Gemeinde	**Denklingen** Lkr. Landsberg a. Lech
Bebauungsplan	Eichat 2. Änderung für den Bereich Fl.-Nr. 196/20 und 196/49
Planung	**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Kneucker QS: Breitenbach
Aktenzeichen	DEN 2-40
Plandatum	07.07.2026 (Entwurf)

Begründung

Inhalt

1. Anlass und Ziel der Planung 3

2. Plangebiet 4
2.1 Lage 4
2.2 Bebauungsplan 4
2.3 Nutzungen 5
2.4 Erschließung 5
2.5 Emissionen 5
2.6 Flora/ Fauna 5
2.7 Boden 6
2.8 Denkmäler 6
2.9 Wasser 7

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen 8
3.1 Landesentwicklungsprogramm Juni 2023 8
3.2 Regionalplan 8
3.3 Flächennutzungsplan 8
3.4 Bebauungspläne und Satzungen 9
3.5 Bodenschutz 9

4. Planinhalte 10
4.1 Art der baulichen Nutzung 10
4.2 Maß der baulichen Nutzung 10
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 10
4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen 11
4.5 Bauliche Gestaltung 11
4.6 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz 11
4.7 Artenschutz 12
4.8 Klimaschutz, Klimaanpassung 12
4.9 Flächenbilanz 13

1. Anlass und Ziel der Planung

Im Ortsteil Epfach besteht Nachfrage nach Baugrundstücken, die derzeit nicht befriedigt werden kann, da die im Ortsteil vorhandenen Baugrundstücke nicht verfügbar sind. Die Gemeinde Denklingen hat sich daher entschlossen, auf den beiden kommunalen Flurstücken 196/49 und 196/20, beide Gemarkung Epfach, eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Da die beiden Grundstücke im Bebauungsplan Eichat als Quartiersplatz festgesetzt sind, hat der Gemeinderat die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Bei der Änderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, weshalb die Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfolgt. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor:

- Für das Vorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura2000-Gebieten vor.
- Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass Pflichten zur Vermeidung von schweren Unfällen zu beachten sind.

Im vorliegenden Fall gelten Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht nötig. Zudem kann auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht sowie auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet werden.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Denklinger Ortsteils Epfach. Es erstreckt sich auf die Fl.-Nr. 196/20 und eine Teilfläche der Fl.-Nr. 196/49, beide Gemarkung Epfach, und umfasst eine Fläche von rund 666 m².

Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 11.05.2026

2.2 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplans Eichat. Dieser setzt für die beiden Grundstücke einen Quartiersplatz und eine öffentliche Grünfläche sowie eine Teilstecke der Fußwegeverbindung von der Herlukastraße zur Via Claudia fest.

Bei den im Süden und Westen anschließenden Grundstücken handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet. Im Norden grenzt ein Dorfgebiet an. Im Wohngebiet sind zwei Gebäudetypen alternativ zulässig:

- Eingeschossige Gebäude mit einer Wandhöhe von 4,25 m und einer Dachneigung von 28° - 32° bei einer GRZ von 0,30.
- Zweigeschossige Gebäude mit einer Wandhöhe von 5,9 m und einer Dachneigung von 18°-22° bei einer GRZ von 0,25.

Es sind überwiegend Einzelhäuser, teilweise auch Doppelhäuser, zulässig.

Abb. 2 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Eichat“ i.d.F. vom 30.09.2005

2.3 Nutzungen

Sowohl der Quartiersplatz als auch die öffentliche Grünfläche wurden bislang nicht umgesetzt. Der Fußweg wurde hergestellt.

Die unmittelbar angrenzenden Grundstücke sind mit Wohnhäusern bebaut. Weiter im Osten befinden sich aktive landwirtschaftliche Betriebe.

2.4 Erschließung

Die verkehrliche und technische Erschließung kann über die bestehenden Straßen (Via Claudia) erfolgen.

2.5 Emissionen

Mögliche Konflikte zwischen der Wohnbebauung und den landwirtschaftlichen Hofstellen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Eichat behandelt. Für das Plangebiet und die umgebenden Grundstücke waren keine Vorgaben bezüglich des Immissionsschutzes erforderlich.

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird davon ausgegangen, dass sich keine Veränderungen ergeben haben, welche nun Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich machen.

2.6 Flora/ Fauna

Im Bereich des Lechs und der begleitenden Hangleiten überlagern sich eine Vielzahl an Schutzgebieten wie FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet und kartierte Biotope.

Das Plangebiet selbst und seine nähere Umgebung ist frei von Schutzgebieten aus dem Bereich Natur- und Landschaftsschutz.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich unterschiedlich große Bäume. Entlang der südwestlichen und westlichen Grenze befinden sich 3 Bäume (Zieräpfel). In der östlichen Ecke steht eine stattliche Sommer-Linde, welche bereits im Bebauungsplan

Eichat zum Erhalt festgesetzt wurde. Westlich davon steht eine Sand-Birke.

Abb. 3 Fotos des Plangebietes © PV München; vom 16.06.2026

2.7 Boden

2.7.1 Bodenaufbau

Im Plangebiet kommt die Bodenart 19a Pararendzina aus carbonatreichem Schotter mit Flußmergeldecke vor. Die Durchlässigkeit des Bodens ist in der Regel hoch. Das Grundwasser liegt im Allgemeinen tiefer als 2 m unter der Geländeoberfläche. Die Sorptionskapazität liegt im mittleren Bereich, das Filtervermögen ist gering.

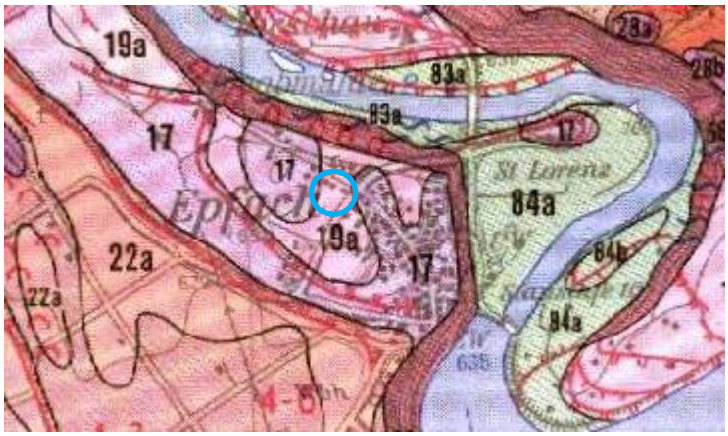

Abb. 4 Ausschnitt Standortkundliche Bodenkarte 1:50.000, München-Augsburg; Quelle Fachdaten: © Bayerisches Landesamt für Umwelt; Stand vom 18.05.2026

2.7.2 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

2.8 Denkmäler

2.8.1 Bodendenkmäler

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des Bodendenkmals D-1-8031-0005, Straßenvicus der frühen und mittleren römischen Kaiserzeit ("Abodiacum") sowie

Körpergräber der Völkerwanderungszeit und des frühen Mittelalters. Eingriffe in den Boden unterliegen daher der Erlaubnispflicht des Art 7 DSchG.

2.8.2 Baudenkmäler

Innerhalb des Plangebietes und dessen näherer Umgebung befinden sich keine Baudenkmäler.

2.9 Wasser

2.9.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 11.05.2026) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Das Grundwasser liegt nach Kenntnis der Gemeinde jedoch tiefer als eine mögliche Kellersohle.

2.9.2 Hochwasserschutz

Der Lech ist das einzige oberirdische Gewässer in der Nähe des Plangebietes. Er ist so stark in sein Flußbett eingetieft und reguliert, dass keine Hochwassergefahr für das Plangebiet besteht.

Das Plangebiet liegt zu dem außerhalb von wassersensiblen Bereichen und Wasserschutzgebieten.

Gemäß Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut befindet sich das Plangebiet innerhalb eines potenziellen Aufstaubereichs bei Starkregen.

Abb. 5 Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 11.05.2026

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Juni 2023

Die vorliegende Planung entspricht dem Ziel, 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.

Dem Ziel wird entsprochen; s. auch Ziffer 3.2.

3.2 Regionalplan

Z 2.2 Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig.

Z 4.1 Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinaus gehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potenziale nicht zurückgegriffen werden kann.

Z 4.5 Für die Erholung und das Mikroklima bedeutende innerörtliche Freiflächen sind zu sichern und mit der freien Landschaft zu vernetzen.

Die gegenständliche Planung versteht sich als Baustein einer ausgewogenen Siedlungsentwicklung. Es handelt sich um eine Umnutzung einer innerörtlichen Grünfläche und entspricht somit Ziel 4.1 des Regionalplans. Auf Grund ihrer geringen Größe (<0,5 ha) weist die Fläche eine unwesentliche, positive Wirkung auf das Kleinklima auf. Dass die Fläche keine Bedeutung für die Erholung hat, lässt sich daraus schließen, dass der Quartiersplatz seit über 20 Jahren seit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht umgesetzt wurde. Offensichtlich besteht diesbezüglich kein Bedarf und keine Nachfrage.

3.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet in der südlichen Hälfte als Wohnbaufläche und in der nördlichen Hälfte als gemischte Baufläche dargestellt. Nachdem der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, sieht die Gemeinde Denklingen das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB als erfüllt an.

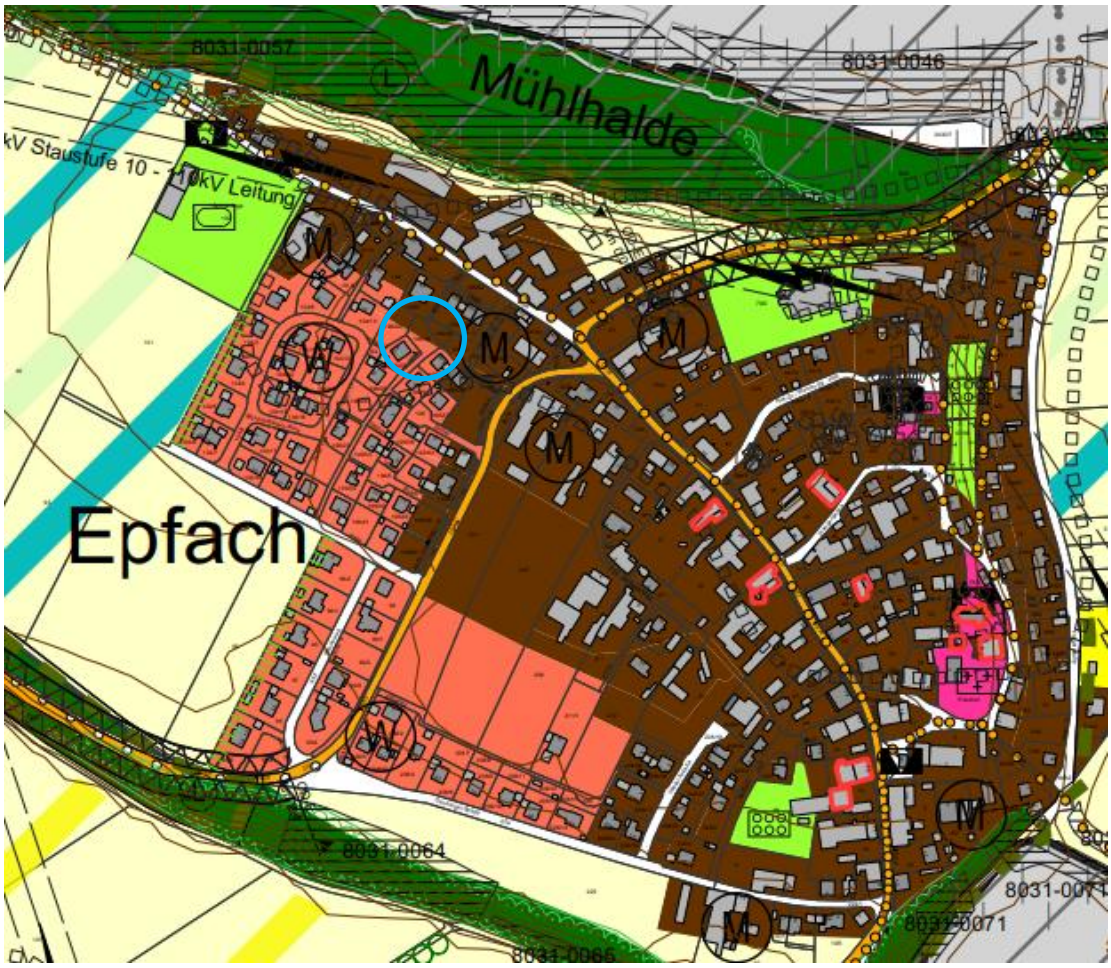

Abb. 6 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

3.4 Bebauungspläne und Satzungen

Zum Bebauungsplan s. Ziffer 2.2.

Die Gemeinde Denklingen hat eine Stellplatzsatzung erlassen, welche auch für den 2. Änderungsbereich des Bebauungsplanes Eichat gelten soll.

3.5 Bodenschutz

Die gegenständliche Planung entspricht den Vorgaben des Bodenschutzes, da eine innerörtliche Fläche umgewidmet wird und für eine Wohnbebauung zugänglich gemacht werden soll. Hierfür sind keine zusätzlichen Flächen für Infrastruktur erforderlich.

4. Planinhalte

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Eichat“ i.d.F. vom 30.09.2005. Grundsätzlich werden alle relevanten Festsetzungen übernommen, teilweise werden diese geringfügig an aktuelle Rahmenbedingungen angepasst und ggf. ergänzt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen allgemeinem Wohngebiet und Dorfgebiet. Dies ist auch aus dem Flächennutzungsplan ablesbar: Die Grenze zwischen Wohnbaufläche und Mischbaufläche verläuft durch den Änderungsbereich.

Nachdem die Bebauungsplanänderung dazu dient, ein Wohnbaugrundstück zu schaffen, soll dies auch über die Art der Nutzung zum Ausdruck kommen. Entsprechend der Festsetzungen im ursprünglichen Bebauungsplan von 2005 wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Derzeit wird davon ausgegangen, dass einem allgemeinen Wohngebiet keine Belange des Immissionsschutzes entgegenstehen (s. Ziffer 2.5).

Es besteht kein Planungserfordernis für ein Dorfgebiet.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie im ursprünglichen Plan über eine Grundflächenzahl geregelt. Im Gegensatz zum Plan aus dem Jahr 2005 werden nur die Festsetzungen für den zweigeschossige Haustyp mit einer Wandhöhe von max. 5,9 m übernommen. Auf Grund der aktuellen Anforderungen an Wohnraum und Flächensparen geht die Gemeinde davon aus, dass eine zweigeschossige Bebauung umgesetzt wird, auch wenn diese nicht verpflichtend vorgeschrieben ist.

Die maximal zulässige GRZ liegt bei 0,25 und entspricht dem Wert für zweigeschossige Gebäude im Wohngebiet.

Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen sind auf die zulässige Grundfläche anzurechnen.

Lediglich für Garagen, Carports, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen, darf die zulässige Grundfläche um 70% überschritten werden. Auch diese Festsetzung entspricht dem ursprünglichen Bebauungsplan und dient dazu, den ruhenden Verkehr auf dem Grundstück unterzubringen. Hierfür sind die beiden Grundstücke im Bereich des neuen Baugrundstücks miteinander zu verschmelzen.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Gegensatz zum ursprünglichen Plan, wird auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet, da durch die festgesetzten Baugrenzen ohnehin nur eine offene Bauweise möglich ist.

Die Baugrenze mit den Abmessungen 13,8 m x 10,0 m lässt eine Bebauung mit einem Einzelhaus oder einem kleinen Doppelhaus zu. Es müssen jedoch auch die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden können.

Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 5 BayBO).

4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Für Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen wird eine Fläche im Nordosten des Grundstücks festgesetzt, da an dieser Stelle die Erschließung des Grundstücks möglich ist.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher zu stellen, werden Garagen, Carports und Stellplätze, wie im Urplan, nur innerhalb der Baugrenzen und der dafür festgesetzten Flächen zugelassen. Der Stauraum vor Garagen kann jedoch auf 2,0 m reduziert werden, da auf Grund der besonderen verkehrlichen Situation im Anschluss an den Quartiersplatz mit keiner Gefährdung anderer Verkehrsteilnehmer zu rechnen ist.

Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 6 m² und einer Wandhöhe bis 2,3 m sind auch außerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen zulässig, damit die Bauherren flexibel bei der Anordnung von beispielsweise Gartenhäuschen sind. Jedoch darf der zulässige Versiegelungsgrad nicht überschritten werden.

4.5 Bauliche Gestaltung

Die bauliche Gestaltung ist weiterhin wie im ursprünglichen Plan geregelt. Jedoch werden nur die Festsetzungen für den zweigeschossigen Haustyp mit einer Dachneigung von 18° - 22° übernommen.

Entsprechend der aktuellen Anforderungen, werden Regelungen zu Anlagen zur Nutzung von Solarenergie getroffen, welche sicherstellen, dass diese gestalterisch vertretbar in die Dachlandschaft eingebunden werden.

4.6 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

4.6.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Der Gehölzbestand im Norden des Grundstücks, welcher im Unterwuchs der beiden Bäume von Cornus sanguinea dominiert und westlich davon von Sambucus nigra geprägt wird, wird erhalten. Dies gilt auch für den Einzelbaum (Sommer-Linde) in der östlichen Ecke des Grundstücks, welcher bereits im ursprünglichen Plan zum Erhalt festgesetzt wurde. Dies dient der Minimierung des Eingriffs und wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus.

Obwohl die Birke problemlos erhalten werden kann, wird auf eine entsprechende Festsetzung für den Einzelbaum verzichtet, da Birken als Pioniergehölze keine so lange Lebenserwartung haben und es sich bereit um ein älteres Exemplar handelt.

Die vier Zieräpfel haben auf Grund der geringen Größe, abgesehen von ihrer Funktion als Nährgehölz, keine so große ökologische Wirkung und werden daher nicht zum Erhalt festgesetzt.

Wie bereits im Urplan, ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Baum 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen. Neu ist, dass bestehende Gehölze darauf angerechnet werden können. Zudem werden Anforderungen an die Mindestpflanzqualität ergänzt, so dass bereits unmittelbar nach der Pflanzung ein Mindestmaß an ökologischer und

klimatischer Wirkung erzielt wird.

4.6.2 Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)

Nachdem es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt, gelten Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht nötig.

4.7 Artenschutz

4.7.1 spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Am 16.06.2026 fand eine Ortsbegehung statt. Die Temperatur lag bei ca. 17°C, der Himmel war bedeckt und es hat leicht geregnet.

Das gesamte Grundstück ist als Quartiersplatz hergestellt und gestaltet. Der Boden ist mit einer wassergebundenen Decke bzw. Schotterrasen befestigt. Grabbare Böden sind nicht vorhanden. Der Geltungsbereich weist mit Ausnahme der Gehölzbestände entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, welche erhalten werden, keine Habitat-Ausstattung auf, welche auf das Vorkommen besonderer Arten hindeutet.

In den Hinweisen sind Maßnahmen zum Schutz von Insekten und Fledermäusen sowie der Avifauna enthalten.

4.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO_2-Ausstoßes und die Bindung von CO_2 aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	**Berücksichtigung**
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Erhalt bestehender Grünstrukturen dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, Begrenzung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	**Berücksichtigung**
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Ressourcen schonende Innenentwicklung dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie, Erhalt des bestehenden Fuß- und Radwegenetzes
Vermeidung von CO_2 Emissionen durch MIV und Förderung der CO_2 Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO_2 neutrale Materialien)	Förderung der CO_2-Bindung durch Erhalt bestehender Grünstrukturen geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden

4.9 Flächenbilanz

Geltungsbereich	666 m²
Wohnbaufläche	555 m²
Verkehrsfläche Gehweg	71 m²
Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung	40 m²
Überbaubare Fläche, GR	138 m²

Gemeinde Denklingen, den .....

.....
Andreas Braunegger, Erster Bürgermeister