

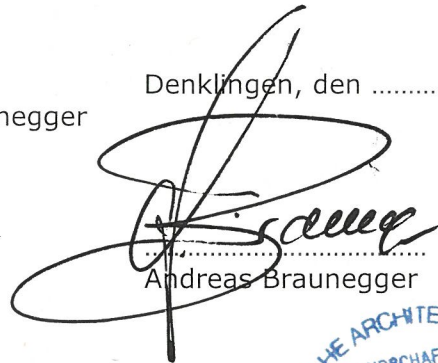
1. Änderung des Bebauungsplans „Hirschvogel Automotive Group II“

Begründung

Fassungsdatum: 17.06.2026

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

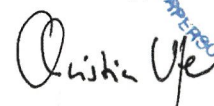
Denklingen, den


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 17.06.2026


Christian Ufer



Bearbeiter:

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

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2.	Lage und Beschreibung des Planungsgebietes, Schutzgüter.....	3
2.1	Lage des Planungsgebiets	3
2.2	Nutzungen und Gebäudebestand, Sachgüter.....	4
2.3	Verkehrliche Anbindung	4
2.4	Bodenschutz und Altlasten	4
2.5	Wasserschutz und Wasserwirtschaft	4
2.6	Natur- und Artenschutz, Vegetation.....	4
2.7	Sonstige Baubeschränkungen	5
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
3.1	Regional- und Landesplanung	5
3.2	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan	6
3.3	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan.....	6
3.4	Fachgesetzte und berührte Fachplanungen	6
4.	Städtebauliches Konzept	6
4.1	Städtebau	6
4.2	Grünordnung	7
4.3	Verkehrliche Erschließung	7
4.4	Immissionsschutz.....	7
4.5	Anbindung an öffentliche Versorgungsnetze, Brandschutz und Rettungseinsätze ..	7
5.	Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise.....	8
5.1	Bauliche Festsetzungen.....	8
5.2	Verkehrsflächen, Stellplätze und Versorgungsanlagen	8
5.3	Grünordnerische Festsetzungen	9
5.4	Immissionsschutz.....	9
5.5	Flächenangaben	10
5.6	Hinweise und nachrichtliche Übernahme.....	10
6.	Wesentliche Auswirkungen.....	10
6.1	Bodenordnung	10
7.	Ausgleichsmaßnahmen	10
7.1	Berichtigung der Eingriffsermittlung.....	10
7.2	Anpassung der Ausgleichsfläche.....	11

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Denklingen beabsichtigt, den am 28.01.2022 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Hirschvogel Automotive Group II“ zu ändern. Hintergrund dieser 1. Änderung des Bebauungsplans ist ein Wechsel des vorgesehenen Nutzers des geschaffenen Baurechts. Ursprünglich war das Ziel des Bebauungsplans, eine Werkserweiterung der Hirschvogel Automotive Group zu ermöglichen. In diesem Rahmen wurde der Bebauungsplan als Angebotsbebauungsplan erstellt. Nun soll statt der Hirschvogel Automotive Group die Firma Sporer GmbH, ein Händler für Dachbaustoffe, das geschaffene Baurecht mit einer Lagerhalle nutzen. Das Bauvorhaben selbst wird von der Sporer Beteiligungs GmbH & Co.KG umgesetzt. Aus dem ursprünglichen Planungsgrundstück Fl. Nr. 1686/1 Gemarkung Denklingen wurden zwischenzeitlich die Flurstücke Nrn. 1686/4 und 1686/5 herausgetrennt, das Flurstück Nr. 1686 wurde ebenfalls geteilt. Südwestlich des Planungsgebiets wurde das Flurstück 1685 in die Fl.Nrn. 1685/2 und /3 geteilt.

Aufgrund der direkten räumlichen Nachbarschaft an das Werksgelände der Hirschvogel Automotive Group wurden verschiedene Planungsaspekte auf eine unmittelbare Anbindung ausgelegt. Dazu gehören die verkehrliche Erschließung, die Löschwasserversorgung, die Wasserversorgung sowie Kanalanschluss und auch die Anlage von Zufahrten durch ein Feldgehölz, welches das Werksgelände der Hirschvogel Automotive Group vom Umgriff des Bebauungsplans trennt. Da die Sporer GmbH jedoch keine betrieblichen Abläufe mit der Hirschvogel Automotive Group teilt, muss der Bebauungsplan nun auf die Eigenständigkeit des Vorhabens angepasst werden. Dazu gehört auch der Tausch einer der drei ursprünglich vorgesehenen Ausgleichsflächen und eine Verkleinerung des Geltungsbereichs. Daher werden einige Aufhebungsbereiche festgelegt. Dazu zählt auch ein Bereich im Werksgelände der Hirschvogel Automotive Group, in welcher Flächen für Parkplätze vorgesehen waren. Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden, wird die 1. Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt. Da der Umweltbericht gem. §13 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren nicht erforderlich ist, erfolgt die Erläuterung und Beschreibung des vorgesehenen Ausgleichsflächentauschs in dieser Begründung. Alle nicht in dieser Änderung explizit angesprochenen Festsetzungen, Beschreibungen und Erklärungen von sowohl der ursprünglichen Begründung i.d.F. der Satzung vom 08.09.2021, als auch des Umweltberichts i.d.F. der Satzung vom 08.09.2021 behalten somit ihre Gültigkeit. Die erste Änderung des Bebauungsplans ersetzt dabei den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan in der Fassung 08.09.2021 vollständig.

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes, Schutzgüter

2.1 Lage des Planungsgebiets

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 Kiesabbauf Flächen 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. Das Planungsgebiet der Bebauungsplanänderung schließt im

Süden an das Werksgelände an. Im Nordwesten wird es durch die Dr.-Manfred-Hirschvogel Straße begrenzt, nach Nordosten trennen ein Feldweg und ein Feldgehölz die Fläche vom Betriebsgelände der Hirschvogel Automotive Group. In den weiteren Himmelsrichtungen sind die Flurstücke von Äckern umgeben.

Der Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplans, der in seiner Gesamtheit in der Gemarkung Denklingen liegt, umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 1686, 1686/1, 1686/4, 1686/5, 1687, 1688 vollständig. Der neu ausgewiesene Bauraum befindet sich ausschließlich auf den Flurstücken Nrn. 1686, 1686/1, 1686/4 und 1686/5. Zum Geltungsbereich hinzu kommt auch das Flurstück Nr. 1188, welches als Ausgleichsfläche dienen soll. Der Geltungsbereich wird durch die Änderung verkleinert, da Teilflächen aufgehoben werden. Dies wird in Kapitel 3.3 näher beschrieben.

[Abs. 3-4 unberührt]

2.2 Nutzungen und Gebäudebestand, Sachgüter

[unberührt]

2.3 Verkehrliche Anbindung

Die unmittelbare straßenverkehrliche Erschließung des Planungsgrundstücks erfolgt über eine Zufahrt zur Dr.-Manfred-Hirschvogel-Straße (Kreisstraße LL17). Der straßenbegleitende Fuß- und Radweg wird gequert.

Über die Dr.-Manfred-Hirschvogel-Straße ist das Planungsgebiet mit der Bundesstraße B17 verbunden, über diese gelangt der Logistikverkehr des geplanten Betriebs 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 Planungsgebiets an den ÖPNV besteht über die Buslinie 9824 Landsberg – Schongau, die zwei Haltestellen („Denklingen Hirschvogel Betrieb“ und „Denklingen Hirschvogel Verwaltung“) in der Nähe des Standorts 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.

Das Geschwindigkeitslimit entlang der Dr.-Manfred-Hirschvogel-Straße im Geltungsbereich beträgt 80 km/h. Demnach sind, wie im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan, beidseitig der vorgesehenen Einfahrt Sichtdreiecke mit einer Schenkellänge von 110 m freizuhalten.

2.4 Bodenschutz und Altlasten

[unberührt]

2.5 Wasserschutz und Wasserwirtschaft

[unberührt]

2.6 Natur- und Artenschutz, Vegetation

Innerhalb des Geltungsbereichs bildet das Grünland der Flurstücke Nrn. 1686, 1686/1, 1686/4 und 1686/5 die flächenhaft größte Vegetationseinheit. Vor 2017 wurde die Fläche mit Maisanbau intensiv bewirtschaftet, dann begann eine 5-jährige Teilnahme am Kulturlandschaftsprogramm (KULAP). Im Zuge dessen wurde die Fläche mit einer extensiven Blümmischung angesät, in Teilnahmezeitraum sind weder Pflege- noch Bewirtschaftungsmaßnahmen zulässig. Bei den Erhebungen zur ursprünglichen Bebauungsplanaufstellung ließ sich der Bestand als

rudérale Hochstaudenflur einstufen. Seit 2022 befindet sich das Feldstück wieder in der intensiven Ackernutzung.

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 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, ist eine weitere junge bis mittelalte Linde (StU ca. 60 cm), diese befindet sich nördlich der Parkplatzzufahrt zum bestehenden Werksgelände.

Auf dem Flurstück Nr. 1688 am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs besteht ein mittelaltes Feldgehölz überwiegend standortgerechter, heimischer Arten, welches das bestehende Werksgelände der Hirschvogel Automotive Group vom Geltungsbereich 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 und 1686/4 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. Dieses Gehölz soll erhalten werden.

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 Geltungsbereich nicht tangiert. Das nächstgelegene FFH-Schutzgebiet Nr. 8131-371 „Lech zwischen Hirschau und Landsberg am Lech mit Auen und Leiten“ befindet sich in 1,8 km Entfernung zum Planungsgebiet und östlich der B17.

Derzeit liegen keine Hinweise auf das Vorkommen von besonders geschützten Arten vor. Es ist nach wie vor 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.

2.7 Sonstige Baubeschränkungen

[unberührt]

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regional- und Landesplanung

Die ursprüngliche Aufstellung des Bebauungsplans galt der Erweiterung des Betriebs Hirschvogel Automotive Group und diente der Entwicklung eines bereits ansässigen Betriebs mit erheblicher Bedeutung. Der Bedarf an zusätzlichen Flächen konnte nur standortgebunden erfüllt werden. Um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden, musste 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). Zudem wird mit der Planung das Anbindegebot berücksichtigt.

[Abs. 2 bis 4 unverändert]

3.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der neu aufgestellte Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet von Denklingen wurde mit Gemeinderatsbeschluss am 24.07.2024 verabschiedet, hierdurch wurde der veraltete Plan vom 11.09.1980 mitsamt seinen zahlreichen Änderungen abgelöst. Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird, entsprechend der ursprünglichen Aufstellung, ein Industriegebiet dargestellt. Zudem werden die Biotopkartierung (als Schutz- und Leitpflanzung), die geplante Ortsrandeingrünung, die Anbauverbotszone sowie die Gasleitung entlang der LL17 berücksichtigt. Mit der Bebauungsplanänderung ergibt sich kein Bedarf einer Änderung des Flächennutzungsplans. Somit ist die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Die in diesem Verfahren erarbeitete 1. Änderung des Bebauungsplans Hirschvogel Automotive Group II (im Folgenden „B-Plan II“) erzeugt mit den vorgenommenen Anpassungen eine Unabhängigkeit des geänderten Bebauungsplans zum Bebauungsplan Hirschvogel Automotive Group I (im Folgenden „B-Plan I“). Im Nordosten des Geltungsbereichs wurde der B-Plan I durch den B-Plan II überplant. Hier erfolgt nun eine Aufhebung, so dass die Regeln von B-Plan I weiterhin in dessen Geltungsbereich ihre Gültigkeit behalten. Die Aufhebung erfolgt für alle Teilflächen des Flurstücks Fl.Nr. 1768, welche im Geltungsbereich des B-Plan II liegen. Die Flächengröße beträgt 2.069 m². Durch weitere Korrekturen des Geltungsbereichs im Bezug auf die Sichtdreiecke (siehe Kapitel 5.2) wurde der Geltungsbereich auch im Bereich der angrenzenden Kreisstraße auf den Fl.Nrn. 1681, 1777, 1778 und 1779 reduziert. Diese Reduzierung beträgt 5.755 m², welche direkt an die Aufhebung auf Fl. Nr. 1768 anschließt. Die gemeinsame Flächengröße dieser Aufhebungsbereiche beträgt 7.824 m². Zudem werden die ursprünglichen Ausgleichsflächen durch eine neue Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 1188, die durch den Planungsbegünstigten zur Verfügung gestellt wird, ersetzt. Somit entfallen auch diese drei Teilbereiche des Geltungsbereichs des B-Plan II auf den Flurstücken Nrn. 612/1, 1755 und 3482. Insgesamt werden somit 20.474 m² Fläche vom Geltungsbereich des ursprünglichen B-Plan II aufgehoben. Die übrigen, wesentlichen Planungsaspekte des B-Plans II bleiben unverändert erhalten. Insbesondere betrifft dies die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur baulichen Gestaltung. Aus diesen Gründen kann die Änderung im vereinfachten Verfahren nach §13 erfolgen.

3.4 Fachgesetzte und berührte Fachplanungen

Betroffene Fachplanungen sind nicht bekannt.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Städtebau

Der Geltungsbereich wird weiterhin als Industriegebiet festgesetzt. 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 dabei ebenfalls möglich. Die Wahl des Nutzungszwecks der Halle bleibt dem Nutzer überlassen, vorgesehen ist zu diesem Zeitpunkt eine Logistikhalle für Dachbaustoffe. Die Einfriedung des neu erschlossenen Betriebsgeländes erfolgt über blickoffene Zäune.

4.2 Grünordnung

Flächen, die für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen sind, sind entlang der südöstlichen sowie südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs und auch zwischen der LL17 und dem Geltungsbereich vorgesehen.

Sowohl an der neuen Südost- wie auch Südwestgrenze wird durch die Pflanzung von zwei Reihen standortgerechter Laubbäume eine Eingrünung geschaffen, die das Betriebsgelände 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 bzw. bereits Hecken 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 die optimale Ausnutzung des ausgewiesenen Bauraums zu ermöglichen, ist abgesehen von der beschriebenen Eingrünung keine weitere Anlage von Grünstrukturen im Geltungsbereich vorgegeben.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Sowohl der Mitarbeiterzugang als auch der An- und Abtransport der Waren erfolgt über eine direkte Zufahrt zur LL17. 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 Lagerhalle 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. Dieser Anschluss wird durch eine neu zu bauende Leitung, welche den Geltungsbereich an ein Leitungsstück zwischen dem Schacht DE_SW_452 und der benachbarten Pumpstation verbindet, hergestellt. Dies beinhaltet die Herstellung einer kurzen Anschlussleitung in das Flurstück Nr. 1685 mitsamt eines dort neu zu setzenden Kontrollschachts.

Die Trinkwasserversorgung kann unmittelbar von der bestehende Leitung entlang der LL17 erfolgen.

Die Löschwasserversorgung im Geltungsbereich der Änderung wurde vom Büro Dr. Blasy - Dr. Øverland bereits im Rahmen der ursprünglichen Bebauungsplanaufstellung untersucht. Aus der abschließenden Stellungnahme geht hervor, dass der erforderliche Löschwasserstrom von 192 m³/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 m³/h erhöht, allerdings fehlen dennoch weitere ca. 60 m³/h. Aus diesem Grund muss eine weitere Löschwasserquelle für die Neubebauung herangezogen werden.

Vor der 1. Änderung sollte hierfür die Nutzung des 300 m³ großen Löschwassertanks auf dem Werksgelände der Hirschvogel Automotive Group dienen. Der Zugang zu dem Löschwassertank wurde über die ehemals erlaubten Zufahrten durch das Feldgehölz ermöglicht. Da es sich nun aber um zwei getrennte Betriebe handeln wird, und keine Zufahrt zwischen den Werksgeländen eingerichtet wird, ist durch den Planungsbegünstigten der 1. Änderung die Löschwasserversorgung auf andere Weise sicherzustellen.

Um ausreichend Löschwasser vorzuhalten verbleiben somit die folgenden Optionen:

- Ausbaus 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 Geltungsbereichs durchgeführt werden.
- Neubau eines Löschwasserspeichers im Geltungsbereich mit mindestens 60 m³ Volumen dar.

Der Brandschutz und die erforderlichen Rettungswege sind für neu zu errichtende Anlagen in der Objektplanung zu berücksichtigen und im Genehmigungsverfahren zu gewährleisten. Der für Rettungseinsätze vorgesehene, Hubschrauberlandeplatz auf Fl.Nr. 1774 kann auch bei Notfällen auf dem neu erschlossenem Betriebsgelände dienen.

5. Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise

Im Folgenden werden nur die Festsetzungen, die geändert werden, behandelt. Alle weiteren Festsetzungen werden entsprechend des Bebauungsplan Hirschvogel Automotive Group II in der Fassung vom 08.09.2021 beibehalten und hier nicht erneut begründet.

5.1 Bauliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung, Bauweise

[unberührt]

Maß der baulichen Nutzung

[unberührt]

Gestaltungsvorschriften

[unberührt]

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 Ausfahrtsbereich der Zufahrt 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 einzelnstehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,5 m.

Da sich die Pflicht zur Freihaltung der Sichtdreiecke aus einem übergeordneten Gesetz (dem BayStrWg) ergibt, ist eine Festsetzung der Sichtdreiecke wie bislang im Bebauungsplan dargestellt nicht erforderlich. Zudem bietet sie Konfliktpotenzial, da die durch die Sichtdreiecke abgedeckten Bereiche bei einer Festsetzung Teil des Bebauungsplans sein müssen, und so von mehreren Bauleitplänen überplant werden können. Aus diesem Grund werden die Sichtdreiecke in der Bebauungsplanänderung als Festsetzung gestrichen, die Darstellung sowie der Festsetzungstext werden stattdessen unverändert in den Hinweisen übernommen.

Stellplätze sind innerhalb des Bauraums allgemein zulässig, nicht jedoch innerhalb der Flächen, für die ein Pflanzgebot vorgesehen ist (siehe Festsetzung A 7.3). Tiefgaragen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Eine ursprünglich vorgesehene Vergrößerung der Stellplatzflächen auf Fl.Nr. 1768, die durch die Überplanung des B-Plan I durch den B-Plan II erzeugt wurde, ist nun nicht länger Bestandteil der Planung. Die Teilflächen des Bebauungsplans auf diesem Grundstück werden daher aus dem Geltungsbereich herausgenommen, so dass wieder die ursprünglichen Regelungen des B-Plan I zur Geltung kommen.

Entlang der öffentlichen Wasser-, 1-kV Strom- und Gasleitung sowie an der Freileitung ist den Leitungsbetreibern Zugang für notwendige Arbeiten zu gewähren und das vorhandene Leitungsrecht zu gewährleisten. Innerhalb der Schutzzonen der Leitungen ist von einer höheren Bepflanzung mit Bäumen abzusehen. Da die Freileitung den Bauraum quert, und somit eine sinnvolle Bebauung desselben verhindert, ist vom Planungsbegünstigten mit der Lechwerke AG als Leitungsbetreiberin ggf. eine Verlegung der Leitung abzustimmen.

5.3 Grünordnerische Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft, erhaltenswerter Baumbestand

Auf das Erhaltungsziel der bestehenden Einzelbäume entlang der LL17, welches bislang festgesetzt war, wird nunmehr lediglich hingewiesen. Da die Baumstandorte aufgrund des Entfalls der Sichtdreiecke als Festsetzung nicht länger Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind, kann der Erhalt der Bäume nicht länger festgesetzt werden.

Das biotopkartierte Feldgehölz wird, entgegen den Zugeständnissen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans, in seiner Gesamtheit erhalten werden. Ursprünglich wurden hier bis zu zwei private Verbindungen zwischen dem Werksgelände der Hirschvogel Automotive Group und dem neu erschlossenen Gebiet ermöglicht. Durch den Wechsel des Planungsbegünstigten ist ein Bedarf hierfür nicht länger gegeben. Durch diesen Umstand werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Natur gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan reduziert, so dass sich keine potenziellen Verschlechterungen ergeben, die das Verfahren nach §13 BauGB ausschließen würden.

Öffentliche Grünflächen

[unberührt]

Private Grünflächen und Bepflanzungsfestsetzungen

[unberührt]

5.4 Immissionsschutz

[unberührt]

5.5 Flächenangaben

Gegenstand	Fläche [m²]
Geltungsbereich (ohne Ausgleichsflächen)	23.453
Bauraum	13.288
öffentliche Verkehrsfläche (Straße)	0 (Entfällt durch Reduzierung des Geltungsbereichs im Bereich der Sichtdreiecke)
öffentlicher Fuß- und Radweg	0 (Entfällt durch Reduzierung des Geltungsbereichs im Bereich der Sichtdreiecke)
Fläche für Pflanzung von Gehölzen	3.528 (davon anteilig 1.450 m² für die Versickerung)

5.6 Hinweise und nachrichtliche Übernahme

Die ehemaligen Festsetzungen zu den Sichtdreiecken (vor der Änderung Ziffer A 6.3) und den erhaltenswerten Bäumen (vor der Änderung Ziffer A 7.1.1) werden in die Hinweise übernommen.

Zudem werden zusätzliche Hinweise zur Einhaltung von Abstandsflächen bei einer Bebauung mit mehreren Baukörpern, zur Sicherung der Ausgleichsflächen sowie zur Löschwasserversorgung getroffen.

6. Wesentliche Auswirkungen

6.1 Bodenordnung

Der Geltungsbereich kann durch die beschriebenen Maßnahmen für die Verwendung als Industriegebiet, insbesondere ohne unmittelbare Abhängigkeit an das benachbarte Gelände der Hirschvogel Automotive Group, adäquat erschlossen werden. Wichtige, bestehende Wegebeziehungen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

7. Ausgleichsmaßnahmen

Dieses Kapitel ergänzt und berichtigt die Angaben aus den Kapiteln 3.2 und 3.3 des Umweltberichts zum rechtskräftigen Bebauungsplan Hirschvogel Automotive Group II. Das ursprüngliche Ausgleichskonzept bestand aus einer Kombination von 3 räumlich getrennten Ausgleichsflächen. Diese befanden sich auf den Flurstücken Nrn. 612/1, 3482 und 1755 Gmkg. Denklingen. Die Fl.Nrn. 612/1 sowie 3482 stehen im Eigentum der Gemeinde Denklingen, die Fl.Nr. 1755 jedoch ist im Besitz der ursprünglich planungsbegünstigten Hirschvogel Automotive Group. Daher sollen diese Flächen gegen eine neue Ausgleichsfläche getauscht werden, und werden daher aus dem Geltungsbereich der Änderung herausgenommen, da dort in Zukunft keine Ausgleichsverpflichtung mehr besteht. Durch die Aufhebung des Geltungsbereichs im Bereich des Hirschvogel-Werksgeländes und auch die Nicht-Umsetzung der beiden Zufahrten durch das biotopkartierte Feldgehölz kommt es zudem zu einer Reduzierung des Kompensationsbedarfs.

7.1 Berichtigung der Eingriffsermittlung

Die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung erfolgte zum Zeitpunkt der Ausarbeitung des ursprünglichen Bebauungsplans nach Vorgaben des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur

und Landschaft" vom Januar 2003. Hier erfolgte die Eingriffsermittlung noch rein auf Basis der Flächengröße. Zwischenzeitlich wurde der Leitfaden aktualisiert, in der aktuellen Vorgehensweise seit Dezember 2021 werden die Wertigkeiten der Biotop- und Nutzungstypen nach Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV berücksichtigt. Da sich dieses Vorhaben nicht unmittelbar auf die veraltete Berechnungsweise übertragen lässt, wird die hier vorgenommene Anpassung des Kompensationsbedarfs in die neue Berechnungsweise überführt.

Entsprechend der ursprünglichen Berechnung war eine Eingriffsfläche von 16.915 m² anzusetzen. Diese errechnete sich aus der Summe aller neuen Eingriffsflächen der ursprünglichen Bebauungsplanaufstellung. Durch das Wegfallen des Aufhebungsbereich im Nordosten der Bebauungsplanänderung (2.314 m²) und den nun sicheren, vollständigen Erhalt des Feldgehölzes anstelle der beiden ehemals zulässigen Durchfahrten (156 m²) reduziert sich nun die anzusetzende Eingriffsfläche wie folgt:

$$16.915 \text{ m}^2 - 2.069 \text{ m}^2 - 156 \text{ m}^2 = \mathbf{14.690 \text{ m}^2}$$

Zudem findet der aktuelle Eingriff nur mehr im Bereich des intensiv genutzten Ackers statt, da die Eingriffe in die geplanten bzw. bestehenden Gehölze nicht mehr zulässig sind. Der Acker ist gem. Biotopwertliste als Typ A11 mit 2 Wertpunkten (WP) einzustufen. Gemäß dem aktuellen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung werden Biotoptypen mit Wertigkeiten zwischen 1 und 5 WP pauschal mit 3 WP bewertet. Unter Berücksichtigung der maximal zulässigen GRZ von 0,8 wird somit folgender Kompensationsbedarf errechnet:

$$14.690 \text{ m}^2 * 3 \text{ WP/m}^2 * 0,8 = \mathbf{35.256 \text{ WP}}$$

7.2 Anpassung der Ausgleichsfläche

Der Ausgleich wird vollständig auf eine neue Ausgleichsfläche, welche im Eigentum von Sabrina Fertl, Christopher Sporer und Dominik Sporer als Mitgesellschafter der Sporer Beteiligungs GmbH & Co.KG, verlagert. Hierbei handelt es sich um das Flurstück Nr. 1188 Gmkg. Denklingen. Der Bestand auf dem Flurstück wurde bei einer Erhebung im November 2024 außerhalb der Vegetationsperiode erfasst. Die Kartierung wurde von Herrn Dipl. Ing. Armin Beckmann (Büro für Landschaftsökologie) durchgeführt. Hierbei wurde im 14.395 m² großen Hauptteil des 16.078 m² großen Flurstücks ein mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211, 6 WP) festgestellt. Die verbleibenden Flächenanteile des Grundstücks sind nicht für Aufwertungsmaßnahmen geeignet. Hier finden sich unter anderem Grünlandbrachen (G215), artenarme Säume (K11), mesophile Hecken (B112), Baumgruppen (B312), Landröhrichte (R113) und Großseggenriede (R31).

Das G211-Grünland kann durch Anpassung des Pflegeregimes auf den Biototyp „mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland“ (G212, 8 WP) bis hin zum Typ G212-GU651L mit 9 WP aufgewertet werden. Daher wird eine Aufwertung von 3 WP/m² erreicht. Somit ergibt sich ein Ausgleich von

$$14.395 \text{ m}^2 * 3 \text{ WP/m}^2 = \mathbf{43.185 \text{ WP}},$$

welcher den Eingriff um 7.197 WP übertrifft. Zum Erreichen des Zielzustands G212-GU651L sind die folgenden Maßnahmen erforderlich:

- 3 bis 5 Jahre Aushagerungsmahd, 3-schürig, mit Abfuhr und fachgerechter Verwertung des Mahdguts. Der Erste Schnitt erfolgt hierbei nicht vor dem 15.06.
- Nachsaat mit autochthonem, artenreichem Saatgut (Herkunftsregion 8) auf streifenweise aufgerissenem Boden.
- Ein- bis zweischürige Mahd mit Abfuhr und fachgerechter Verwertung des Mahdguts in den Folgejahren. Der Erste Schnitt erfolgt hierbei nicht vor dem 01.07.
- Keine Ausbringung von Pestiziden oder Dünger auf der Fläche.

Aufgrund der späten Bestandsaufnahme und der nicht vollständig aufgeschlüsselten Artenzusammensetzung sind ggf. Anpassungen des Pflegekonzepts erforderlich. Diese sind mit der

unteren Naturschutzbehörde am Ladratsamt in Landsberg am Lech abzustimmen. Mit diesem Ausgleich wird der durch die Planänderung ermöglichte Eingriff vollständig kompensiert mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschluss wird der ursprüngliche Bebauungsplan II vollständig aufgehoben und ersetzt.

Denklingen, den

.....

Siegel

Andreas Braunegger, 1. Bürgermeister

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Hirschvogel Automotive Group II“

Planungsanlass

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans wird im Osten von Denklingen die Nutzung des festgesetzten Industriegebiets durch andere Betriebe ermöglicht, welche nicht in Verbindung mit dem dort ansässigen Werk der Hirschvogel Automotive Group als Industriegebiet stehen. Der Gemeinderat hat die Änderung des Bebauungsplans am 19.03.2025 beschlossen. Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden, wird die 1. Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt. Durch die Änderung werden insbesondere auch Flächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen.

Umweltbelange

Zum ursprünglichen Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse der Prüfung sind im Umweltbericht von Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH vom 08.09.2021 dargestellt. Da die Erstellung eines Umweltberichts im vereinfachten Verfahren gem. §13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich ist, erfolgt die Erläuterung und Beschreibung des vorgesehenen Ausgleichsflächentauschs in der Begründung zur 1. Änderung. Durch die Reduzierung des Geltungsbereichs reduziert sich der Kompensationsbedarf. Die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung erfolgte zum Zeitpunkt der Ausarbeitung des ursprünglichen Bebauungsplans nach Vorgaben des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ vom Januar 2003. Hier erfolgte die Eingriffsermittlung noch rein auf Basis der Flächengröße. Zwischenzeitlich wurde der Leitfaden aktualisiert, in der aktuellen Vorgehensweise seit Dezember 2021 werden die Wertigkeiten der Biotop- und Nutzungstypen nach Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV berücksichtigt. Da sich dieses Vorhaben nicht unmittelbar auf die veraltete Berechnungsweise übertragen lässt, wurde die vorgenommene Anpassung des Kompensationsbedarfs in die neue Berechnungsweise überführt.

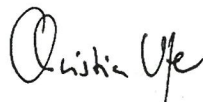
Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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 11.02.2025 sind einige Stellungnahmen, z.B. der Regierung von Oberbayern, der Fachbereiche Natur- und Bodenschutz des Landratsamtes Landsberg am Lech, der Kreisbrandinspektion sowie der Lechwerke AG eingegangen. Auf deren Grundlage wurde die Planung redaktionell ergänzt. Auf Anregungen der Kreisbrandinspektion wurden Hinweise zum Brandschutz angepasst. Ebenfalls wurde auf Anregung der unteren Naturschutzbehörde Hinweise zum Vogelschutz aufgenommen, zudem wurde die Berechnung des Kompensationsbedarfs angepasst. Die anderen vorgebrachten Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen.

Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Für die Nutzung des bereits ausgewiesenen Industriegebiets mit dem durch den Planungsbegeistigten geplanten Vorhaben sind keine sinnvollen alternativen Standorte mit Baurecht erkennbar.

17.06.2026



gez.

C. Ufer, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner

