdach oder mit grünlich geschiefertem Dachbahnen auszuführen. Alternativ ist ein ziegelrotes oder graues Farbspektrum zu verwenden. Reflektierende Materialien sind unzulässig.
  - 5.5 Für die Fassadengestaltung sind grelle und leuchtende Farben unzulässig.
- Verkehrsräume, Stellplätze, Versorgungsanlagen**
  - 6.1.1 öffentliche Verkehrsfläche
  - 6.1.2 öffentlicher Fuß- und Radweg
  - 6.1.3 Straßenbegleitgrün
  - 6.2 Straßenbegrenzungslinie
  - 6.3 Stellplätze (PKW)
  - 6.4 Sichtdreieck gem. Art. 26 BayStrWG: innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung über 0,8 m Höhe über Oberkante Erschließungsstraßenmitte unzulässig, ausgenommen einzelstehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,5 m. Bestehende Bäume sind dementsprechend aufzuasten, diese Pflicht obliegt dem kreisigenen Tiefbau Landsberg am Lech.
  - 6.5 Stellplätze sind innerhalb der dafür festgesetzten Verkehrsflächen und auf den Baugrundstücken allgemein zulässig, nicht jedoch innerhalb der Flächen, für die ein Pflanzgebot vorgesehen ist (siehe Festsetzung A 7.3).
  - 6.6 Tiefgaragen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.
  - 6.7.1 Schutzzone / mit Leitungsrecht zugunsten der Nutzungsberechtigten der bestehenden Leitungen (Erdgas Schwaben GmbH, Gemeinde Denklingen, Lechwerke AG) belastete Fläche
  - 6.7.2 8 m Schutzzone / mit Leitungsrecht zugunsten der Lechwerke AG belastete Fläche: Vor einer Bebauung bzw. Bepflanzung im Bereich dieser Schutzzone ist mit der LEW eine Verlegung der Leitung abzustimmen.
- Grünordnung und Freiflächengestaltung**
  - 7.1.1 zu erhaltende, bestehende Bäume
  - 7.1.2 zu erhaltende, bestehende Gehölzstruktur Das Anlegen von bis zu 2 Durchfahrten mit einer Breite von max. je 12 m durch das Gehölz ist zulässig.
  - 7.2 zu pflanzende Bäume, Pflanzstandort innerhalb der entsprechenden Umgrenzung (siehe Festsetzung A 7.3) veränderbar
  - 7.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Hecken; Pflanzdichte und -qualität entsprechend Festsetzung A 7.8 ggf. unter Auswahl von heimischen, standortgerechten Arten (siehe B 13 und 14). Die Pflanzflächen dienen als Versickerungsflächen (siehe A 7.12).
  - 7.4 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)
  - 7.5 Auf der Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1755 (gem. A 7.4) ist durch Ansaat oder Mahdgebüßtragung eine heimische, standortgerechte Blühwiese als extensiv genutztes, artenreiches Grünland zu entwickeln. Es darf nur Saatgut autochthoner Herkunft aus der Herkunftsregion 8 AV verwendet werden, die Herkunft ist durch ein geeignetes Zertifikat zu garantieren. In den ersten 3 bis 5 Jahren (Aushagerungsperiode) ist eine dreischürige, danach eine zweischürige Mahd vorzusehen. Der erste Schnitt erfolgt ab dem 15.6. jeden Jahres. Das Schnittgut ist abzufahren und einer geeigneten Nutzung zuzuführen. Eine Behandlung mit Spritzmitteln oder Düngern ist unzulässig. Ggf. ist nach der Aushagerungsperiode der Artenreichtum durch eine Nachsaat zu verbessern. Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zu erbringen, gem. § 4c BauGB ist die Gemeinde für die Überwachung der Umsetzung verantwortlich. Auf den Ausgleichsflächen Fl.Nr. 612/1 und 3482 werden die Pflegeregime der angrenzenden Ausgleichsflächen fortgeführt.

- Baumgräben, Baumscheiben und Landflächen der Stellplatzanlagen sind standortgerechten Laubbäumen und Bodendeckern zu bepflanzen; Pflanzqualität entsprechend Festsetzung A 7.8. Standflächen sind als Rasenpflaster, Schotterrassen oder Wassergebundene Fläche auszubilden oder durch Versickerungstreifen/-mulden zu unterteilen**
- Pflanzdichte:** in Flächen gemäß A 7.3, 2 x 2 m, Mindestanteil Bäume I. Ordnung 5%; in der Planzeichnung festgesetzte Bäume werden auf die Dichte angerechnet
- Pflanzqualität Bäume:** Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm, Stammhöhe 3,5 - 5,0 m, autochthone Herkunft (Produktionsraum 6.1 'Alpenvorland')
- Pflanzqualität Sträucher:** Höhe 100 - 150 cm, 2 x verpflanzt, min. 5 Triebe
- Als bauliche Einfriedungen sind nur transparent wirkende Zäune wie Maschendraht oder Metallgitterzäune ohne durchgehenden Sockel und bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig.**
- Beiderseits der Wasser- und Gasleitung ist ein jeweils 5,0 m breiter Streifen von einer Bepflanzung mit Bäumen freizuhalten**
- Die Pflanzungen sind spätestens in der der Aufnahme der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode anzulegen. Alle festgelegten Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer in ihrem Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Schäden und Ausfälle sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode in gleicher Art und Größe zu ersetzen. Eine von der Planzeichnung abweichende Lage der zu pflanzenden Bäume ist nach Maßgabe eines Freiflächengestaltungsplans zulässig.**
- Die Versickerung erfolgt über die Anlage von min. 40 cm tiefen Mulden in den Eingrünungsflächen (A 7.3)**
- Flächen für die Landwirtschaft**
- Immissionschutz**
  - 8.1 Grenze der schallmindernden Fläche
  - 8.2 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die Emissionskontingente  $L_{eq}$  nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten. Emissionskontingent  $L_{eq}$  nach DIN 45691:  $L_{eq}$  Tag (6:00 bis 22:00): 60 dB(A)/m<sup>2</sup>;  $L_{eq}$  Nacht (22:00 bis 6:00): 52 dB(A)/m<sup>2</sup>. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 - 2006 - 12, Abschnitt 5. Ein Vorhaben ist auch dann schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel  $L_{eq}$  den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
- Anlagen und Betriebe, welche unter die Gefahrenklasse IIA und IIIA der Feuerwehrendienstvorschrift 500 - FwDV 500 'Einheiten im ABC-Einsatz'; Einteilung in Gefahrengruppen im Strahlenschutz fallen (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 03.03.2005 AZ: 1-D-2-2212.17-1) sind unzulässig.**
- Umgang mit wassergefährdenden Stoffen** Für Anlagen und Handlungen, welche mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, sind besondere Vorkehrungen zu treffen, so dass Gewässerunreinigungen nicht zu besorgen sind (vgl. § 19 g WHG ff). Die VAWStF in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten, dies gilt auch für den Brandfall; Einzelheiten sind im jeweiligen Bauantrag darzustellen.
- Bemaßung [m]**
- HINWEISE**
  - 1. Flurstücksgrenze im Bestand
  - 2. 1686/1 Flurstücknummern der Gemarkung Denklingen
  - 3. erdverlegte Versorgungsleitungen (Wasser- und Gasleitung, 1 kV Stromleitung)
  - 4. Freileitung (LEW)
  - 5. Kanalschacht
  - 6. Leitungsmast
  - 7. Anbauverbotszone, Breite 15 m
  - 8. Einfahrtbereich / Anschluss an den öffentlichen Verkehrsraum
  - 9. artlich kartierte Biotope
  - 10. Denkmalschutz Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. zu Tage tretende archäologische Bodenfunde gem. Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde (Kreisverwaltung) unterliegen.
  - 11. Bodenschutz Für alle Teilgebiete des Geltungsbereich wird auf die Mitteilungspflicht gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i.V. m. Art 12 BayBodSchG hingewiesen: Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Alllast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt sowie die untere Abfall-/Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen. Die weiteren Maßnahmen wie die Aushubarbeitung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 KrWG und Art. 30 BayAbfG i. V. m. § 10 Abs. 2 Nrn. 5 - 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach 10 Abs. 1 S. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen. Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen. Überschüssiger Mutterboden oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.
  - 12. Einbeziehung von Normen Die DIN-Normen, auf welchen die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, werden beim der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereit gehalten. b) sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin erschienen und in allen DIN-Normen-Ausgestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form zugänglich. Dies sind: DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5
  - 13. Artenliste Bäume: Feld-Ahorn, Berg-Ahorn, Hänge-Birke, Rot-Buche, Zitterpappel, Stiel-Eiche, Eberesche
  - 14. Artenliste Sträucher: Kornelkirsche, Roter Hahnenklee, Hasel, Weiß-Dorn, Liguster, Gemeine Heckenkirsche, Schlehdorn, Hunds-Rose, Kreuzdorn, Brombeere, Holunder, Schneeball

**Bepflanzungsschema** mindestens im Maßstab 1:200, welcher aus den grünordnerischen Festsetzungen entwickelt ist, beizugeben. Über diesen wird im bauaufsichtlichen Verfahren mitentschieden.

- Die Überwachung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen obliegt gem § 4c BauGB der Gemeinde. Die Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zu erbringen.
- Immissionschutz** Für jedes Bauvorhaben im Geltungsbereich wird empfohlen, den Schallschutz durch ein schalltechnisches Gutachten gesondert nachzuweisen und mit dem Baugesuch einzureichen. Die Genehmigungsbehörde kann von der Vorlage eines Gutachtens absehen, wenn die Schallsituation auch ohne Gutachten ausreichend beurteilt werden kann.
- Wasserschutz** Das auf befestigten Flächen anfallende, geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Aufgrund der hohen Durchlässigkeit und damit geringen Schutzfunktion des Baugrunds ist die Erfordernis einer wasserrechtlichen Genehmigung für die Versickerung zu prüfen.
- Brandschutz** Das Hydrantenetz ist nach den technischen Regeln der Arbeitsblätter W331 und W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) auszubauen. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.

**C VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 17.02.2021 gefasst und am 18.02.2021 öffentlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans fand vom 18.02.2021 bis 16.04.2021 statt (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und weiterer Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans fand vom 18.02.2021 bis 01.04.2021 statt (§ 4 Abs. 1 BauGB).
- Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 02.06.2021 fand vom 21.06.2021 bis 21.07.2021 statt. (§ 3 Abs. 2 BauGB). Die Beteiligung der Behörden und weiterer Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 02.06.2021 erfolgte mit Schreiben vom 10.06.2021 mit Frist bis zum 21.07.2021. (§ 4 Abs. 2 BauGB).
- Der Gemeinderat hat den Inhalt des Bebauungsplans in der Sitzung am 19.04.2022 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Denklingen, den 24.01.2022

(Siegel)

Bürgermeister Andreas Braunegger

- Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan zum 23.01.2022 in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB). Der Bebauungsplan kann ab dem Tag der Bekanntmachung im Rathaus der Gemeinde Denklingen auf Dauer eingesehen werden.

Denklingen, den 24.01.2022

(Siegel)

Bürgermeister Andreas Braunegger

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte der Bayer. Vermessungsverwaltung © LBDV Bayern

PROJEKT	INDEX
<b>Bebauungsplan Hirschvogel Automotive Group II Industriegebiet Baumfal</b>	<b>00</b>
Dr.-Manfred-Hirschvogel-Straße 6 86920 Denklingen	
PLANNUMMER	MAßSTAB
<b>Bebauungsplan Hirschvogel Automotive Group II</b>	<b>1 : 1.000</b> <b>1 : 10.000</b>
AUFTRAG	PLANGRÖßE
Gemeinde DENKLINGEN Denklingen 1 (Stadt) Denklingen	841 x 971 mm
1. Bürgermeister Andreas Braunegger	
Rathausplatz 1 86920 Denklingen	
PLANNUMMER	BEREICHUNG
<b>Terrabiota</b> Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH	
Kasper-Wilhelm-Strasse 13a 86210 Burgweßling Tel. 08151-97 999 30 Fax. 08151-97 999 49 info@terrabiota.de	
GEZEICHNET	MB
	08.09.2021

21001-Bebauungsplan-Hirschvogel\_II\_Auftrag.pdf

# Bebauungsplan

## „Hirschvogel Automotive Group II“

### Begründung

Fassungsdatum: 08.09.2021

Auftraggeber: Gemeinde Denklingen  
1. Bürgermeister Andreas Braunegger  
Rathausplatz 1  
86920 Denklingen

Denklingen, den 22.09.2021

Andreas Braunegger

Planfertiger:

**Terrabiota**  
Landschaftsarchitekten  
und Stadtplaner GmbH  
Kaiser-Wilhelm-Straße 13a  
82319 Starnberg  
Tel. 08151-97 999-30  
E-Mail: info@terrabiota.de

Starnberg, den 08.09.2021

Christa Ufer

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner  
Markus Böhner, cand. B.Sc. Umweltingenieurswesen

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Lage und Beschreibung des Planungsgebietes, Schutzgüter .....</b>	<b>3</b>
2.1	Lage des Planungsgebietes .....	3
2.2	Nutzungen und Gebäudebestand, Sachgüter .....	4
2.3	Verkehrliche Anbindung .....	4
2.4	Bodenschutz und Altlasten .....	5
2.5	Wasserschutz und Wasserwirtschaft .....	6
2.6	Natur- und Artenschutz, Vegetation .....	6
2.7	Sonstige Baubeschränkungen .....	8
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>8</b>
3.1	Regional- und Landesplanung .....	8
3.2	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan .....	9
3.3	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan .....	10
3.4	Fachgesetzte und berührte Fachplanungen .....	10
<b>4.</b>	<b>Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>10</b>
4.1	Städtebau .....	10
4.2	Grünordnung .....	10
4.3	Verkehrliche Erschließung .....	11
4.4	Immissionsschutz.....	11
4.5	Anbindung an öffentliche Versorgungsnetze, Brandschutz und Rettungseinsätze	11
<b>5.</b>	<b>Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise .....</b>	<b>12</b>
5.1	Bauliche Festsetzungen.....	12
5.2	Verkehrsflächen, Stellplätze und Versorgungsanlagen .....	13
5.3	Grünordnerische Festsetzungen .....	14
5.4	Immissionsschutz .....	15
5.5	Flächenangaben .....	16
5.6	Hinweise und nachrichtliche Übernahme.....	16
<b>6.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen.....</b>	<b>17</b>
6.1	Bodenordnung .....	17

### **Anlagen**

- Anlage 1: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. M160132/01
- Anlage 2: Stellungnahme zur Löschwasserversorgung
- Anlage 3: Umweltbericht

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

Das Wachstum des nordöstlich der Gemeinde Denklingen gelegenen Werks der Fa. Hirschvogel Automotive Group erfordert den Neubau einer Logistik- und Fertigungshalle. Da auf allen Flächen, die in der Satzung des Bebauungsplans „Hirschvogel Automotive Group“ vom 07.03.2018 als industrieller Bauraum ausgewiesen sind, bereits Nutzungen bestehen bzw. vorgesehen sind, ist die Erweiterung des Betriebsgeländes unumgebar. Zu diesem Zwecke wurden die Flurstücke Nrn. 1686 und 1686/1 der Gemarkung Denklingen, welches an das bestehende Werksgelände anschließt, bereits durch das Unternehmen erworben. Dieses Grundstück ist bisher dem planungsrechtlichen Außenbereich gem. §35 BauGB zuzuordnen. Um hier Baurecht zu schaffen und den Wachstumsansprüchen des Betriebs, der einer der größten Arbeitgeber der Umgebung ist, entgegenzukommen, soll der neue Bebauungsplan „Hirschvogel Automotive Group II“ aufgestellt werden.

## **2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes, Schutzgüter**

### **2.1 Lage des Planungsgebietes**

Die Gemeinde Denklingen liegt im Südwesten des Freistaats Bayern am östlichen Rand des Regierungsbezirks Schwaben. Mit je 15 km Entfernung findet sich im Westen die Kreisfreie Stadt Kaufbeuren, im Norden die große Kreisstadt und Verwaltungssitz des gleichnamigen Landkreises Landsberg am Lech, zu dem Denklingen gehört. Der Großteil des Gemeindegebiets südöstlich von Denklingen wird durch den Denklinger Rotwald eingenommen. Nordöstlich des Siedlungsbereichs bildet der Lech die Grenze des Gemeindegebiets. Neben Denklingen selbst gehören die kleineren Ortschaften Epfach und Dienhausen zur Gemeinde. Zwischen dem Lech und dem Siedlungsbereich von Denklingen, im Bereich der weitgehend ebenen Lechterrasse, liegt das ca. 38 ha große Werksgelände der Fa. Hirschvogel Automotive Group. Dieses ist von landwirtschaftlich genutzten Fluren und Kiesabbauflächen umgeben. Das Werksgelände setzt sich hauptsächlich aus Werkshallen und Stellplätzen zusammen. Die Erschließung des Betriebs erfolgt über die Dr.-Manfred-Hirschvogel Straße (Kreisstraße LL17), welche Denklingen in nordöstlicher Richtung verlässt und nach ca. 2 km in die parallel zum Lech verlaufende B17 mündet. Die gemeinsam ca. 1,8 ha großen Flurstücke Nrn. 1686 und 1686/1 der Gemarkung Denklingen schließen im Süden an das Werksgelände an. Im Nordwesten werden sie durch die Dr.-Manfred-Hirschvogel Straße begrenzt, nach Nordosten trennt ein Feldweg und ein Feldgehölz die Flur vom Betriebsgelände. In den weiteren Himmelsrichtungen sind die Flurstücke von Äckern umgeben.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans, der in seiner Gesamtheit in der Gemarkung Denklingen liegt, umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 1686, 1686/1, 1686/2, 1686/3, 1687, 1688 und 1757/2 vollständig sowie die Grundstücke mit den Flurnummern 1681 und 1768 teilweise. Der neu ausgewiesene Bauraum befindet sich ausschließlich auf Flurstücken Nrn. 1686 und 1686/1. Ausgleichsflächen sind im Umgriff des Bebauungsplanes nicht vorgesehen, für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen müssen externe Flächen verwendet werden.

Das Gelände im Planungsgebiet ist überwiegend eben bei einer mittleren Höhe von ca. 677,50 m ü.NN. An der südwestlichen Grenze des Umgriffs ist die Geländehöhe mit 678,00 m ü.NN. am größten, am Lech fällt das Gelände mit einer Steigung von ca. 0,8% ab, bis an der nordöstlichen Umgriffsgrenze eine Geländehöhe von 677,00 m ü.NN erreicht wird.

Die Entfernung zum Siedlungsbereich von Denklingen beträgt, von der Südwestseite des Geltungsbereichs bis zum ersten Gebäude gemessen, ca. 275 m. Dabei handelt es sich um das Gewerbegebiet an der Wernher-von-Braun-Straße. Die nächstgelegene Wohnbesiedlung liegt in ca. 675 m Entfernung westlich der Fuchstalbahn.



Abb. 1: Lage des Plangebietes (rot); Quelle: BayernAtlas (LDBV Bayern)

## 2.2 Nutzungen und Gebäudebestand, Sachgüter

Im Geltungsbereich liegt ein Teil der Dr.-Manfred-Hirschvogel-Straße, sowie ein parallel zu dieser verlaufender Fuß- und Radweg. Unter diesem Weg befindet sich eine öffentliche Wasserleitung (DN125) im Verbund mit einer Gasleitung der Erdgas Schwaben GmbH. In Nord-Süd-Richtung verläuft eine 20-kV Freileitung durch den Geltungsbereich, in diesem befindet sich auch ein Trägermast der Leitung.

Bauliche Nutzungen sind nicht vorhanden. Die landwirtschaftliche Fläche auf Fl.Nrn. 1686 und 1686/1, auf denen der neue Bauraum ausgewiesen werden soll, liegt seit mehreren Jahren brach und weist eine entsprechend alte Ruderalvegetation (Hochstaudenflur) mit beginnender Verbuschung auf.

Baudenkmäler sind im Planungsgebiet sowie in der weiteren Umgebung nicht vorhanden. Im Ortskern von Denklingen sind einige Baudenkmäler, wie die Pfarrkirche St. Michael, präsent, allerdings treten durch eine Bebauung im Geltungsbereich keine möglichen Wirkfaktoren auf, die eine Verschlechterung zur Folge haben könnten.

## 2.3 Verkehrliche Anbindung

Die unmittelbare straßenverkehrliche Erschließung des erweiterten Werksgeländes erfolgt über eine Zufahrt zur Dr.-Manfred-Hirschvogel-Straße und deren straßenbegleitenden Fuß und Radweg, sowie über zwei Zufahrten durch das Feldgehölz an der Nordostgrenze des Geltungsbereichs zum südlichen Teil des alten Werksgeländes, auf dem ein Parkplatz besteht bzw. vorgesehen ist.

Über die Dr.-Manfred-Hirschvogel-Straße ist das Werk mit der Bundesstraße B17 verbunden, über diese gelangt der Logistikverkehr des Werks u.a. zum Anschluss der A96 München – Lindau bei Landsberg am Lech im Norden und zum Beginn der A7 Füssen – Handewitt bei Füssen im Süden.

Eine Anbindung des Betriebs an den ÖPNV besteht über die Buslinie 9824 Landsberg – Schongau, die zwei Haltestellen („Denklingen Hirschvogel Betrieb“ und „Denklingen Hirschvogel Verwaltung“) im nördlichen Teil des Werkgeländes besitzt. Die Taktung der Busse ist jedoch mit nur sechs werktäglichen Fahrten zu gering, um eine attraktive Alternative zum motorisierten Individualverkehr für die Mitarbeiter darzustellen.

Die „Fuchstalbahn“ (Bahnstrecke Landsberg am Lech – Schongau) verläuft zwar zu großen Teilen parallel zur B17 und tangiert Denklingen auf der Nordseite der Ortschaft unweit des Werksgeländes, jedoch wird die Strecke bereits seit 1984 nicht mehr für den Personennahverkehr benutzt. Da keine direkte Werksverbindung vorhanden ist, wird auch der Warentransport ausschließlich über die Straße abgewickelt. Die Mitarbeiter des Betriebs erreichen das Werk nur per Bus, zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad und dem eigenen PKW. Außerdem gibt es westlich der LL17 einen Hubschrauberlandeplatz, dieser ist ausschließlich für Rettungseinsätze vorgesehen.

Das Geschwindigkeitslimit entlang der Dr.-Manfred-Hirschvogel-Straße im Geltungsbereich beträgt 80 km/h. Demnach ist beidseitig der vorgesehenen Einfahrt ein Sichtdreieck mit einer Schenkellänge von 110 m freizuhalten.

## **2.4 Bodenschutz und Altlasten**

Der Geltungsbereich liegt in der westlichen Lechtalebene, in dieser wird die Bodenstruktur überwiegend quartären Ablagerungen gebildet. Es liegen flachgründige Braunerden auf sandigen Kiesen. Die fruchtbaren Eigenschaften dieser Böden (Nährstoffreichtum, hohe Feldkapazität) wird durch die flächendeckende Landwirtschaft in dieser Umgebung deutlich. Aus der digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern (dIGK25) geht hervor, dass der Baugrundtyp „L,nd“ vorliegt, dieser weist bei mäßiger Frostempfindlichkeit eine mittlere bis hohe Tragfähigkeit auf.

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt. Da das Gebiet seit über einem Jahrhundert ausschließlich landwirtschaftlich genutzt wird und im zweiten Weltkrieg kein Ziel von Luftangriffen war, ist auch keine Belastung zu erwarten. Nordwestlich des bestehenden Werksgeländes, in ca. 1 km Entfernung zum Planungsgebiet, sind allerdings zwei Bodenverunreinigungen bekannt: Auf Flurstück Nr. 1834 Gmkg. Denklingen befindet sich eine Altdeponie, auf Fl. Nr. 1831 liegt eine wiederverfüllte Materialentnahmestelle. Bei Untersuchungen, die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Hirschvogel Automotive Group“ durchgeführt wurden, kam man zu dem Ergebnis, dass keine Gefährdung durch diese Altlasten ausgeht.

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet sowie in der weiteren Umgebung nicht vorhanden. Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung nicht vermutet, ungeachtet dessen unterliegen gem. Art. 8 DSchG etwaige Funde der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Landsberg am Lech. Darauf wird in Punkt 10. Teil B der Festsetzung hingewiesen.

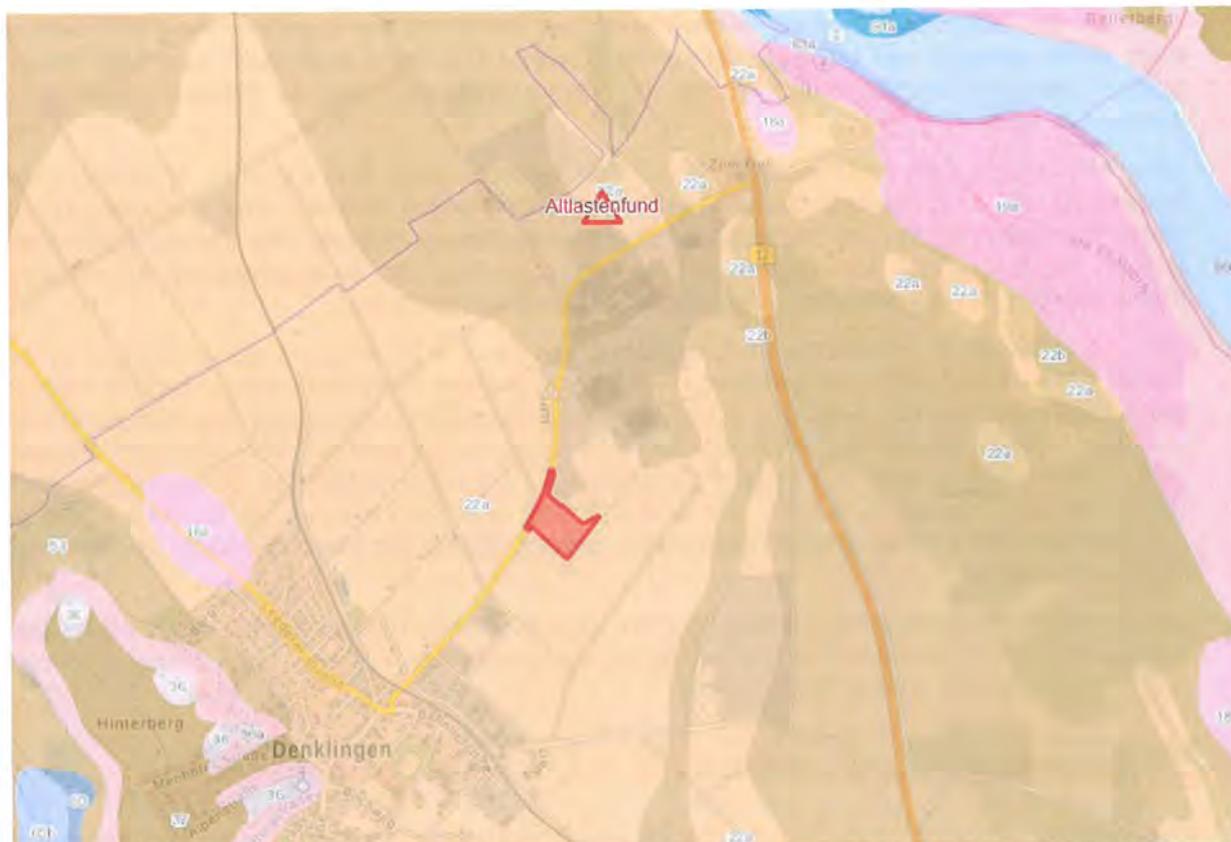


Abb. 3: Ausschnitt ÜBK25, Planungsgebiet (rot umringt), Alllastenfund (rotes Dreieck); Quelle: BayernAtlas (LDBV Bayern)

## 2.5 Wasserschutz und Wasserwirtschaft

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer oder wassersensible Bereiche wie Überschwemmungsflächen oder Wasserschutzgebiete. Es sind weder Entwässerungsgräben noch Drainagen im Geltungsbereich angelegt. Die LL17 verläuft innerhalb des Geltungsbereichs in Dammlage und entwässert über ihre Bankette. In der weiteren Umgebung findet sich nur der Lech, welcher 1,8 km nordöstlich des Umgriffs liegt, und das Trinkwasserschutzgebiet 2210803160000 „Lechmühlen“ mit ca. 1,5 km Entfernung nördlicher Richtung.

Ungefähr 0,5 km südöstlich des Geltungsbereichs, auf 678,92 m ü.NN. Geländehöhe, liegt die Grundwassermessstelle Nr. 25156, Denklingen 958 des WWA Weilheim. Der hier festgestellte Mittelwert des Grundwasserstandes liegt bei 643,77 m ü.NN. Einer Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 13.06.2017 zufolge ist von einem Grundwasserspiegel von ca. 23 m unterhalb der Geländeoberkante im Planungsgebiet auszugehen.

Im Zuge der Erarbeitung des „Hirschvogel Automotive Group“-Bebauungsplans wurde über ein Fachgutachten die Versickerungssituation des Betriebsgeländes erkundet. Es wurde festgestellt, dass der Untergrund mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von  $1,0 \cdot 10^{-3} \frac{m}{s}$  „grundsätzlich für die Versickerung geeignet“ ist. Ggf. wird bei einer Neubebauung die Anlage von Versickerungseinrichtungen nötig, hierbei lautet die Empfehlung, im Rahmen der Objektplanung durch einen Fachplaner eine Prüfung durchführen zu lassen.

## 2.6 Natur- und Artenschutz, Vegetation

Innerhalb des Umgriffs bildet das Grünland auf Fl.Nrn. 1686 und 1686/1 die flächenhaft größte Vegetationseinheit. Vor 2017 wurde die Fläche mit Maisanbau intensiv bewirtschaftet, dann

begann die 5-jährige Teilnahme am Kulturlandschaftsprogramm (KULAP). Im Zuge dessen wurde die Fläche mit einer extensiven Blütmischung angesät, in Teilnahmezeitraum sind weder Pflege- noch Bewirtschaftungsmaßnahmen zulässig. Der Bestand lässt sich als ruderales Hochstaudenflur einstufen.

Entlang der LL17 beschränkt sich die Vegetation auf Straßenbankette und in diese hinein gepflanzte Solitärbäume. Die Bankette werden durch eine regelmäßige Mahd gepflegt. Zwischen der LL17 und dem Fuß- und Radweg innerhalb des Geltungsbereichs finden sich, von Süden nach Norden, zunächst 3 junge Linden, darauf folgt, auf Höhe der nördlichen Ecke des Flurstücks Nr. 1686/1, eine Esche alter Ausprägung. Der letzte Baum entlang der LL17, der sich noch im Umgriff befindet, ist eine weitere junge Linde (StU ca. 60 cm), diese befindet sich nördlich der Parkplatzzufahrt zum bestehenden Werksgelände.

Von der Esche ausgehend, entlang des Flurstücks Nr. 1688, besteht ein mittelaltes Feldgehölz überwiegend standortgerechter, heimischer Arten, welches das bestehende Werksgelände vom Flurstück 1686/1 trennt. Die hier wachsenden Bäume besitzen Stammumfänge bis zu 130 cm. Zwischen dem Gehölz auf Fl.Nr. 1688 und der Staudenflur auf Fl.Nr. 1686/1 liegt das Flurstück Nr. 1687, dieses dient als Feldweg. Bei dem Weg handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Grünweg, der außerhalb der Fahrspuren mit niedrigen Gräsern bewachsen ist.

Der Bereich nordöstlich des Feldgehölzes, der im Geltungsbereich miteingeschlossen ist, wird von einem Acker eingenommen. Hier wurde im Jahr 2020 Mais angebaut. Dieses Feld ist bereits mit dem Bebauungsplan „Hirschvogel Automotive Group“ überplant, dieser sieht hier Parkplätze und Trenngrün vor.

Das Feldgehölz auf Flurstück 1688 wird mit Teilflächennummer 8031-0051-012 als „Flurbereinigungshecken nördlich bis östlich Denklingen“ in der Flachland-Biotopkartierung des Bayerischen Landesamts für Umwelt geführt. Dieses Gehölz soll weitgehend erhalten bleiben, nur an bis zu zwei Stellen wird das Anlegen von Durchfahrten erlaubt

Darüber hinaus finden sich in der näheren Umgebung weitere, kartierte Biotope. Direkt östlich an das Feldgehölz anschließend, sowie in 250 m Entfernung südlich und westlich des Umgriffs liegen weitere Teilflächen des Biotops 8031-0051 „Flurbereinigungshecken nördlich bis östlich Denklingen“. In ca. 550 m Entfernung zum Planungsgebiet findet sich im Nordosten das Biotop Nr. 8031-0050 „Kalkmagerrasen und Säume nordöstlich Denklingen“.

Naturschutz-, oder andere spezielle Artenschutzgebiete (z.B. FFH, SPA oder Ramsar-Vogelschutzgebiete) sind vom Umgriff nicht tangiert.

Derzeit liegen keine Hinweise auf das Vorkommen von besonders geschützten Arten vor. Es ist nicht zu erwarten, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten berührt werden.

Im Bereich des Feldgehölzes sind einige artenschutzrechtliche Vorgaben zu berücksichtigen. Fällungen bzw. Rodungen, die für die Anlage von Durchfahrten nötig werden, dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit vom 01.03 bis 30.09 durchgeführt werden, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Struktur durch Gehölzbrüter genutzt wird. Außerdem ist im Einzelfall zu prüfen, ob das zu fällende Gehölz als Leitstruktur für Fledermäuse dienen könnte, und ob Höhlen oder andere Strukturen wie z.B. abstehende Rinden oder Spalten vorhanden sind, welche eine Eignung als Lebensraum für Fledermäuse darstellen würden.



Abb. 3: Biotop im Planungsgebiet (rot), Geltungsbereich (weiß); Quelle: BayernAtlas (LDBV Bayern)

## 2.7 Sonstige Baubeschränkungen

Sonstige einschlägige, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffene Baubeschränkungen, Schutzgebietsausweisungen oder anderweitig gesetzlich geschützte Bereiche und Güter, welche die Bebaubarkeit einschränken und nicht in den Kapiteln 2.1 bis 2.6 beschrieben wurden, sind im Planungsgebiet und in seinem näheren Umfeld nicht vorhanden.

## 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 3.1 Regional- und Landesplanung

Die Erweiterung des Werks dient der Entwicklung eines bereits ansässigen Betriebs mit erheblicher Bedeutung. Der Bedarf an zusätzlichen Flächen kann nur standortgebunden erfüllt werden. Um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden, sollte jede zusätzliche, dem Werk anzugliedernde Fläche an das Werksgelände anschließen. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind zwar für die Siedlungsentwicklung vorrangig zu nutzen, allerdings ist eine darüber hinausgehende Entwicklung zulässig, wenn, wie in diesem Fall, auf diese Potenziale nicht zurückgegriffen werden kann (RP 14 B II Z 4.1).

Ziele und Grundsätze im Zusammenhang mit der Umwelt sind in Teil B Kapitel 1 „Natur und Landschaft“ des Regionalplans definiert. Hier wird festgelegt, dass es von besonderer Bedeutung ist, Natur und Landschaft in allen Teilräumen der Region (...) zu sichern und zu entwickeln. In der Abstimmung der ökologischen, ökonomischen und sozialen Erfordernisse der

regionalen Entwicklung sind die landschaftlichen Eigenarten und das Landschaftsbild, die unterschiedliche Belastbarkeit der einzelnen Teilräume und lärmärmer Erholungsgebiete, die Bedeutung der landschaftlichen Werte und die klimafunktionalen Zusammenhänge zu berücksichtigen (RP 14 B I G 1.1.1).

Landschafts- bzw. Naturschutzgebiete sowie regionalplanerisch relevante Gebiete sind im Geltungsbereich nicht betroffen. Lediglich östlich des bestehenden Werksgeländes findet sich das Vorranggebiet für Bodenschätze - Kies und Sand Nr. 700. Östlich der B17 befindet sich entlang des Lechs der Regionale Grünzug Nr.: 01 Lechtal. Der Lech gilt auch als Biotopverbundsystem. Südwestlich von Denklingen ist das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr.: 01.1 „Waldkomplexe, Hangwälder und Täler am westlichen Lechrain“ ausgewiesen.

Das Ziel zur verstärkten Nutzung erneuerbarer Energien (vgl. LEP 6.2.1 (Z), RP 14 B IV Z 2.10.2) ist vorrangig im Rahmen der Objektplanung zu verfolgen. Auf eine verbesserte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist hinzuwirken (vgl. RP 14 B II G1.6).

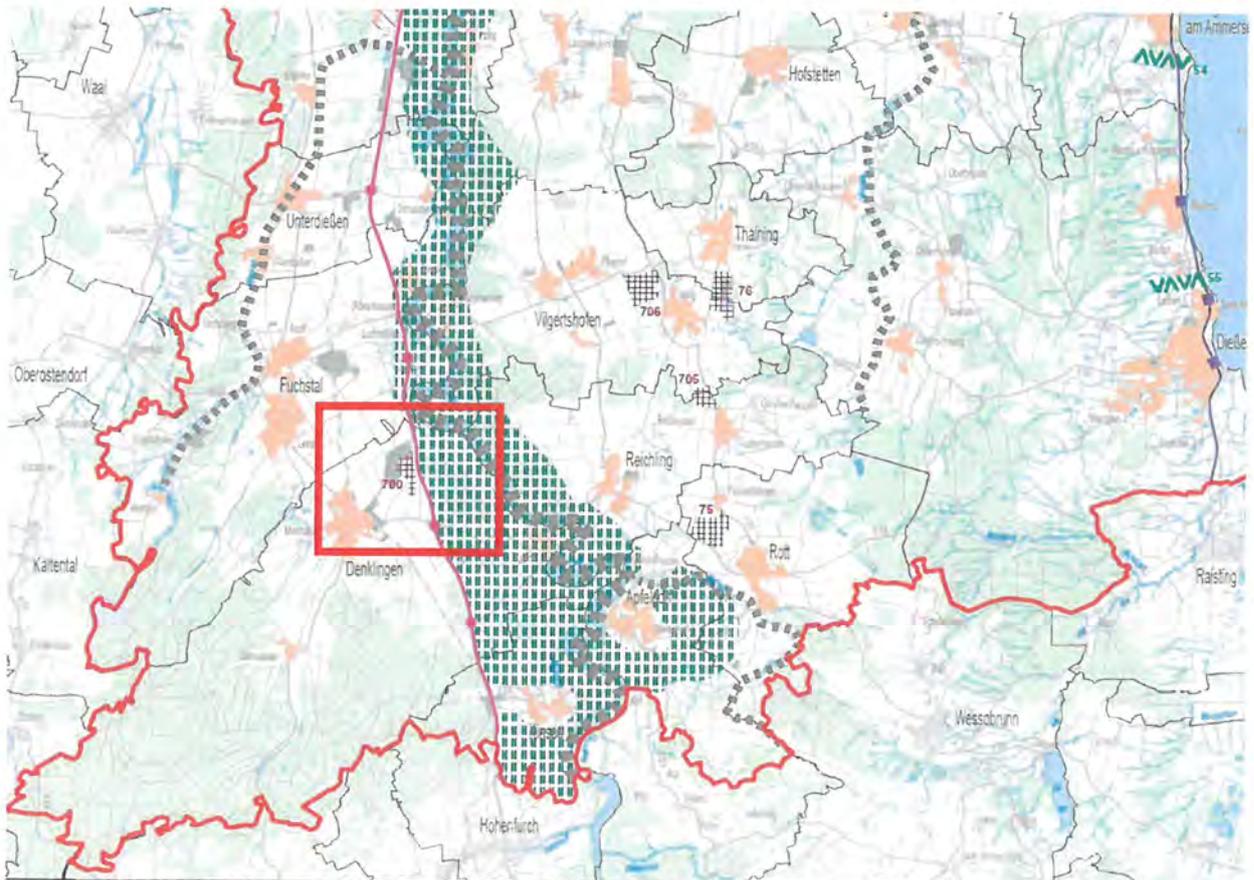


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan 14 - München: Karte 2 Siedlung und Versorgung

### 3.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet von Denklingen wurde am 11.09.1980 aufgestellt. In der 28. Änderung wurden speziell die 1., 10., 16. und 17. Änderung, die alle das Hirschvogel-Werk betreffen, einheitlich zusammengefasst. Allerdings sieht die 28. Änderung im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans abgesehen von der Dr.-Manfred-Hirschvogel-Straße („überörtliche Hauptverkehrsstraße“) ausschließlich eine „Fläche für die Landwirtschaft“ vor. Um nicht in Konflikt mit dem Entwicklungsgebot §8 Abs. 2 BauGB zu geraten, ist die 33. Änderung des Flächennutzungsplans nötig, in der die entsprechende Fläche als Industriegebiet mit Immissionsbegrenzungen ausgewiesen wird.

### **3.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan**

Über den Flächennutzungsplan hinaus sind keine weitere Bauleitpläne im Geltungsbereich vorhanden. Nur die Bereiche auf Fl.Nr. 1768, die nordöstlich des Feldgehölzes auf Fl.Nr. 1688 im Umgriff liegen, sind bereits durch den Bebauungsplan „Hirschvogel Automotive Group“ überplant. Dieser Bereich muss erneut überplant werden, da hier Eingrünungsstrukturen vorgesehen waren, die das Werk nach Süden abschließen sollten.

Viele der ab Kapitel 5. gelisteten Festsetzungen stimmen mit denen des Bebauungsplans „Hirschvogel Automotive Group“, der das gesamte bestehende Werksgelände umfasst, überein. Dadurch wird sichergestellt, das einheitliches Baurecht für das gesamte Werksgelände entsteht und Unstimmigkeiten vermieden werden.

### **3.4 Fachgesetzte und berührte Fachplanungen**

Betroffene Fachplanungen sind nicht bekannt.

## **4. Städtebauliches Konzept**

### **4.1 Städtebau**

Abgesehen von der LL17 und dem straßenbegleitenden Fuß und Radweg sieht der Bebauungsplan keine öffentlichen Flächen vor. Da zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen durch das Werk aufgrund der Standortbindung keine anderen Möglichkeiten (z.B. Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung) bestehen, kann der Bedarf nur durch die Neuinanspruchnahme der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche gedeckt werden.

Der baurechtlich erschlossene Bereich wird als Industriegebiet ausgewiesen. Der neu ausgewiesene Bauraum ist dafür bestimmt, mit einer den Bauraum ausfüllenden Werks- bzw. Lagerhalle bebaut zu werden. Die Bebauung durch mehrere kleinere Betriebsgebäude ist jedoch nicht unzulässig. Die Wahl des Nutzungszwecks der Halle bleibt dem Werksbetreiber überlassen, vorgesehen ist zu diesem Zeitpunkt eine Logistik- bzw. Fertigungshalle. Die Gebäudearchitektur gliedert sich an die des restlichen Werks an, die Randwerte und Bestimmungen für u.a. Wandhöhen, Gebäudemaße, Geschoßanzahl und Grundflächenzahl, und Farbgebung werden überwiegend aus dem Bebauungsplan „Hirschvogel Automotive Group“ übernommen. Die Einfriedung des neu erschlossenen Betriebsgeländes erfolgt über transparent wirkende Zäune.

### **4.2 Grünordnung**

Flächen, die für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen sind, sind entlang der südöstlichen sowie südwestlichen Grenze des Umgriffs, zwischen der LL17 und dem Bauraum und an der Südostgrenze des Flurstücks Nr. 1768 vorgesehen. An letzterer Stelle ist im Bebauungsplan „Hirschvogel Automotive Group“ die Anlage eines bis zu dreireihigem Gehölz für die Abgrenzung des Werksgeländes zur freien Landschaft vorgesehen. Da das Betriebsgelände nun nach Süden erweitert wird, kann an dieser Stelle die Eingrünung reduziert werden.

Sowohl an der neuen Südost- wie auch Südwestgrenze wird durch die Pflanzung von zwei Reihen standortgerechter Laubbäume eine Eingrünung geschaffen, die das Werk in Richtung der wichtigen Nord-Süd Blickachse von Denklingen aus in die Landschaft eingliedert. An der Nordwestgrenze und an der Südostgrenze nördlich des Feldgehölzes wird lediglich eine einreihige Baumhecke angelegt, da in diesen Himmelsrichtungen keine bedeutsamen Blickachsen bestehen.

Die Zwischenräume der Bäume werden mit Pflanzungen heimischer Sträucher aufgefüllt. Auf diese Weise entsteht eine Struktur, die mit dem Feldgehölz auf Fl.Nr. 1688 vergleichbar ist. Um den Bau einer großen Werkshalle im neu ausgewiesenen Bauraum zu ermöglichen, ist abgesehen von der beschriebenen Eingrünung keine weitere Anlage von Grünstrukturen im Geltungsbereich vorgesehen. Auch entlang der LL17 wird bestehendes Grün nicht verändert, die von den Sichtdreiecken der neuen Zufahrt geforderten Freihaltungsräume sind mit dem Baumbestand der Straße vereinbar.

### **4.3 Verkehrliche Erschließung**

Zwischen der Nordostseite des Bauraums und dem Feldgehölz, das bis auf die Anlage von bis zu zwei Durchfahrten erhalten wird, bewegt sich der künftige Warentransport des neuen Werksgebäudes. Zu diesem Zwecke ist auch eine Werkszufahrt zur LL17 vorgesehen. Diese liegt im Bereich einer bereits bestehenden, asphaltierten Bankettquerung, welche bisher der Zufahrt zum bestehenden Feldweg diente. Die Linienführung der Wege auf dem Werksgelände sollte durch geeignete Wegbreiten und entsprechende Schleppkurven die Bewegung von Sattelzügen (LKW bis 40 t) ermöglichen. Zwischen dem Bauraum und der Eingrünung ist ausreichend Abstand vorgesehen, um zumindest die Umrundung der Halle zu Fuß, z.B. für Hausmeisterarbeiten oder das Benutzen von Fluchtwegen zu ermöglichen.

### **4.4 Immissionsschutz**

Von dem Betrieb der geplanten Logistikhalle gehen vor allem Schallemissionen aus. Hauptsächlich ist hierfür der Werksverkehr verantwortlich. Die davon ausgehenden Emissionen erzeugen möglicherweise schädliche Immissionen in der Umgebung. Daher werden nur solche Vorhaben als zulässig erklärt, deren Emissionen bestimmte, nach DIN45691 festgelegte Kontingente nicht überschreiten. Diese Kontingente wurden vom Büro Müller-BBM berechnet (siehe Anlage 1: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. M160132/01). Die getroffenen Festsetzungsempfehlungen wurden unverändert in den Festsetzungen (siehe Kapitel 5.4) übernommen.

### **4.5 Anbindung an öffentliche Versorgungsnetze, Brandschutz und Rettungseinsätze**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Anschluss an die gemeindliche Kanalisation mit Vorschaltung der werkseigenen Abwasserreinigungsanlage der Firma Hirschvogel.

Die Wasser- und Stromversorgung sowie die Müllentsorgung schließen an die bestehenden Einrichtungen des Werks an.

Die Löschwasserversorgung auf dem Erweiterungsgelände wurde vom Büro Dr. Blasy - Dr. Øverland untersucht. Aus der abschließenden Stellungnahme (siehe Anlage 2: Stellungnahme zur Löschwasserversorgung) geht hervor, dass der erforderliche Löschwasserstrom von 192 m<sup>3</sup>/h im Geltungsbereich nicht durch das Denklinger Leitungsnetz allein gedeckt werden kann, ohne den erforderlichen Mindestdruck von 1,5 bar an den übrigen Netzknotenpunkten zu unterschreiten. Dies ist durch die Leistungsfähigkeit der bestehenden Leitung (DN125) an der Dr.-Manfred-Hirschvogel-Straße bedingt. Zwar wird im Rahmen der Erneuerung der Denklinger Wasserversorgung eine neue Versorgungsleitung mit DN200 im Osten des Werks verlegt, die über den Ringschluss zur bestehenden Leitung die verfügbare Leistung auf 136 m<sup>3</sup>/h erhöht, allerdings fehlen dennoch weitere ca. 60 m<sup>3</sup>/h. Aus diesem Grund muss eine weitere Löschwasserquelle für die Werkserweiterung herangezogen werden.

Eine Möglichkeit stellt der bestehende, 400 m<sup>3</sup> große Löschwassertank auf dem Werksgelände dar. Dieser befindet sich ca. 650 m nördlich des neu auszuweisenden Bauraums. Sollte diese Option gewählt werden, ist eine Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr nötig, um

sicherzustellen, dass ausreichend Pumpenleistung und Leitungslänge im Brandfall zur Verfügung gestellt werden kann.

Eine alternative zur Nutzung des Tanks ist der stellenhafte Ausbau der bestehenden DN125-Versorgungsleitung zu einer DN200 Leitung. Dieser Ausbau kann entweder im Abschnitt entlang der LL17 zwischen dem Siedlungsbereich von Denklingen und dem Werksgelände stattfinden, oder vom Ringschluss ausgehend im Abschnitt an der LL17 nördlich des Erweiterungsgeländes durchgeführt werden. Mit diesen Varianten wäre keine Abhängigkeit vom begrenzten Volumen des Tanks gegeben, welche gerade bei länger andauernden Brandereignissen problematisch werden könnte. Näheres zu den Ausbauvarianten ist der Stellungnahme im Anhang zu entnehmen.

Der Brandschutz und die erforderlichen Rettungswege sind für neu zu errichtende Anlagen in der Objektplanung zu berücksichtigen und im Genehmigungsverfahren zu gewährleisten. Das Werk unterhält eine eigene Betriebsfeuerwehr. Der für Rettungseinsätze vorgesehene, werkeigene Hubschrauberlandeplatz auf Fl.Nr. 1774 kann auch bei Notfällen auf dem neu erschlossenen Betriebsgelände dienen.

## **5. Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise**

Der Inhalt der Festsetzungen und Hinweise wurde überwiegend aus dem Bebauungsplan „Hirschvogel Automotive Group“, der das gesamte bestehende Werksgelände umfasst, übernommen. Dadurch wird sichergestellt, dass die aus der Satzung hervorgehenden Vorgaben für das gesamte Werksgelände einheitlich sind und Unstimmigkeiten vermieden werden. Hervorzuhebende Festsetzungen, die von den als Vorlage dienenden, korrespondierenden Festsetzungen abweichen, sind im folgenden Erläuterungstext mit einem Asterisk (\*) gekennzeichnet und werden entsprechend erläutert.

Die Festsetzungen (Teil A) sind in bauliche Festsetzungen (siehe Kapitel 5.1), Festsetzungen zu Verkehrsflächen, Stellplätzen und Versorgungsanlagen (siehe Kapitel 5.2), grünordnerische Festsetzungen (siehe Kapitel 5.3) und Festsetzungen zum Immissionsschutz (siehe Kapitel 5.4) gegliedert. Die Hinweise sind in Teil B geführt.

### **5.1 Bauliche Festsetzungen**

#### Art der baulichen Nutzung, Bauweise

Es wird ein Industriegebiet gem. §9 BauNVO ausgewiesen. Dies ist eine Hauptvoraussetzung für den Neubau einer Fertigungs- und Logistikhalle. Das Industriegebiet unterliegt Emissionsbeschränkungen, welche in Festsetzung A 8.1 und 8.2 geführt sind. Das Errichten und Betreiben von Tankstellen ist unzulässig, eine derartige Nutzung ist auch nicht geplant.

#### Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird auf 0,8, die Geschossflächenzahl auf 2,4 begrenzt. Die Anzahl der Vollgeschosse beträgt zunächst höchstens 1, allerdings darf eine Vollgeschossanzahl von 4 zugelassen werden, sofern die Nutzung in allen weiteren Geschossen mit der Nutzung im Erdgeschoss in einem einheitlichen Betrieb verbunden ist. So wird der Halleninnenraum, der für das Aufstellen von Logistikregalen oder größerer industrieller Anlagen genutzt werden soll, die gesamte Gebäudehöhe ausfüllen. Dennoch können Anlagen, deren Betrieb mehrere Geschosse erfordert, eingerichtet werden.

Die zulässige Wandhöhe beträgt als Höchstmaß 15,0 m. Die Wandhöhe darf ausnahmsweise um bis zu 3,0 m für Dachaufbauten, Dachkonstruktionen und technische Anlagen untergeordneter Größe überschritten werden, sofern diese mindestens um das doppelte ihrer Höhe von der Außenwand zurückversetzt errichtet werden. (\*) Die Wandhöhe bemisst sich vom Höhenbezugspunkt bei 677,20 m ü.NN. bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der

Dachhaut. Im übrigen Werksgelände nimmt diese Festsetzung auf die Höhe des Erdgeschoß-Fertigfußbodens Bezug. Die Gesamthöhe baulicher Anlagen inklusive Dachaufbauten gem. Festsetzung A 3.5.1 ist auf 18 m beschränkt.

(\*) Für die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens werden keine Vorgaben getroffen. Im Bebauungsplan „Hirschvogel Automotive Group“ ist diese Höhe auf maximal 30 cm über den anliegenden Straßen festgesetzt. Ausnahmen können bei Gebäuden über 50 m Länge zugelassen werden, wenn sie sich aufgrund des bestehenden Geländeverlaufs ergeben, oder wenn funktionelle Gründe, z.B. Erstellung einer Laderampe, eine andere Höheneinstellung erfordern. Die vorgesehenen Gebäudelängen von über 50 m erfordern einer abweichenden Bauweise. Allerdings wird in A 3.5.1 ein Höhenbezugspunkt für die Wandhöhe festgelegt.

(\*) Außerhalb der festgelegten Baugrenze sind Abgrabungen von maximal 100 cm Tiefe sowie Aufschüttungen von maximal 50 cm Höhe, gemessen von der Geländeoberkante im Bestand, zulässig. Davon ausgenommen sind jegliche Maßnahmen der Baugrunduntersuchung (z.B. Schürfe, Rammsondierungen). Im übrigen Werksgelände gelten keine Vorschriften zur Geländeanpassung.

Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Zu den umliegenden, landwirtschaftlich genutzten Fluren ist durch die vorgelagerten Pflanzflächen ein vergrößerter Abstand gewährleistet.

### Gestaltungsvorschriften

Bis 12 m Gebäudebreite sind flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 12° zulässig. Ab 12 m Gebäudebreite sind flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 5° zulässig. Flachdächer sind mit einer Photovoltaikanlage auszustatten oder alternativ durch eine 10 cm starke mit Gräsern und Wildkräutern bepflanzte Substratschicht zu begrünen. Die Dacheindeckung ist als begrüntes Flachdach oder mit grünlich geschieferten Dachbahnen auszuführen. Alternativ ist ein Ziegelrotes oder graues Farbspektrum zu verwenden. Reflektierende Materialien sind unzulässig. Für die Fassadengestaltung sind grelle und leuchtende Farben unzulässig.

## **5.2 Verkehrsflächen, Stellplätze und Versorgungsanlagen**

Die Dr.-Manfred-Hirschvogel-Straße (LL17) gliedert sich im Geltungsbereich in öffentlichen Verkehrsraum, öffentlichen Fuß- und Radweg und Straßenbegleitgrün. Dies entspricht dem zu erhaltenden Bestand. Auch die neue Werkspforte soll im Straßenbereich keine neuen Flächen versiegeln, hierfür soll die bestehende Feldwegzufahrt neu genutzt werden. Neue Querschnittsmöglichkeiten für die LL17 werden nicht benötigt.

Am Ein- und Ausfahrtbereich der neuen Werkspforte sind zur Kreisstraße hin Sichtdreiecke gem. Art. 26 BayStrWG freizuhalten. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung über 0,8 m Höhe über Oberkante Erschließungsstraßenmitte unzulässig, ausgenommen einzelstehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,5 m.

(\*) Stellplätze sind innerhalb der dafür festgesetzten Verkehrsflächen nördlich des Feldgehölzes und im Bauraum allgemein zulässig, nicht jedoch innerhalb der Flächen, für die ein Pflanzgebot vorgesehen ist (siehe Festsetzung A 7.3). (\*) Tiefgaragen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch wird der Stellplatzbedarf des Werks oberirdisch gedeckt, daher ist der Einbau einer Tiefgarage voraussichtlich nicht notwendig.

Entlang der öffentlichen Wasser-, 1-kV Strom- und Gasleitung sowie an der Freileitung ist den Leitungsbetreibern Zugang für notwendige Arbeiten zu gewähren und das entsprechende Leitungsrecht einzuräumen. Innerhalb der Schutzzonen der Leitungen ist von einer Bepflanzung abzusehen. Da die Freileitung den Bauraum quert, und somit eine sinnvolle Bebauung

desselben verhindert, ist mit der Lechwerke AG als Leitungsbetreiberin eine Verlegung der Leitung abzustimmen.

### **5.3 Grünordnerische Festsetzungen**

#### Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft, erhaltenswerter Baumbestand

Der Erhalt der bestehenden Einzelbäume entlang der LL17 wird festgesetzt.

(\* ) Das biotopkartierte Feldgehölz sollte möglichst in seiner Gesamtheit erhalten werden. Da ein bis zwei private Verbindungen zwischen dem Werksgelände und dem neu erschlossenen Gebiet eingerichtet werden müssen, sind zwei kleinräumige Unterbrechungen zu schaffen, die jeweils maximal 12 m Breite einnehmen dürfen. Die Abwicklung des innerbetrieblichen Verkehrs über die LL17 ist aus Gründen der Verkehrssicherheit ausgeschlossen. So wird genügend Freiraum geschaffen, um eine flüssige und sinnvolle Abwicklung des Verkehrs, insbesondere auch von Sattelzügen, innerhalb des Werks zu ermöglichen. Gleichzeitig kann das schützenswerte Feldgehölz zum Großteil erhalten und unnötige Eingriffe in den Naturhaushalt vermieden werden. Angesichts der Länge des Gehölzes von 180 m beträgt der höchste Verlust bei Anlage beider Zufahrten mit zulässiger Breite 13,33% der Struktur. Im Gegenzug werden zusätzlich neue Strukturen geschaffen (vgl. untenstehend)

#### Öffentliche Grünflächen

Abgesehen von den Straßenbanketten entlang der LL17 und den darin gepflanzten, zu erhaltenden Bäumen sind keine öffentlichen Grünflächen vorgesehen. Ein Bedarf an z.B. Parkanlagen zu Erholungszwecken besteht nicht.

#### Private Grünflächen und Bepflanzungsfestsetzungen

Entlang der Grenzen des neu erschlossenen Gebiets werden Flächen für die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken festgesetzt, diese dienen vornehmlich dem Zwecke der Eingrünung der neuen Werkshalle in die Landschaft. Nach Südwesten sowie Südosten und entlang der LL17 beträgt die Breite dieser Flächen 10 m, dies ermöglicht die Pflanzung von Bäumen in zwei Reihen. Nördlich des Feldgehölzes beträgt die Breite 5 m bei einreihiger Baumpflanzung. Auch entlang der LL17 wird die Baumanpflanzung nur einreihig festgesetzt, da hier ausreichend Abstand zur Wasser- und Gasleitung gehalten werden muss.

Es sind ausschließlich heimische, standortgerechte (autochtone) Arten aus dem Produktionsraum 6.1 „Alpenvorland“ zu pflanzen. Eine entsprechende Auswahlliste ist unter Hinweis B 13 und 14 geführt.

(\* ) Neuanzupflanzende Bäume sind als mind. 3x verpflanzte Hochstämme (StU 18-20 cm, Stammhöhe 3,5 bis 5 m) anzupflanzen. Sträucher müssen mind. 2x verpflanzt sein und eine Höhe von 100 bis 150 cm sowie 5 Triebe aufweisen. Der Pflanzabstand von Sträuchern beträgt 1,5 m, der Mindestanteil von Bäumen I. Ordnung beträgt 3%, dabei werden in der Planzeichnung festgesetzte Baumneupflanzungen bereits angerechnet. Diese Anforderungen an die Pflanzqualität sichern die gewünschte Entwicklung der Pflanzungen. Somit wird je 75 m<sup>2</sup> ein Großbaum gepflanzt (entsprechend 7,5 lfm bei 10 m Breite).

Der Anteil der befestigten und versiegelten Flächen ist so gering und so wasserdurchlässig wie möglich zu halten.

Baumgräben, Baumscheiben und Randflächen der Stellplatzanlagen sind mit standortgerechten Laubbäumen und Bodendeckern zu bepflanzen. Parkplätze sind als Rasenpflaster, Schotterrassen oder Wassergebundene Fläche auszubilden oder durch Versickerungstreifen/ -mulden zu unterteilen. Der Anteil der befestigten und versiegelten Flächen ist so gering und so wasserdurchlässig wie möglich zu halten. So kann gewährleistet werden, dass sich Regenwasser nicht auf den Verkehrsflächen anstaut.

Beiderseits der Wasser- und Gasleitung ist ein jeweils 5,0 m breiter Streifen von einer Bepflanzung mit Bäumen freizuhalten.

Die Pflanzungen sind spätestens bis zu der Vegetationsperiode, die der Aufnahme der Nutzung der Gebäude folgt, vorzunehmen.

Den Einzelbauanträge sind Freiflächengestaltungspläne beizulegen, die die Festsetzungen der Grünordnung beinhalten. Alle festgelegten Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer in ihrem Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Schäden und Ausfälle sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode in gleicher Art und Größe zu ersetzen. Eine von der Planzeichnung abweichende Lage der zu pflanzenden Bäume ist nach Maßgabe eines Freiflächengestaltungsplans zulässig.

Als bauliche Einfriedungen sind nur transparent wirkende Zäune wie Maschendraht oder Metallgitterzäune ohne durchgehenden Sockel und bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig.

Die Versickerung des Niederschlagswassers kann über die Eingrünungsflächen erfolgen. Hierfür werden mindestens 1.450 m<sup>2</sup> Fläche für die Anlage Mulden vorgesehen. Für einen 30-jährigen Bemessungsregen ist eine durchschnittliche Muldentiefe von 40 cm ausreichend. Die Anordnung dieser Mulden ist in den 3.852 m<sup>2</sup> großen Eingrünungsflächen von Seiten der technischen Planung frei wählbar. Auf diese Weise wird Niederschlagswasser im Falle eines Starkregens wirksam vom Gebäude ferngehalten.

Die Ausgleichsflächen sowie die dort durchzuführenden Maßnahmen werden im Umweltbericht behandelt.

#### **5.4 Immissionsschutz**

Die Festsetzungsempfehlungen gem. der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (Büro Müller-BBM, Bericht Nr. M160132/01) werden ohne Änderung übernommen:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (06:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten:

$$(*) L_{EK, Tag} = 60 \text{ dB(A)/m}^2$$

$$(*) L_{EK, Nacht} = 52 \text{ dB(A)/m}^2$$

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006 – 12, Abschnitt 5.

Ein Vorhaben ist auch dann schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel  $L_j$  den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Für jedes Bauvorhaben im Geltungsbereich wird empfohlen, den Schallschutz durch ein schalltechnisches Gutachten gesondert nachzuweisen und mit dem Baugesuch einzureichen. Die Genehmigungsbehörde kann von der Vorlage eines Gutachtens absehen, wenn die Schallsituation auch ohne Gutachten ausreichend beurteilt werden kann.

Anlagen und Betriebe, welche unter die Gefahrenklasse IIA und IIIA der Feuerwehrvorschrift 500 -FwDV 500 "Einheiten im ABC-Einsatz"; Einteilung in Gefahrengruppen im Strahlenschutz fallen (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 03.03.2005 AZ.: I D 2-2212.17-1) sind unzulässig.

Für Anlagen und Handlungen, welche mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, sind besondere Vorkehrungen zu treffen, so dass Gewässerverunreinigungen nicht zu besorgen sind (vgl. § 19 g WHG ff). Die VAWSF in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten, dies gilt auch für den Brandfall; Einzelheiten sind im jeweiligen Bauantrag darzustellen.

## 5.5 Flächenangaben

Gegenstand	Fläche [m <sup>2</sup> ]
Geltungsbereich	25.015
Bauraum	13.288
öffentliche Verkehrsfläche (Straße)	1.479
öffentlicher Fuß- und Radweg	422
Stellplätze	1.169
Fläche für Pflanzung von Gehölzen	3.852 (davon 1.450 m <sup>2</sup> zusätzlich für die Versickerung)

## 5.6 Hinweise und nachrichtliche Übernahme

Entlang der LL17 ist die Anbauverbotszone gem. Art. 23/24 BayStrWG zu beachten.

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. zu Tage tretende archäologische Bodenfunde gem. Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde (Kreisverwaltung) unterliegen. Für alle Teilgebiete des Geltungsbereichs wird auf die Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG hingewiesen: Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen.

Die DIN-Normen, auf welchen die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen,

a) werden bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

b) sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin erschienen und in allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form zugänglich.

Dies ist:

DIN 45691: 2006 -12, Abschnitt 5

Im Folgenden wird eine Auswahlliste von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern bereitgestellt. Die Pflanzung von heimischen, standortgerechten Arten, welche nicht in der Liste geführt sind, ist ebenfalls zulässig.

### Artenliste Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

### Artenliste Sträucher

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel

<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weiß-Dorn
<i>Eonymous europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rhamnus cartharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Ribes rubrum</i>	rote Johannisbeere
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball

Bei allen Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze mit Herkunftsnachweis zu verwenden (autochthone, bzw. gebietseigene Gehölze). Entsprechend der Lage des Landkreises Landsberg am Lech ist der Produktionsraum 6.1 „Alpenvorland“ (Vorkommensgebiet) nach dem Leitfaden des Bundesumweltministeriums zur Verwendung gebietseigener Gehölze 2012 zu wählen. Als Nachweis für die Verwendung der autochthonen Gehölzqualität sind ein Lieferschein der Bezugsfirma sowie der Herkunftsnachweis (Zertifikat gemäß Mindeststandards der Zertifizierung gebietseigener Gehölze in Bayern) vorzulegen.

Jedem Baunatrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungspan mit Bepflanzungsschema mindestens im Maßstab 1:200, welcher aus den grünordnerischen Festsetzungen entwickelt ist, beizugeben. Über diesen wird im bauaufsichtlichen Verfahren mitentschieden.

Für jedes Bauvorhaben im Geltungsbereich wird empfohlen, den Schallschutz durch ein schalltechnisches Gutachten gesondert nachzuweisen und mit dem Baugesuch einzureichen. Die Genehmigungsbehörde kann von der Vorlage eines Gutachtens absehen, wenn die Schallsituation auch ohne Gutachten ausreichend beurteilt werden kann.

Das auf befestigten Flächen anfallende, geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Aufgrund der hohen Durchlässigkeit und der damit geringen Schutzfunktion des Baugrunds ist das Erfordernis einer wasserrechtlichen Genehmigung für die Versickerung zu prüfen.

Im Planungsumgriff existiert ein Schieber-Knotenpunkt des Denklinger Trinkwassernetzes, allerdings fehlt hier ein Hydrant. Deshalb ist das Hydrantennetz nach den technischen Regeln der Arbeitsblätter W331 und W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) auszubauen. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.

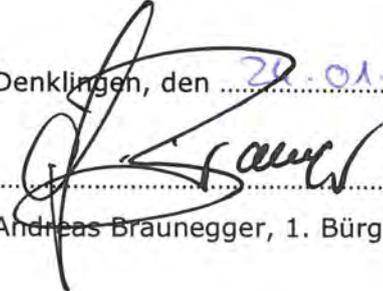
## 6. Wesentliche Auswirkungen

### 6.1 Bodenordnung

Die Flächen im Bebauungsplan gliedern sich an die des bestehenden Werks an, daher sind weitere Maßnahmen zur Bodenordnung nicht von Nöten. Die Flurstücke im Geltungsbereich, welche bislang in Gemeindebesitz aber nicht Teil der Dr.-Manfred-Hirschvogel Straße (LL17) bzw. deren begleitender Fuß- und Radweg sind und nicht bereits dem Eigentum der Hirschvogel Automotive Group angehören, sollten an die Hirschvogel Automotive Group veräußert werden.



Denklingen, den 24.01.2022

  
.....

Andreas Braunegger, 1. Bürgermeister

# Bebauungsplan

## „Hirschvogel Automotive Group II“

### Umweltbericht

Fassungsdatum: 08.09.2021

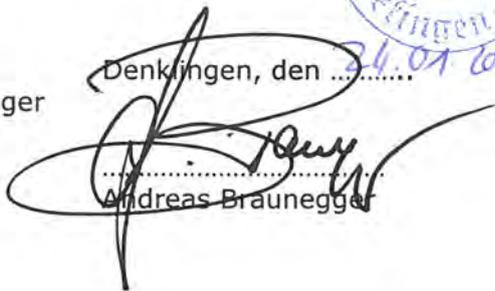
Auftraggeber: Gemeinde Denklingen  
1. Bürgermeister Andreas Braunegger  
Rathausplatz 1  
86920 Denklingen

Planfertiger:

**Terrabiota**  
Landschaftsarchitekten  
und Stadtplaner GmbH  
Kaiser-Wilhelm-Straße 13a  
82319 Starnberg  
Tel. 08151-97 999-30  
E-Mail: info@terrabiota.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner  
Markus Böhner, cand. B.Sc. Umweltingenieurswesen

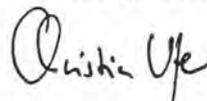
Denklingen, den 24.07.2022



.....  
Andreas Braunegger



Starnberg, den 08.09.2021



## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. Aufgabenstellung .....</b>	<b>3</b>
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans .....	3
1.2 Lage und Beschreibung des Planungsgebietes .....	3
1.3 Naturräumliche Grundlagen .....	4
1.4 Festgelegte umweltrelevante Ziele einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne .....	4
<b>2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....</b>	<b>6</b>
2.1 Schutzgut Boden .....	7
2.2 Schutzgut Wasser .....	8
2.3 Schutzgut Klima/Luft .....	9
2.4 Schutzgut Arten und Lebensräume .....	10
2.5 Schutzgut Landschaft .....	13
2.6 Schutzgut Mensch .....	14
2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	14
2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	14
2.9 Zusammenfassung der schutzgutbezogenen Umweltauswirkungen .....	14
<b>3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....</b>	<b>15</b>
3.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen .....	15
3.2 Eingriffsermittlung .....	16
3.3 Ausgleichsmaßnahmen .....	17
<b>4. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes und Alternativen .....</b>	<b>20</b>
4.1 Bewertung der sonstigen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung ..	20
4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) .....	21
4.3 Alternative Planungsmöglichkeiten .....	21
<b>5. Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>21</b>
5.1 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten .....	21
5.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	22
5.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	22

## **1. Aufgabenstellung**

### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans**

Das Wachstum des nordöstlich der Gemeinde Denklingen gelegenen Werks der Fa. Hirschvogel Automotive Group erfordert den Neubau einer Logistik- und Fertigungshalle. Da auf allen Flächen, die in der Satzung des Bebauungsplans „Hirschvogel Automotive Group“ vom 07.03.2018 als industrieller Bauraum ausgewiesen sind, bereits Nutzungen bestehen bzw. vorgesehen sind, ist die Erweiterung des Betriebsgeländes unumgebar. Zu diesem Zwecke wurden die Flurstücke Nrn. 1686 und 1686/1 der Gemarkung Denklingen, welche an das bestehende Werksgelände anschließen, bereits durch das Unternehmen erworben. Diese Grundstücke sind bisher dem planungsrechtlichen Außenbereich gem. §35 BauGB zuzuordnen. Um hier Baurecht zu schaffen und den Wachstumsansprüchen des Betriebs, der einer der größten Arbeitgeber der Umgebung ist, entgegenzukommen, soll der neue Bebauungsplan „Hirschvogel Automotive Group II“ aufgestellt werden.

### **1.2 Lage und Beschreibung des Planungsgebietes**

Die Gemeinde Denklingen liegt im Südwesten des Freistaats Bayern am östlichen Rand des Regierungsbezirks Schwaben. Mit je 15 km Entfernung findet sich im Westen die kreisfreie Stadt Kaufbeuren, im Norden die große Kreisstadt und Verwaltungssitz des gleichnamigen Landkreises Landsberg am Lech, zu dem Denklingen gehört. Der Großteil des Gemeindegebiets südöstlich von Denklingen wird durch den Denklinger Rotwald eingenommen. Nordöstlich des Siedlungsbereichs bildet der Lech die Grenze des Gemeindegebiets. Neben Denklingen selbst gehören die kleineren Ortschaften Epfach und Dienhausen zur Gemeinde. Zwischen dem Lech und dem Siedlungsbereich von Denklingen, im Bereich der weitgehend ebenen Lechterrasse, liegt das ca. 38 ha große Werksgelände der Fa. Hirschvogel Automotive Group. Dieses ist von landwirtschaftlich genutzten Fluren und Kiesabbauflächen umgeben. Das Werksgelände setzt sich hauptsächlich aus Werkshallen und Stellplätzen zusammen. Die Erschließung des Betriebs erfolgt über die Dr.-Manfred-Hirschvogel Straße (Kreisstraße LL17), welche Denklingen in nordöstlicher Richtung verlässt und nach ca. 2 km in die parallel zum Lech verlaufende B17 mündet. Die gemeinsam ca. 1,8 ha großen Fl. Nrn. 1686 und 1686/1 der Gemarkung Denklingen schließen im Süden an das Werksgelände an. Im Nordwesten werden sie durch die Dr.-Manfred-Hirschvogel Straße begrenzt, nach Nordosten trennt ein Feldweg und ein Feldgehölz die Flur vom Betriebsgelände. In den weiteren Himmelsrichtungen sind die Flurstücke von Äckern umgeben.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans, der in seiner Gesamtheit in der Gemarkung Denklingen liegt, umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 1686, 1686/1, 1686/2, 1686/3, 1687, 1688 und 1757/2 vollständig sowie die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 1681 und 1768 teilweise. Der neu ausgewiesene Bauraum befindet sich ausschließlich auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1686 und 1686/1. Ausgleichsflächen sind im Umgriff des Bebauungsplanes nicht vorgesehen, für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen müssen externe Flächen verwendet werden.

Das Gelände im Planungsgebiet ist überwiegend eben bei einer mittleren Höhe von ca. 677,50 m ü.NN. An der südwestlichen Grenze des Umgriffs ist die Geländehöhe mit 678,00 m ü.NN. am größten, am Lech fällt das Gelände mit einer Steigung von ca. 0,8% ab, bis an der nordöstlichen Umgriffsgrenze eine Geländehöhe von 677,00 m ü.NN erreicht wird.

Die Entfernung zum Siedlungsbereich von Denklingen beträgt, von der Südwestseite des Geltungsbereichs bis zum ersten Gebäude gemessen, ca. 275 m. Dabei handelt es sich um das Gewerbegebiet an der Wernher-von-Braun-Straße. Die nächstgelegene Wohnbesiedlung liegt in ca. 675 m Entfernung westlich der Fuchstalbahn.



Abb. 1: Lage des Plangebietes (rot); Quelle: BayernAtlas (LDBV Bayern)

### 1.3 Naturräumliche Grundlagen

Denklingen sowie das gesamte Planungsgebiet befinden sich in der Naturraum-Haupteinheit „Donau-Iller-Lech Platten (D64)“ und dabei im Naturraum „Lech-Wertach-Ebenen (047)“ (nach Meynen-Schmithüsen et al.).

Die Untereinheit 047-A „Talböden und Niederterrassen von Lech und Wertach mit dem Schmuttertal“ umfasst nördlich von Schongau den Lech und seinen Auenbereich. Erst seit dem Mittelpleistozän fließt der Fluss hier in nördlicher Richtung zur Donau, davor verlief er weiter östlich durch die eiszeitlich geprägte Landschaft. Es finden sich typische post- und spätglaziale Schotterterrassen der süddeutschen Moränen- und Deckenschotterlandschaften. Das heutige Lechtal wurde in seiner Breite und Form durch entsprechend mächtige Gletscherzungen gebildet.

### 1.4 Festgelegte umweltrelevante Ziele einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

#### Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018)

Gemäß Landesentwicklungsprogramm ist Denklingen als Gemeinde im allgemeinen ländlichen Raum einzustufen.

Es werden folgende Ziele der nachhaltigen Landschafts- und Siedlungsentwicklung vorgegeben: Flächensparende Ausweisung von Bauflächen unter Berücksichtigung des

demographischen Wandels und der ortsspezifischen Gegebenheiten, Vorrang der Innenentwicklung, Vermeidung von Zersiedlung, Anbindung neuer Siedlungsflächen (LEP 2018, Kapitel 3.). Außerdem soll der ländliche Raum u.a. so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln und er seine eigenständige Siedlungsstruktur bewahren kann.

### Regionalplan Oberland

Die Erweiterung des Werks dient der Entwicklung eines bereits ansässigen Betriebs mit erheblicher Bedeutung. Der Bedarf an zusätzlichen Flächen kann nur standortgebunden erfüllt werden. Um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden, sollte jede zusätzliche, dem Werk anzugliedernde Fläche an das Werksgelände anschließen. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind zwar für die Siedlungsentwicklung vorrangig zu nutzen, allerdings ist eine darüberhinausgehende Entwicklung zulässig, wenn, wie in diesem Fall, auf diese Potenziale nicht zurückgegriffen werden kann (RP 14 B II Z 4.1).

Ziele und Grundsätze im Zusammenhang mit der Umwelt sind in Teil B Kapitel 1 „Natur und Landschaft“ des Regionalplans definiert. Hier wird festgelegt, dass es von besonderer Bedeutung ist, Natur und Landschaft in allen Teilräumen der Region (...) zu sichern und zu entwickeln. In der Abstimmung der ökologischen, ökonomischen und sozialen Erfordernisse der regionalen Entwicklung sind die landschaftlichen Eigenarten und das Landschaftsbild, die unterschiedliche Belastbarkeit der einzelnen Teilräume und lärmarmer Erholungsgebiete, die Bedeutung der landschaftlichen Werte und die klimafunktionalen Zusammenhänge zu berücksichtigen (RP 14 B I G 1.1.1).

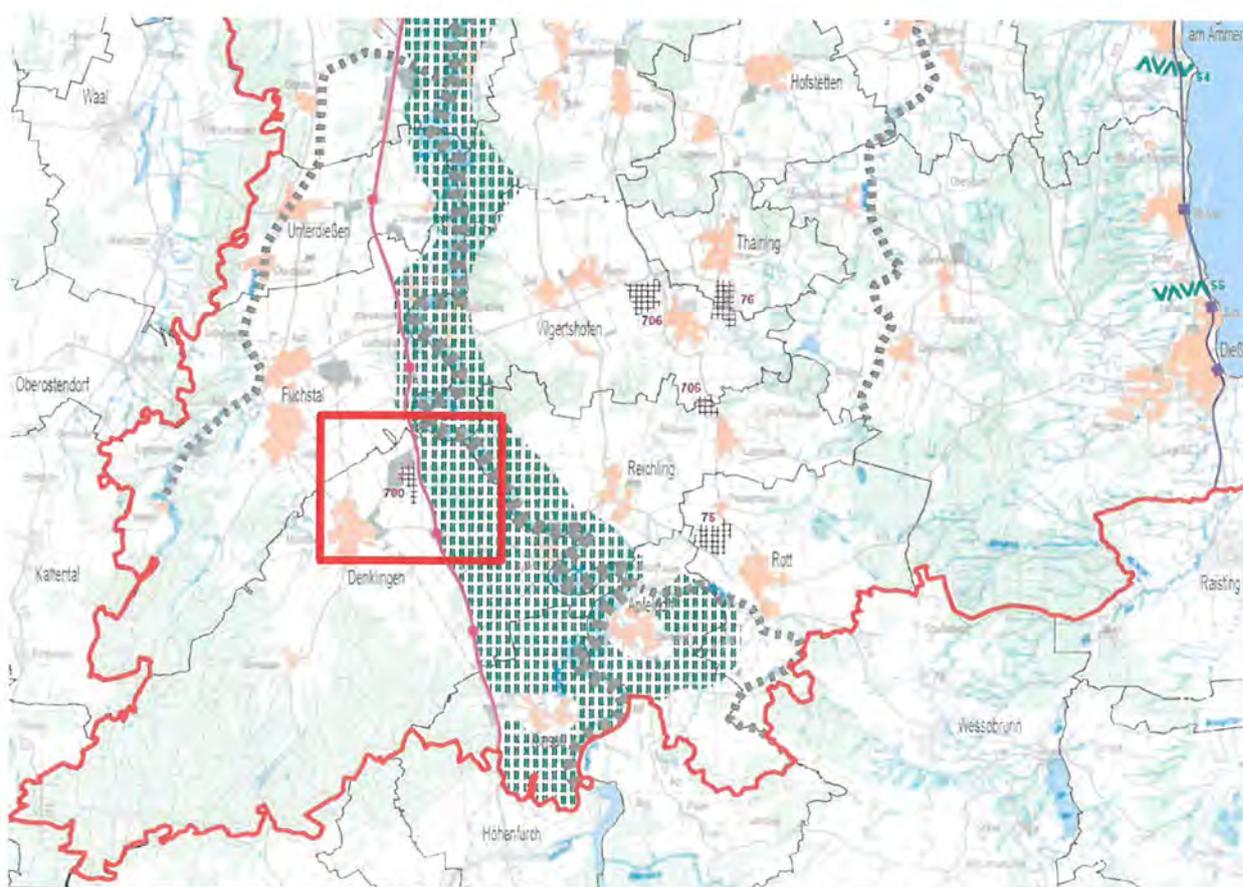


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan 14 - München: Karte 2 Siedlung und Versorgung

Landschafts- bzw. Naturschutzgebiete sowie regionalplanerisch relevante Gebiete sind im Geltungsbereich nicht betroffen. Lediglich östlich des bestehenden Werksgeländes findet sich das

Vorranggebiet für Bodenschätze - Kies und Sand Nr. 700. Östlich der B17 befindet sich entlang des Lechs der Regionale Grünzug Nr. 01 Lechtal. Der Lech gilt auch als Biotopverbundsystem. Südwestlich von Denklingen ist das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 01,1 „Waldkomplexe, Hangwälder und Täler am westlichen Lechrain“ ausgewiesen.

#### Rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet von Denklingen wurde am 11.09.1980 aufgestellt. In der 28. Änderung wurden speziell die 1., 10., 16. und 17. Änderung, die alle das Hirschvogel-Werk betreffen, einheitlich zusammengefasst. Allerdings sieht die 28. Änderung im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans abgesehen von der Dr.-Manfred-Hirschvogel-Straße („überörtliche Hauptverkehrsstraße“) ausschließlich eine „Fläche für die Landwirtschaft“ vor. Um nicht in Konflikt mit dem Entwicklungsgebot §8 Abs. 2 BauGB zu geraten, ist die 33. Änderung des Flächennutzungsplans nötig, in der die entsprechende Fläche als Industriegebiet ausgewiesen wird. Diese Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt.

#### Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Über den Flächennutzungsplan hinaus sind keine weitere Bauleitpläne im Geltungsbereich vorhanden. Nur die Bereiche auf Fl.Nr. 1768, die nordöstlich des Feldgehölzes auf Fl.Nr. 1688 im Umgriff liegen, sind bereits durch den Bebauungsplan „Hirschvogel Automotive Group“ überplant. Dieser Bereich muss erneut überplant werden, da hier Strukturen vorgesehen waren, die das Werk nach Süden abschließen sollten.

#### Fachgesetze und berührte Fachplanungen

Im Umgriff des Geltungsbereiches sind keine nach Bundesnaturschutzgesetz oder Bayerischem Naturschutzgesetz geschützten Flächen oder Landschaftsbestandteile verzeichnet. Auch FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht gegeben und somit auch nicht betroffen.

## **2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Die Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter im Bestand erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Ergänzte Fassung, 2003), Anhang Teil A -Bewertung des Ausgangszustands. Es wird unterschieden in geringe, mittlere oder hohe Bedeutung der einzelnen Schutzgüter für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Bei der Bewertung der Auswirkungen entsprechend dem Leitfaden „Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, ergänzte Fassung, 2007) wird grundsätzlich zwischen baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen unterschieden. Hierzu zählen:

#### Baubedingt

- *Durch den Baubetrieb verursachte Auswirkungen (z.B. Lärmemissionen durch Baumaschinen)*

#### Anlagebedingte

- *Durch Errichtung der Gebäude herbeigeführte Auswirkungen auf die Schutzgüter (z.B. Flächenversiegelung)*

#### Betriebsbedingte

- *Umweltauswirkungen, die durch den Werksbetrieb, die Gebäudeversorgung oder andere Handlungen in Verbindung mit der neuen Bebauung entstehen (z.B. erhöhter Verkehr auf den Straßen in der Umgebung des Planungsgebiets)*

## 2.1 Schutzgut Boden

### Beschreibung

Der Geltungsbereich liegt in der westlichen Lechtalebene, in dieser finden sich hauptsächlich Quartäre Ablagerungen. Die Bodenstruktur wird überwiegend aus flachgründigen, auf Carbonatsandkiesen liegenden Braun- und Parabraunerden gebildet. Die fruchtbaren Eigenschaften dieser Böden (Nährstoffreichtum, hohe Feldkapazität) wird durch die flächendeckende Landwirtschaft in dieser Umgebung deutlich. Die Bodenstruktur ist unter Dauerbewuchs und ist durch die landwirtschaftliche Nutzung anthropogen geprägt. Das Planungsgebiet selbst liegt gem. ÜBK 25 (Stand 2020) vollständig im Bereich des Bodentyps 22a „Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)“. Aus der digitalen Ingenieur-geologischen Karte von Bayern (dIGK25) geht hervor, dass der Baugrundtyp „L,nd“ vorliegt, dieser weist bei mäßiger Frostempfindlichkeit eine mittlere bis hohe Tragfähigkeit auf.

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt. Da das Gebiet seit über einem Jahrhundert ausschließlich landwirtschaftlich genutzt wird und im zweiten Weltkrieg kein Ziel von Luftangriffen war, ist auch keine Belastung zu erwarten. Nordwestlich des bestehenden Werksgebäudes, in ca. 1 km Entfernung zum Planungsgebiet, sind allerdings zwei Bodenverunreinigungen bekannt: Auf Flurstück Nr. 1834 Gmkg. Denklingen befindet sich eine Altdeponie, auf Fl. Nr. 1831 liegt eine wiederverfüllte Materialentnahmestelle. Bei Untersuchungen, die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Hirschvogel Automotive Group“ durchgeführt wurden, kam man zu dem Ergebnis, dass keine Gefährdung durch diese Altlasten ausgeht.

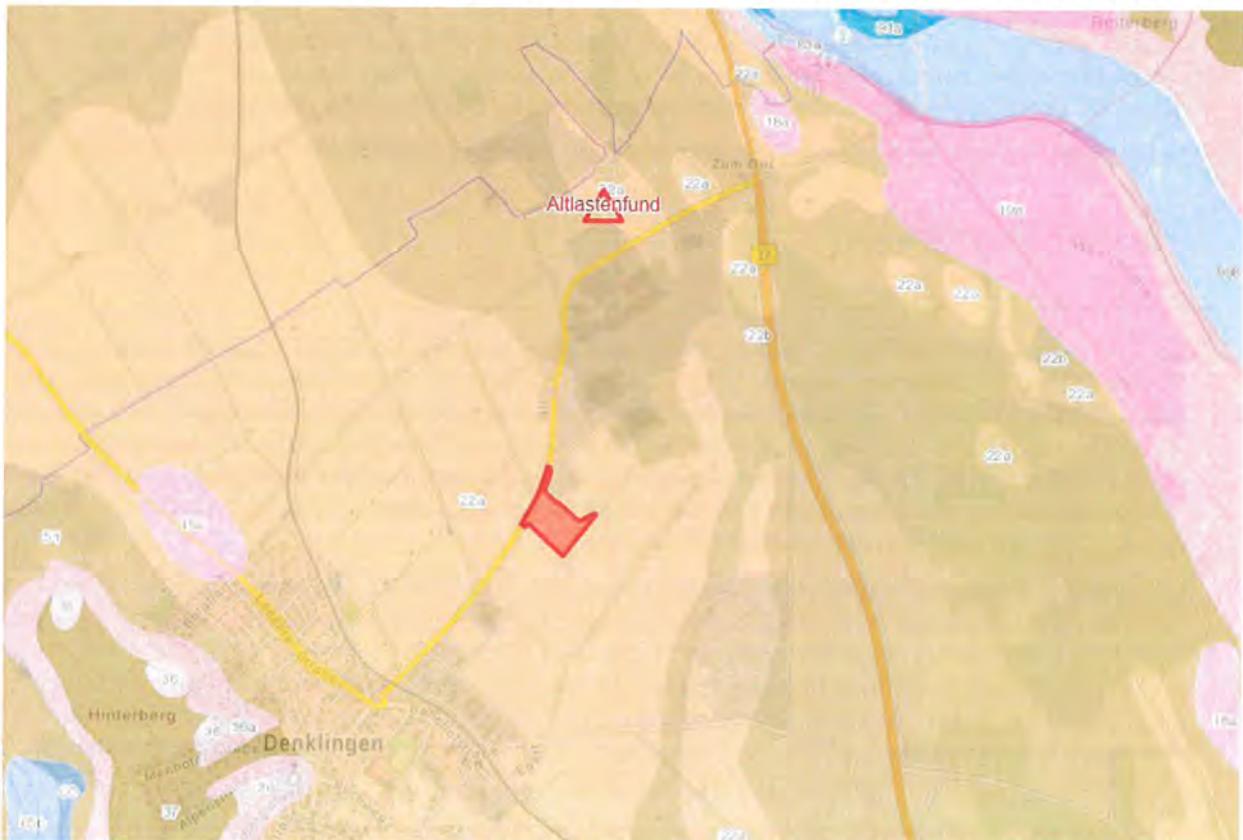


Abb. 3: Ausschnitt ÜBK25, Planungsgebiet (rot umringt), Altlastenfund (rotes Dreieck); Quelle: BayernAtlas (LDBV Bayern)

Der Bodentyp Acker wird im Leitfaden für die Eingriffsregelung nicht geführt. Es wird lediglich zwischen versiegeltem bzw. befestigtem Boden in Kategorie I und „anthropogen überprägtem Boden unter Dauerbewuchs“ in Kategorie II unterschieden. Zu letzterer zählt unter anderem Grünland. Da der Ackerboden periodisch umgepflügt wird und nicht unter Dauerbewuchs steht, ist er der zwischen den Kategorien I und II anzuordnen. Damit wird eine „geringe bis mittlere Bedeutung“ angesetzt, für den Ausgleich wird zunächst die **Kategorie II**, unterer Wert herangezogen.

#### *Anlagebedingte Auswirkungen*

Durch die geplante Bebauung wird die überbaute Grundfläche, die Verkehrsflächen und die Stellplätze großflächig versiegelt. Darüber hinaus muss für die Anlage der Fundamentierung und ggf. Tiefgaragen ein nicht zu vernachlässigendes Volumen an Erdreich ausgehoben und abgefahren werden. Die Errichtung von Gebäuden kann bei unzureichender Gründung zu Setzungen führen. Diese Wirkfaktoren stellen einen nachhaltigen, nicht wiederherstellbaren Eingriff in das Schutzgut Boden dar.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Auswirkungen auf den Bodenhaushalt, die durch den Betrieb der neugebauten Gebäude entstehen, sind durch Immissionen sowie Reifenabrieb und den winterlichen Einsatz von Streusalz gegeben.

#### *Baubedingte Auswirkungen*

Baubedingt entstehen Beeinträchtigungen durch Abgrabungen, Aufschüttungen und der Lagerung von Bodenmaterial. Durch den Einsatz von Baumaschinen können lokale Verdichtungen in den oberen Bodenschichten auftreten. Dies hat zur Folge, dass das Versickerungsvermögen von Niederschlagswasser vermindert und das Abflussverhalten auf der Fläche verändert wird. Außerdem wird so das Wiederherstellungsvermögen der Vegetation tangiert, diese ist unter anderem von der Beschaffenheit des Oberbodens abhängig.

Insgesamt ist von einer hohen Eingriffserheblichkeit auszugehen.

## **2.2 Schutzgut Wasser**

### *Beschreibung*

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Auch Überschwemmungs- bzw. Hochwassergefährdungsflächen, Wasserschutzgebiete und andere wassersensible Bereiche sind nicht vorhanden. Es sind weder Entwässerungsgräben noch Drainagen im Geltungsbereich angelegt. Die LL17 verläuft innerhalb des Geltungsbereichs in Dammlage und entwässert über ihre Bankette. In der weiteren Umgebung findet sich nur der Lech, welcher 1,8 km nordöstlich des Umgriffs liegt, und das Trinkwasserschutzgebiet 2210803160000 „Lechmühlen“ mit ca. 1,5 km Entfernung nördlicher Richtung.

Ungefähr 0,5 km südöstlich des Geltungsbereichs, auf 678,92 m ü.NN. Geländehöhe, liegt die Grundwassermessstelle Nr. 25156 Denklingen 958 des WWA Weilheim. Der hier festgestellte Mittelwert des Grundwasserstands liegt bei 643,77 m ü.NN. Da die Geländehöhe der Messstelle mit der des nahezu ebenen Geltungsbereichs vergleichbar ist, ist davon auszugehen, dass bei einer Bebauung das Grundwasser nicht tangiert wird. Einer Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts vom 13.06.2017 zufolge ist von einem Grundwasserspiegel von ca. 23 m unterhalb der Geländeoberkante auszugehen.

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplans „Hirschvogel Automotive Group“ wurde über ein Fachgutachten die Versickerungssituation des Betriebsgeländes erkundet. Es wurde festgestellt, dass der Untergrund mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von  $1,0 \cdot 10^{-3} \frac{m}{s}$  „grundsätzlich für die Versickerung geeignet“ ist. Deshalb ist auch die dadurch erhöhte Schadstoffempfindlichkeit des Bodens zu berücksichtigen. Ggf. wird bei einer Bebauung die Anlage von

Versickerungseinrichtungen nötig, hierbei lautet die Empfehlung, im Rahmen der Objektplanung durch einen Fachplaner eine Prüfung durchführen zu lassen.

Die Vorgaben der Wasserschutzgebiete werden eingehalten. Da Versickerung weiterhin möglich ist, sind keine wesentlichen Auswirkungen hinsichtlich der Grundwasserneubildung zu erwarten.

Dem Schutzgut Wasser wird aufgrund des hohem, intakten Grundwasserflurabstands und angesichts der guten Versickerungsfähigkeit eine mittlere Bedeutung zugewiesen (**Kategorie II**).

#### *Anlagebedingte Auswirkungen*

Die Vorgaben der Wasserschutzgebiete werden eingehalten. Durch die Flächenversiegelung der neuen Bebauung wird das Abfluss- und Versickerungsverhalten auf dem Baugrundstück geringfügig verändert. Die Grundwasserneubildung wird nur geringfügig beeinträchtigt. Angesichts des gegebenen Flurabstands zum Grundwasser sind auch keine direkten Auswirkungen auf dasselbe zu erwarten.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Die Wasserversorgung der neuen Bebauung erfolgt über das öffentliche Versorgungsnetz, natürliche Gewässer werden nicht berührt. Allerdings können durch Reifenabrieb, Verkehrsemissionen und Streusalz Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser haben.

#### *Baubedingte Auswirkungen*

Baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten. Allerdings könnten bei einem Unfall bzw. einer Beschädigung einer Baumaschine Treib- und Schmierstoffe austreten und durch Versickerung in das Grundwasser gelangen. Das Risiko einer derartigen Verschmutzung jedoch ist, unter Verwendung von fachgerecht gewarteten Maschinen und der Aufsicht von fachkundigem Personal, vernachlässigbar.

Angesichts der guten Versickerungsfähigkeit ist insgesamt eine geringe Eingriffserheblichkeit festzuhalten.

## **2.3 Schutzgut Klima/Luft**

### *Beschreibung*

Denklingen ist geprägt durch gemäßigtes, aber warmes Klima mit deutlichen Niederschlägen, die mit 1.100 mm rund 50% über dem Bundesmittel liegen. Diese Abweichung ist durch die Stauwirkung der Alpen, die das gesamte Alpenvorland beeinflussen, bedingt. Der Juni ist dabei der niederschlagsreichste Monat mit durchschnittlich 125 mm pro m<sup>2</sup>. Die Amplitude der Durchschnittstemperatur reicht von -1,5°C (Januar) bis 18,4°C (Juli) bei einem Mittel von ca. 7°C.

Die Fläche des Planungsgebiets liegt in der nahezu ebenen Lechtersasse, die keine nennenswerten Erhebungen aufweist. Daher existieren keine bedeutsamen Luftaustauschbahnen, die durch eine Bebauung tangiert werden könnten. In den weitläufigen, landwirtschaftlichen Fluren der Umgebung entsteht nachts Kaltluft, für die Gemeinde Denklingen ist diese Fläche aufgrund der vorherrschenden Windrichtung jedoch nicht von nennenswerter Bedeutung.

Dem Schutzgut Klima und Luft wird eine geringe Bedeutung zugewiesen (Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen, **Kategorie I**).

### *Anlagebedingte Auswirkungen*

Wesentliche Auswirkungen auf das Luftaustauschvermögen bzw. die Abkühlwirkung der Luftbewegungen sind nicht zu erwarten.

Mit der geplanten Versiegelung des erweiterten Werksgeländes, die auf dem Großteil der überplanten Fläche stattfinden soll, wird das Mikroklima verändert. Bodennahe Luft kann sich im Sommer in diesem Fall stark aufheizen. Diese Aufheizung kann durch geeignete grünordnerische Maßnahmen ausgeglichen bzw. vermindert werden.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Es sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft zu berücksichtigen. Eine geringfügige Steigerung des motorisierten Verkehrs entlang der LL17, die eine Steigerung von Treibhausgasemissionen zur Folge hat, tritt durch den Betrieb der Logistikhalle auf. Allerdings werden bislang durch die Nutzung von externen Logistikhallen an anderen Standorten insgesamt mehr Emissionen erzeugt.

#### *Baubedingte Auswirkungen*

Es treten keine baubedingten Auswirkungen auf.

Insgesamt liegt eine geringe Eingriffserheblichkeit vor, die durch die geplanten Neupflanzungen weiter minimiert wird. Der Einsatz von PV-Anlagen auf den Dachflächen wird empfohlen.

## **2.4 Schutzgut Arten und Lebensräume**

### *Beschreibung*

Innerhalb des Umgriffs bildet das mehrjährig brachliegende Grünland auf Fl.Nrn. 1686 und 1686/1 die flächenhaft größte Vegetationseinheit. Die Fläche wurde 2017 mit einer 5-Jährigen Blütmischung (B48 „lebendiger Acker trocken“) im Zuge der Teilnahme am „Kulturlandschaftsprogramm“ (KULAP) angesät. Davor wurde die Fläche mit Maisanbau für die Speisung einer Biogasanlage intensiv bewirtschaftet. Obwohl zwar eine extensive, artenreiche Blütmischung eingesetzt wurde, lässt sich der Bestand als ruderales Hochstaudenflur einstufen, da die Fläche für den gesamten 5-jährigen Zeitraum weder gepflegt noch bewirtschaftet wird. Unter anderem finden sich die angesäten Arten, wie z.B. Kardengewächse (*Dipsacoidae*), Buchweizen (*Fagopyrum esculentum*) und Saat-Lein (*Linum usitatissimum*), aber auch Anflug wie Beifuß (*Artemisia vulgaris*) und die Nachtkerze (*Oenothera biennis*). Die Verteilung der Arten und der Aufbau innerhalb der ehemaligen Ackerfläche ist relativ gleichmäßig. Ansatzweise ist bereits eine Verbuschung der Fläche erkennbar.

Die Teilnahme am KULAP hat hinsichtlich der Eingriffsregelung keine den Bauherrn benachteiligende Auswirkung: Da die Flächen nach Ablauf der 5-jährigen Teilnahme wieder intensiv bewirtschaftet werden dürfen, wird für die Eingriffsermittlung der Ausgangszustand „Acker“ angenommen (siehe Kapitel 3.2).

Entlang der LL17 beschränkt sich die Vegetation auf Straßenbankette und in diese hinein gepflanzte Solitär bäume. Die Bankette werden durch eine regelmäßige Mahd gepflegt und niedriggehalten. Zwischen der LL17 und dem Fuß- und Radweg innerhalb des Geltungsbereichs finden sich, von Süden nach Norden, zunächst 3 junge Linden (StU 50, 100 und 80 cm), darauf folgt, auf Höhe der nördlichen Ecke des Flurstücks Nr. 1686/1, eine Esche alter Ausprägung (StU >200cm). Der letzte Baum entlang der LL17, der sich noch im Umgriff befindet, ist eine weitere junge Linde (StU ca. 60 cm), diese befindet sich nördlich der Parkplatzzufahrt zum bestehenden Werksgelände.

Von der Esche ausgehend, entlang der nordöstlichen Grenze des Flurstücks Nr. 1688, besteht ein mittelaltes Feldgehölz überwiegend standortgerechter, heimischer Arten, welches das bestehende Werksgelände vom Flurstück 1686/1 trennt. Das Gehölz hat eine Breite von von ca. 4 bis 7 m, die hier wachsenden Bäume besitzen Stammumfänge bis zu 130 cm. Die Artensammensetzung wird durch Eschen (*Fraxinus excelsior*) geprägt, außerdem finden sich Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*) und vereinzelt auch Hainbuchen (*Carpinus betulus*). In den Zwischenräumen der Bäume sind Sträucher, vor allem Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Hasel (*Coryllus avellana*) angesiedelt. Am nordwestlichen Ende der Struktur

befindet sich zudem eine ausgeprägte Birke (*Betula pendula*). Zwischen dem Gehölz auf Fl.Nr. 1688 und der Staudenflur auf Fl.Nr. 1686/1 liegt das Flurstück Nr. 1687, dieses dient als Feldweg. Bei dem Weg handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Grünweg, der außerhalb der Fahrspuren mit niedrigen Gräsern bewachsen ist.

Das Feldgehölz auf Flurstück 1688 wird mit Teilflächennummer 8031-0051-012 als „Flurbereinigungshecken nördlich bis östlich Denklingen“ in der Flachland-Biotopkartierung des Bayerischen Landesamts für Umwelt geführt. Die Kartierung erfolgte 1992. Zu dem Biotop gehören insgesamt 22 Teilflächen. Nachdem die Hecke, deren Breite zum Zeitpunkt der Kartierung auf ca. 2 bis 4 m angegeben wurde, ungehindert gedeihen konnte, entwickelte sie sich im Laufe der Zeit zum heute bestehenden, vollausgewachsenen Feldgehölz. Dieses Gehölz soll im Sinne des Vermeidungsgrundsatzes weitgehend erhalten bleiben.

Darüber hinaus finden sich in der näheren Umgebung weitere, kartierte Biotope. Direkt östlich an das Feldgehölz anschließend, sowie in 250 m Entfernung südlich und westlich des Umgriffs liegen weitere Teilflächen des Biotops 8031-0051 „Flurbereinigungshecken nördlich bis östlich Denklingen“. In ca. 550 m Entfernung zum Planungsgebiet findet sich im Nordosten das Biotop Nr. 8031-0050 „Kalkmagerrasen und Säume nordöstlich Denklingen“.

Naturschutz-, oder spezielle Artenschutzgebiete (z.B. FFH, SPA oder Ramsar-Vogelschutzgebiete) sind vom Umgriff nicht tangiert.



Abb. 3: Blick von der Ostgrenze des Geltungsbereichs nach Nordwesten; Grünweg (unten rechts), Feldgehölz (rechts) und Ackerbrache (links); Aufnahmedatum: 15.10.2020

Der Bereich nordöstlich des Feldgehölzes, der im Geltungsbereich miteingeschlossen ist, wird von einem Acker eingenommen. Hier wurde im Jahr 2020 Mais angebaut. Dieses Feld ist bereits mit dem Bebauungsplan „Hirschvogel Automotive Group“ überplant, dieser sieht hier Parkplätze und Trenngrün vor.

Derzeit liegen keine Hinweise auf das Vorkommen von besonders geschützten Arten vor. Die Hochstaudenflur der Blühwiese ist zu hoch, um Bodenbrütern ein geeignetes Habitat zur Brut zu bieten. Das Fehlen von Oberflächengewässern schließt auch das Vorkommen von Amphibien aus, allenfalls könnte es zu einer Durchwanderung auf dem Weg zu einem entfernten Laichgewässer kommen. Auch ein Vorkommen von geschützten Reptilien oder Nagetieren ist, angesichts der Strukturen der Fläche, unwahrscheinlich. Aus diesen Gründen ist nicht zu

erwarten, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten berührt werden.

Im Bereich des Feldgehölzes sind einige artenschutzrechtliche Vorgaben zu berücksichtigen. Fällungen bzw. Rodungen, die für die Anlage von Durchfahrten nötig werden, dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also nur im Zeitraum vom 01.10 bis 28./29.02 durchgeführt werden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Struktur durch Gehölzbrüter genutzt wird. Außerdem ist im Einzelfall zu prüfen, ob Höhlen oder andere Strukturen wie z.B. abstehende Rinden oder Spalten vorhanden sind, welche eine Eignung als Lebensraum für Fledermäuse darstellen würden. Eine mutmaßlich gegebene Wirkung des Gehölzes als Leitstruktur für Fledermäuse ist anzunehmen.



Abb. 3: Biotopie im Planungsgebiet (rot), Geltungsbereich (weiß); Quelle: BayernAtlas (LDBV Bayern)

Insgesamt wird den Schutzgütern Arten und Lebensräume eine mittlere Bedeutung zugewiesen (**Kategorie II**).

#### *Anlagebedingte Auswirkungen*

Durch das Errichten der neuen Werkshalle geht der Großteil der als Acker einzustufende Fläche verloren, dort heimische Lebewesen werden von der Fläche vertrieben. Einer Ansiedlung von Kulturfolgern, die sich die neue Bebauung als Lebensraum nutzbar machen, ist nicht auszuschließen.

Durch die Schaffung der zwei Durchfahrten durch das Feldgehölz entsteht dort ein Eingriff. Das Feldgehölz bleibt abgesehen davon bestehen, sodass sowohl dessen Eignung als Leitstruktur als auch als Lebensraum für gehölzbrütende Vogelarten erhalten bleibt. Durch die Pflanzung zusätzlicher Gehölze an den neuen Südwest- und Südosträndern werden die entstehenden Lücken adäquat ersetzt.

### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Lärmemissionen des Betriebs der Logistikhalle können sich geringfügig auf die Fauna in der unmittelbaren Umgebung des Gebäudes auswirken, wobei sich die meisten Arten an langsam fahrenden Verkehr gut gewöhnen.

### *Baubedingte Auswirkungen*

Der Einsatz von Baumaschinen verursacht Lärm- und Abgasemissionen, die sich bauzeitlich auf die Fauna im unmittelbaren Planungsgebiet auswirken können. Die Anlage von Baustelleneinrichtungsflächen führt zumindest zwischenzeitlich zur Beeinträchtigung der Vegetation über die Bauflächen selbst hinaus. Dabei ist eine Tötung von in der Wiese heimischen Lebewesen, beispielsweise Insekten, nicht auszuschließen.

Insgesamt ist aufgrund der Eingrünung eine geringe Eingriffserheblichkeit zu erwarten.

## **2.5 Schutzgut Landschaft**

### *Beschreibung*

Das Landschaftsbild hat Bedeutung in seinem ästhetischen Eigenwert und in seiner Funktion als Lebensgrundlage. Die wichtigsten Eigenschaften des Landschaftsbilds sind Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Darüber hinaus ist die Erholungsfunktion der Landschaft zu beurteilen. Diese misst sich an der Erschließung, an der Freiraumausstattung sowie an der Ausprägung der Landschaftsstrukturen.

Das Werksgelände der Firma Hirschvogel ist vollständig von ausgeräumten, monotonen, landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Abgesehen von einigen Flurbereinigungshecken weist das Landschaftsbild keine bedeutsamen Elemente auf. Es werden keine nennenswerten Blickachsen durch die neue Bebauung verschlossen. Das Landschaftsbild in der Umgebung des Werks kann als ausgeräumte Agrarlandschaft beschrieben werden.

Das Werksgelände selbst sticht aus diesem Landschaftsbild mit seinen Lagerflächen, Stellplätzen und großen Gebäuden hervor.

Landschaftsschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen, lediglich östlich der B17, in ca. 700 m Entfernung zum Planungsgebiet, liegt das Landschaftsschutzgebiet 00420.01 „Lechtal Süd“.

Insgesamt wird dem Schutzgut Landschaft eine geringe Bedeutung (**Kategorie I**) zugewiesen.

### *Anlagebedingte Auswirkungen*

Durch ausreichende Eingrünung sind keine wesentlichen anlagebedingten Auswirkungen zu erwarten.

### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Es sind keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

### *Baubedingte Auswirkungen*

Bauzeitlich führt das Aufstellen von Kränen und Gerüsten zu einer temporären Veränderung des Landschaftsbildes.

Insgesamt kann von einer geringen Eingriffsschwere ausgegangen werden.

## **2.6 Schutzgut Mensch**

### Immissionen / Wohnfunktion

#### *Beschreibung*

Die zum Geltungsbereich nächstgelegene Wohnbebauung liegt in ca. 675 m Entfernung westlich der Fuchstalbahn. Dazwischen liegt u.a. das Gewerbegebiet an der Wernher-von-Braun-Straße. Im Bestand gehen, abgesehen von dem Straßenverkehr der LL17, keine im Geltungsbereich erzeugten Immissionen auf die nächstgelegenen Bewohner ein.

#### *Auswirkungen*

Durch den Betrieb der geplanten Werkshalle kommt es zu Schallimmissionen. Diese Emissionen dürfen bestimmte Kontingente nicht überschreiten, um den Schallschutz in der Nachbarschaft zu gewährleisten. Allen voran geht es hierbei um die ca. 700 m südlich liegende Wohnbebauung. Die zulässigen Emissionskontingente  $LEK_{Tag}$  und  $LEK_{Nacht}$  wurden durch Berechnungen basierend auf der Norm DIN 45691 vom Ingenieurbüro Müller-BBM festgelegt. Tagsüber ist demnach ein Emissionskontingent von bis zu 60 dB(A) zulässig, nachts sind maximal 52 dB(A) erlaubt. Unter Einhaltung dieser Vorgaben sind keine erheblichen Auswirkungen gegeben.

### Erholung

#### *Beschreibung*

Im Bestand dienen keine Flächen im Geltungsbereich den Naherholungszwecken der Denklinger Bevölkerung. Allerdings stellt der straßenbegleitende Fuß- und Radweg entlang der LL17 eine wichtige Verbindungsachse von der Gemeinde zum Auenbereich des Lechs dar. Hier verläuft parallel zum Fluss die Via Claudia, die eine Route für z.B. Radfahrer bietet.

#### *Auswirkungen*

Auf das Erholungspotenzial des Gemeindegebiets sind durch die geplante Bebauung keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

## **2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Planungsgebiet sind gegenwärtig keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter bekannt, deren Bestand durch die Planung beeinträchtigt werden könnte. Bau- und Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht dokumentiert.

## **2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Im Zusammenhang mit der Überbauung und Befestigung von Flächen ergeben sich im geringen Maße negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden (Substrat), Wasserhaushalt und Mikroklima. Diese sind im Umweltbericht bereits berücksichtigt.

Außerdem sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Arten und Lebensräume und Landschaftsbild zu nennen, auf die ebenfalls eingegangen wird. Weitere Wechselwirkungen, die zu berücksichtigen wären, sind nicht erkennbar.

## **2.9 Zusammenfassung der schutzgutbezogenen Umweltauswirkungen**

Durch die Nutzungsänderung ist mit Eingriffen von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu rechnen, die sich insbesondere in den Auswirkungen auf das Schutzgut

Boden begründen. Die Auswirkungen der Festsetzungen auf die Schutzgüter lassen sich im Allgemeinen tabellarisch (Tab. 1) wie folgt zusammenfassen:

Tab. 1: Schutzgutbezogene Umweltauswirkungen

Schutzgut	Baubedingte Auswirkung	Anlagebedingte Auswirkung	Betriebsbedingte Auswirkung	Ergebnis
Boden	mittel	hoch	gering	hoch
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering bis mittel	gering	gering
Arten und Lebensräume	mittel	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering
Mensch (Erholung)	gering	gering	gering	gering
Mensch (Strahlung, Lärmimmission)	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	-	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>hohe Erheblichkeit (Typ A)</b>			

Insgesamt sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen durch den hohen Versiegelungsgrad (> 0,35) von großer Erheblichkeit (**Typ A**).

### 3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

#### 3.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Die negativen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter können reduziert werden. Ein Großteil dieser Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden von Beginn an bei der Planung berücksichtigt. Hierzu werden folgende Hinweise gegeben, die im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplanes konkretisiert und festgesetzt werden können:

##### Schutzgut Boden, Wasser, Landschaftsbild

Um das Abgrabungsvolumen, welches bei Anlage eines Nivellements anfällt, zu reduzieren, wird der Bezugspunkt für die Wandhöhe bei 677,20 m ü.NN. festgesetzt. So wird sichergestellt, dass bei Festlegung der absoluten Fertigfußbodenhöhe in der Objektplanung die zu bewegenden Erdvolumina minimiert wird und das Gebäude nicht durch Überhöhe aus dem Landschaftsbild hervorsticht.

Das Niederschlagswasser wird nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet, da es nur geringfügig verschmutzt ist. Stattdessen werden insgesamt 1.450 m<sup>2</sup> in den Eingrünungsflächen für Versickerungsanlagen vorgesehen.

##### Schutzgut Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild und Lufthygiene

Das biotopkartierte Feldgehölz auf Flurstück Nr. 1688 wird weitestgehend erhalten bleiben. Ein vollständiger Erhalt ist nicht möglich, da sonst kein Verkehr zwischen der Logistikhalle und dem übrigen Betrieb über das Werksgelände erfolgen könnte, was den Nutzen der Halle unterbinden würde. Der Güter und Personenverkehr müsste hierbei über die LL17 geführt werden, dies ist hinsichtlich der Verkehrssicherheit ausgeschlossen. Aus diesem Grund wird das Roden des Gehölzes an bis zu zwei Stellen für die Anlage von maximal 12 m breiten Durchfahrten als zulässig erklärt.

Außerdem wird mit der geplanten Eingrünung der Eingriff in das Landschaftsbild reduziert, in dem eine Abrundung des Übergangs zwischen Industrie- und Agrargebiet geschaffen wird.

Weitergehende Maßnahmen wie Fassaden- oder Dachbegrünung werden vom Planungsbezüglichen aus logistischen- bzw. Kostengründen nicht berücksichtigt.

### 3.2 Eingriffsermittlung

Die Ermittlung des Eingriffsumfanges erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. Da bei einer Teilnahme am Kulturlandschaftsprogramm die Fläche in der Folgenutzung erneut intensiv bewirtschaftet werden darf, und dies nach Ablauf der seit 2017 laufenden 5-Jahres Frist bis zum Baubeginn geplant ist, kann für die Eingriffsermittlung der Ausgangszustand „Ackerfläche“ angenommen werden. Dieser fällt gemäß dem Leitfaden in Kategorie I.

Sollte der Baubeginn planmäßig vor Ablauf des KULAP stattfinden, und es nicht zu einer erneuten intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kommt, wird dennoch als Ausgangszustand „Ackerfläche“ angenommen. Obwohl die im Rahmen der Bestandsbeschreibung durchgeführte Einstufung der Schutzgüter „Arten und Lebensräume“ hinsichtlich ihrer Bedeutung im Planungsgebiet aktuell höher zu bewerten sind, ergibt sich so in jedem Fall insgesamt für den Geltungsbereich eine Einstufung in **Kategorie I** als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Tab. 2: Bedeutung des Änderungsbereiches für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Schutzgut	Bedeutung im Planungsgebiet
Boden	mittlere Bedeutung
Wasser	mittlere Bedeutung
Klima/Luft	geringe Bedeutung
Arten und Lebensräume	geringe Bedeutung
Landschaftsbild	geringe Bedeutung
Mensch	geringe Bedeutung
Kultur- und Sachgüter	-
<b>Gesamtbedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild</b>	<b>geringe Bedeutung</b>

Mit der Gesamtbedeutung der Schutzgüter (**Kategorie I**) und der aufgrund des hohen Versiegelungsgrads großen Eingriffsschwere (**Typ A**) wird folglich der Kompensationsfaktor für Maßnahmen im Planungsgebiet auf **0,3 bis 0,6** vorgegeben. Da mögliche weitere Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. Dachbegrünungen oder wasserdurchlässige Stellplätze nicht vollständig ausgeschöpft werden, und an bis zu zwei Stellen Teilabschnitte des Feldgehölzes gerodet werden müssen, ist für die Eingriffsberechnung zur Errichtung der Logistikhalle der Faktor **0,6** heranzuziehen.

Die Eingriffsfläche berechnet sich aus der Gesamtfläche des Umgriffs (24.943 m<sup>2</sup>) abzüglich der Pflanzenerhaltungsflächen (1.176 m<sup>2</sup>), Eingrünungsflächen (3.930 m<sup>2</sup>) und der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen samt ihrer Bankette (3.078m<sup>2</sup>). Dazu addiert werden die zwei Durchfahrten durch das Feldgehölz. Bei je 12 m Durchfahrtsbreite sowie der Tiefe des Gehölzes von ca. 6,5 m ergibt sich so ein zusätzlicher Eingriff von 2\*(12 m \* 6,5 m) = 156 m<sup>2</sup>.

Demnach errechnet sich die Eingriffsfläche wie folgt:

$$24.943 - (1.176 + 3.930 + 3.078) + 156 = \mathbf{16.915 [m^2]}$$

Unter Berücksichtigung des Kompensationsfaktors von 0,6 ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von

$$0,6 * 16.915 = \mathbf{10.149 \text{ [m}^2\text{]}}$$

### 3.3 Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich wird auf mehreren Flurstücken erbracht. Der größte Anteil mit 8.872 m<sup>2</sup> wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 1755 Gemarkung Denklingen durch Ausbildung einer Extensivwiese bereitgestellt (siehe Abb. 4). Diese Fläche wird im Bebauungsplan als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt. Diese Extensivierung kann jedoch nicht auf der gesamten Grundstücksfläche durchgeführt werden, da am östlichen Rand ein amtlich kartierter Biotop liegt, welcher durch die Maßnahmen nicht verändert werden darf. Hierbei handelt es sich um den Biotop 8031-0050-002 „Kalkmagerrasen und Säume nordöstlich Denklingen“. Die Kartierung erfolgte 1992. Der 4 Teilflächen umfassende Biotop besteht größtenteils aus artenreichen Kalkmagerrasen und Säumen und befindet sich auf einer mäßig steilen, westexponierten Böschung.

Zudem werden die übrigen, anrechenbaren 1.020 m<sup>2</sup> der Ausgleichsfläche, die auf Fl.Nr. 3482 Gemarkung Denklingen im Zuge des Bebauungsplans „Hirschvogel Automotive Group“ angelegt wurden, abgebucht. Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt hier 3.516 m<sup>2</sup>, allerdings können nur 29% von diesen angerechnet werden, da die Fläche bereits eine sehr hohe Naturschutzfachliche Wertigkeit besitzt. Die verbleibenden 257 m<sup>2</sup> können aus dem Ökokonto der Gemeinde Denklingen abgebucht werden. Hierfür werden der verbleibende Teil der Ausgleichsfläche auf dem Flurstück Nr. 612/1 Gemarkung Denklingen verwendet. Das Flurstück hat eine Gesamtfläche von 4.383 m<sup>2</sup>, davon werden 2.601 m<sup>2</sup> durch den Bebauungsplan „Bürger- und Vereinszentrum“, 770 m<sup>2</sup> durch den Bebauungsplan „Egart“ sowie 750 m<sup>2</sup> durch den Brunnenbau Stubental beansprucht. Somit verbleiben 262 m<sup>2</sup>, die vollständig dem Ausgleich angerechnet werden.

Auf Fl.Nr. 1755 wird das vorhandene Intensivgrünland durch Aufreißen der Grasnarbe und Ansaat einer geeigneten Saatgutmischung extensiviert. Für die Einsaat der Ausgleichsfläche ist autochthones Saatgut im Sinne von Regiosaatgut zu verwenden. Die Ansaat erfolgt in der Herkunftsregion 8 AV erfolgen. In der Ansaatmischung dürfen nur Arten, Unterarten oder Varietäten enthalten sein, die unter der Internetadresse [www.regionalisierte-pflanzenproduktion.de/artenfilter.htm](http://www.regionalisierte-pflanzenproduktion.de/artenfilter.htm) für die jeweilige Herkunftsregion als geeignet gekennzeichnet sind.

Die Erfüllung der o.g. Eigenschaften ist durch ein Zertifikat zu garantieren und sie muss nachweisbar sein (Vorlage des Zertifikats, Lieferschein, Rechnung).

Im konkreten Fall wird empfohlen, mit autochthonem Wildpflanzen-Saatgut der betroffenen Herkunftsregion angesät werden: magere Ausprägung einer Flachland-Mähwiese (Salbei-Glatthaferwiese) für trockene bis frische Standorte, z.B. Artenmischung 02 „Fettwiese Herkunftsregion 8 AV von Rieger-Hofmann, Blaufelden oder vergleichbare Qualität

Auf die ersten 3 – 5 Jahre wird die Fläche 3-mal pro Jahr gemäht, das Mahdgut wird abgefahren. Somit werden der Fläche Nährstoffe entzogen. Der 1. Schnitt erfolgt dabei je ab dem 15.6. des Jahres. Nach dieser Aushagerungsperiode ist die Fläche nur mehr 2-Schürig zu bewirtschaften, ggf. eine Nachsaat vorzunehmen. Das Schnittgut ist einer geeigneten Verwertung (z.B. Futter, Einstreu oder Kompostierung) zuzuführen. Das Ausbringen von Dünger bzw. Spritzmitteln ist unzulässig.

Auf Fl.Nrn. 612/1 und 3482 werden die jeweiligen Pflegeregime der angrenzenden Ausgleichsflächen ausgeweitet. Das bedeutet, dass Fl.Nr. 3482 extensiv beweidet oder mit einer einschürigen Mahd ab 1. Juli (am Hang) bzw. ab 1. September (im Nasswiesenbereich am Hangfuß) gepflegt wird. Auf Fl.Nr. 612/1 wird ebenfalls eine Extensivwiese mit demselben Maßnahmenplan wie auf Fl.Nr. 1755 angelegt.

Die Aufwertung des Intensiv- zu Extensivgrünland ändert die Bedeutung der Flächen von Kategorie I oberer Wert zu Kategorie II oberer Wert. Bei einer Aufwertung um eine volle

Kategorie ist die Größe der Fläche einfach dem Ausgleichsbedarf anzurechnen. Bei Fl.Nr. 3482 werden, wie im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Hirschvogel Automotive Group“, mit  $1.020 \text{ m}^2$  nur 29% der  $3.516 \text{ m}^2$  großen Fläche angerechnet, auf der die Maßnahmen durchgeführt werden. Grund dafür ist, dass die Fläche im Bestand bereits eine hohe Naturschutzfachliche Wertigkeit hat.



Abb. 4: Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 1755 (gelb) mit Biotopkartierung (rot)



Abb. 5 Ausgleichsfläche Fl.Nr. 3482 (gelb)



Abb. 6 Ausgleichsfläche Fl.Nr. 612/1 (gelb)



Abb. 7 Aufteilung der Ökokontofläche Fl.Nr. 612/2

## 4. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes und Alternativen

### 4.1 Bewertung der sonstigen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Mit den oben beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ergeben sich zusammenfassend folgende umweltrelevanten Auswirkungen:

#### Schutzgut Boden:

- Verlust und Veränderung der natürlichen Funktionen (Ertragsfunktion, Speicher- und Pufferfunktion, Filterfunktion) durch Überbauung, Versiegelung und Aufschüttungen
- Verlust der Bodensubstanz selbst durch Aushub

#### Schutzgut Wasser:

- Beeinträchtigung und Veränderung des Oberflächenabflusses
- Gefahr des Schadstoffeintrags

#### Schutzgut Klima / Luft:

- Verringerung der Verdunstung durch Flächenversiegelung
- Geringfügiger Verlust von nächtlichen Kaltluftentstehungsflächen
- Starke Aufheizung der versiegelten Flächen in den Sommermonaten

#### Schutzgut Arten und Lebensräume:

- Verlust der Lebensräume Boden und Erdoberfläche durch Versiegelung
- Verlust von Feldgehölzen durch Anlegung von Zufahrten

#### Schutzgut Landschaft:

- Veränderung des Landschaftsbildes durch Errichtung der Logistikhalle

Neben den schutzgutbezogenen bereits erläuterten Auswirkungen ruft die Planung keine weiteren umweltrelevanten Auswirkungen hervor. Auch hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und deren Beseitigung sind keine umweltrelevanten Auswirkungen erkennbar. Die turnusgemäß anfallenden, nutzungsspezifischen Abfälle werden auch in der Betriebserweiterung wie bisher ordnungsgemäß entsorgt oder der Wiederverwertung zugeführt. Die Abfallentsorgung schließt an das System des übrigen Werks an. Bei Aushubarbeiten anfallendes, überschüssiges Bodenmaterial wird fachgerecht entsorgt. Ein erhöhtes Risiko für Umweltschäden, das kulturelle Erbe oder die menschliche Gesundheit ist nicht abzuleiten. Auch hinsichtlich der Folgen des Klimawandels sind keine besonderen Auswirkungen zu befürchten. Dasselbe gilt für kumulierende Effekte mit den benachbarten Gebieten. Auch diesbezüglich entstehen keine zusätzlichen Umweltprobleme. Dasselbe gilt für die eingesetzten Techniken und Stoffe. Konflikte mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes bestehen nicht.

Art, Umfang und Zusammensetzung der erzeugten Abfälle sowie des Schmutzwassers werden sich in der Folge der Werkserweiterung nicht wesentlich verändern. Eine Gefährdung der Umgebung durch die Lagerung von oder den Umgang mit gefährlichen Stoffen sowie ein erhöhtes Unfallrisiko sind durch die beabsichtigte Erweiterung des bestehenden Betriebs ebenfalls auszuschließen.

Unter Einhaltung der technischen Normen und fachgesetzlichen Bestimmungen kann zusammenfassend davon ausgegangen werden, dass immissionsschutzrechtlich relevante Richt- oder Grenzwerte weder erreicht noch überschritten werden. Demgemäß sind mehr als unerhebliche Störungen, Belästigungen oder Beeinträchtigungen der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen in der Planfolge sicher ausgeschlossen. Insgesamt ist mit keiner

erheblichen Verschlechterung des Umweltzustandes gegenüber der derzeit herrschenden Bestandssituation zu rechnen.

## **4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)**

Bei Nichtdurchführung verbleibt die Fläche bis Ende 2021 den Maßnahmen des KULAP überlassen. Die vor Baubeginn geplante Verpachtung zur erneuten intensiven landwirtschaftlichen Nutzung würde auf unbestimmte Zeit ausgeweitet werden. Da die Flächen bereits im Besitz der Firma Hirschvogel sind, bliebe ihr alternativ nur der Verkauf oder die Nutzung als Ausgleichsfläche für andere Baumaßnahmen am Werk. Zunächst würde die Fläche jedoch erneut an die Agrarstrukturen der Umgebung angegliedert werden. Außerdem würden die ökologisch wertvollen Eingrünungsstrukturen, die als Verminderungsmaßnahme vorgesehen sind, nicht angelegt werden.

Alle beschriebenen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild und Mensch würden nicht stattfinden. Geringfügige Änderungen würden hinsichtlich des Schutzgutes Arten und Lebensräume bei erneuter Aufnahme der landwirtschaftlichen Feldbestellung eintreten.

Da auf dem gegenwärtigen Werksgelände kein Potenzial zur Nachverdichtung besteht, müsste die neue Logistikhalle entweder auf anderen Nachbargrundstücken errichtet oder auf den Bau verzichtet werden. Bei ersterem würden an anderer Stelle mindestens die gleichen, wenn nicht gar stärkere Umweltauswirkungen entstehen. Bei vollständigem Verzicht würde die Werksentwicklung insoweit eingeschränkt werden, dass am Standort weniger Arbeitsplätze geschaffen werden können. Auch müsste auf externe Lagerplätze zurückgegriffen werden, wodurch weitere Emissionen durch die zu bewältigenden Transportwege entstehen.

## **4.3 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Externe Standorte für die Logistikhalle, die nicht an das bestehende Werksgelände anschließen, sind aus Gründen der Wirtschaftlichkeit (lange Transportwege, Zeitverlust) ausgeschlossen. Außerdem kommt nur ein Standort anliegend an der LL17 in Frage, damit der externe Warenverkehr und der Werksverkehr nicht in Konflikt geraten. Demnach existieren keine sinnvollen Standortalternativen für die Logistikhalle.

## **5. Zusätzliche Angaben**

### **5.1 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

Der Umweltbericht ist entsprechend den Vorgaben des „Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung: Der Umweltbericht in der Praxis“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz in Zusammenarbeit mit der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern erstellt. Die Beschreibung und Bewertung von Bestand und Auswirkungen erfolgte verbal-argumentativ.

Auf die Durchführung von vegetationskundlichen und faunistischen Kartierungen wurde aufgrund des geringen Flächenumfanges und der Naturausstattung als artenarmes Offenland mit lediglich jungen Gehölzbeständen verzichtet. Der Bestand wurde im Rahmen einer Ortsbegehung dokumentiert und durch vorliegende Daten übergeordneter Planungen und Regelwerke ergänzt. Hinweise auf das Vorhandensein möglicher europarechtlich geschützter Arten und deren mögliche Beeinträchtigung bestehen nicht.

Zur Beurteilung der umweltspezifischen Auswirkungen wurde der rechtskräftige Flächennutzungsplan, der Bebauungsplan „Hirschvogel Automotive Group“, die Naturschutzdaten des

Landesamts für Umwelt (Biotopkartierung, Schutzgebietsabgrenzungen, Informationsdienst Gewässerbewirtschaftung, Arten- und Biotopschutzprogramm München-Land) und die digitalen Daten des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege („BayernViewer Denkmal“) zugrunde gelegt.

Die Fachbehörden haben im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4, Absätze 1 und 2, die Möglichkeit, auch zum Umweltbericht ergänzende Angaben oder Hinweise zu geben.

## **5.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Die Logistikhalle besitzt insgesamt keine erheblichen betriebsbedingten Umweltauswirkungen. Daher sind keine Maßnahmen zur Überwachung nötig.

## **5.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans und die subsequente Errichtung der Werkshalle entstehen schutzgutbezogene Auswirkungen auf die Umwelt. Die Bedeutung der Schutzgüter lässt sich insgesamt als gering einstufen, die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind jedoch von hohem Ausmaß. Die Untersuchung der Auswirkungen auf die Schutzgüter ergibt, dass eine Realisierung des Bauvorhabens bei Einhaltung gesetzlicher Vorgaben und Anlage geeigneter Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Einklang mit Natur und Umwelt möglich ist.

Als Ausgleichsbedarf werden 10.149 m<sup>2</sup> Fläche benötigt. Diese Flächen werden auf 2 verschiedenen Grundstücken im Gemeindegebiet, sowie dem Ökokonto der Gemeinde bereitgestellt. Damit wird der Eingriff naturschutzrechtlich ausgeglichen.

Somit sind keine mehr als geringfügig erheblichen oder sonst zu berücksichtigenden umweltbezogenen Auswirkungen erkennbar.

## **Zusammenfassende Erklärung**

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

zum Bebauungsplan Industriegebiet „Hirschvogel Automotive Group II“

### **Planungsanlass**

Durch die Bauleitplanung wird im Osten von Denklingen die Erweiterung des dort ansässigen Werks der Hirschvogel Automotive Group als Industriegebiet ermöglicht. Dadurch sollen ein bislang externes Lager sowie eine weitere Fertigung auf dem Gelände integriert werden, wodurch der Standort langfristig gesichert wird. Daher hat der Gemeinderat am 17.02.2021 beschlossen, für die Grundstücke Fl. Nrn. 1686, 1686/1, 1687, 1688 und 1768 Teilfläche, Gemarkung Denklingen, den Bebauungsplan Hirschvogel Automotive Group II aufzustellen. Im Parallelverfahren wurde eine Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

### **Umweltbelange**

Zum Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse der Prüfung sind im Umweltbericht von Terrabiota Landschaftsarchitekten vom 08.09.2021 dargestellt.

Die Umweltauswirkungen der Bauentwicklung wurden schutzgutbezogen untersucht. Hierzu wurden auch Ergebnisse der Fachgutachten zum Bebauungsplan berücksichtigt. Dabei ergibt sich nur für das Schutzgut Boden eine hohe Eingriffs-Erheblichkeit, für alle anderen Schutzgüter ergeben sich nur geringe Eingriffs-Erheblichkeiten (Schutzgüter Klima/Luft Wasser, Pflanzen, Tiere, Landschaftsbild sowie Mensch sowie Kultur- und Sachgüter. Es werden einige Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen benannt, unter anderem die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern zur intensiven Eingrünung im Südwesten und Südosten. Als Ausgleich wurde ein Flächenbedarf von 10.149 m<sup>2</sup> ermittelt und konkret nachgewiesen. Somit verbleiben per Saldo keine Beeinträchtigungen. Im Bebauungsplanungsverfahren werden auch alle erforderlichen Belange zum Immissionsschutz, zur Löschwasserversorgung und zur Niederschlagswasserbeseitigung und weitere Aspekte behandelt und beachtet.

### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und 2 gingen keine Stellungnahmen durch Bürger ein.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 zum Vorentwurf vom 29.01.2021 sind einige Stellungnahmen, z.B. der Regierung von Oberbayern, der Fachbereiche Immissionsschutz, Naturschutz, Abfall, kreiseigener Tiefbau und Bauaufsicht des Landratsamtes Landsberg am Lech, des Wasserwirtschaftsamts Weilheim sowie der Lechwerke, eingegangen. auf deren Grundlage die Planung weiterentwickelt wurde. Auf Anregungen des kreiseigenen Tiefbaus wurde das Sichtdreieck angepasst. Ebenfalls wurde auf Anregung der Unteren Abfallbehörde Hinweise zum Bodenschutz und Umgang mit schädlichen Bodenveränderungen aufgenommen. Vonseiten der Naturschutzbehörde kamen Hinweise zur Nachweispflicht hinsichtlich Produktionsraum der zu pflanzenden Gehölze sowie Saatgut und zur Pflicht der Herstellung der Ausgleichsflächen, die übernommen wurden. Aufgrund der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts wurde die Festsetzung zur Dachgestaltung mit PV-Anlage oder alternativ Begrünung geändert, zusätzlich wurde ein Hinweis zur Versickerung und deren Genehmigungspflicht aufgenommen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 wurden von der Unteren Immissionsschutzbehörde sowie der Unteren Naturschutzbehörde noch redaktionelle Korrekturen bzw. Ergänzungen angeregt. Diese wurden ebenfalls berücksichtigt, insbesondere der Hinweis zur

Bestellung einer Dienstbarkeit für die Ausgleichsfläche. Weitere Ergänzungen oder Anpassungen waren nicht erforderlich.

**Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Aufgrund der erforderlichen Anbindung an den vorhandenen Betrieb sind keine anderen, besser geeigneten Standorte ersichtlich.

21.12.2021

gez. C. Ufer, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner