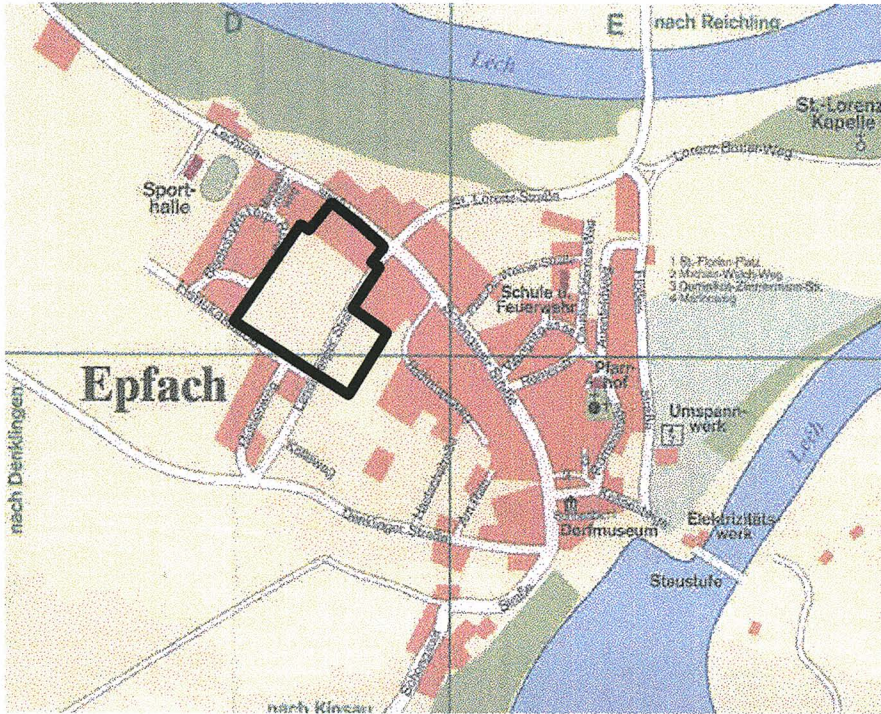


# Gemeinde Denklingen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Eichat"  
Maßstab 1 : 500



Kartengrundlage:  
Digitale Flurkarte Gemeinde Denklingen von 2004



Stand: 18.01.2005  
geändert: 30.05.2005  
geändert: 30.09.2005

Dipl.Ing. Rudolf Reiser, Architekt  
Regierungsbaumeister  
Aignerstraße 29 81541 München  
Tel. 089/695590 • Fax. 089/ 6921541  
e-mail: staedtebau.reiser@t-online.de

Vogl & Kloyer  
Landschaftsarchitekten  
Pütrichstraße 21 Rgb. 82362 Weilheim i. OB  
Tel. 0881/9010074 • Fax. 0881/9010076  
e-mail: mail@vogel-kloyer.de

Die Gemeinde Denklingen erläßt aufgrund §§ 1a, 2 Abs.1, 9 und 10 Baugesetzbuch(BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - (BayBO) - , Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) - in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro R. Reiser, München, und Landschaftsarchitekten Vogl & Kloyer, Weilheim, gefertigten Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Eichat“ im Ort Epfach als

## SATZUNG


### A. Festsetzungen durch Planzeichen


#### 1.0 Geltungsbereich und Abgrenzungen

1.1  Geltungsbereich


1.2  Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen, Maß der Nutzung, Wandhöhen

#### 2.0 Art der baulichen Nutzung und Gebietsgliederung

2.1  Dorfgebiet 1 (§ 5 i.V. mit § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO); ausgeschlossen sind die in Nr. 8 und 9 genannten Betriebe (= Gartenbaubetriebe und Tankstellen; Hinweis: Gewerbebetriebe gem. Nr. 6. dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören.)  
Vergnügungsstätten sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

2.2  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO)  
Die Ausnahmen gem. Abs. 3 Nrn. 1., 2. und 3. sind ausnahmsweise zulässig.  
Unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.


2.3  Besonderer Nutzungszweck von Flächen, z.B. Quartiersplatz (Ziff. 15.4 PlanzV)

2.4  "Landwirtschaftliches Betriebsgebäude", zugehörig zur Landwirtschaft Fl.Nr. 196/4; Auf Fl.Nr. 196/4 ist in dem neu festgesetzten Bauraum südlich des landwirtschaftlichen Betriebes sind nur untergeordnete Nutzungen wie Maschinenhalle, Scheune, Lager u. dgl. zulässig, jedoch keine Stallnutzungen (keine Rinder, Jungvieh, Schweine u. dgl.). Ausgenommen davon ist die Wohnnutzung für Betriebsinhaber und/ oder Betriebsleiter.

#### 3.0 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GRZ 0,25 Grundflächenzahl als Höchstmaß, z. B. 0,25  
Hinweis: Im bauaufsichtlichen Verfahren ist eine Ermittlung der GRZ beizufügen.  
Im WA darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 70 % überschritten werden.

3.2 I - II Zahl der Vollgeschosse bis zur Traufe als Mindest- und Höchstgrenze, z.B. 1 bzw. 2 Vollgeschosse

3.3  Zahl der Vollgeschosse bis zur Traufe zwingend, z.B. 2 Vollgeschosse; Ausnahmen sind zulässig bei den Parzellen 1, 2 und 3 für die Gebäude oder Bauteile mit gewerblicher Nutzung.

3.4 WH 6,40 maximal zulässige Wandhöhe gem. Art. 6 Abs. 3 BayBO; z.B. 6,40 m; Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens. Einzelheiten siehe Ziffer C.3.0 (Festsetzungen durch Text)


**4.0 Bauweise**

4.1  offene Bauweise


4.2  nur Einzelhäuser zulässig


4.3  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig


4.3 Die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude wird nach folgender Verhältniszahl festgesetzt: Pro vollendeter 350 qm Grundstücksfläche ist 1 Wohneinheit zulässig (Urt. BVerwG v. 8.10.1998 - 4 C 1.97).

4.4  Baugrenze; Erker, Loggien, Balkone und Vorbauten können bis 2,50 m vortreten, jedoch sind die Abstandsflächen der BayBO einzuhalten.

4.5  Baulinie; geringfügige Rücksprünge zur Fassadengliederung zulässig (Garagen/ Nebengebäude können zurücktreten)


4.6  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

4.7  Ga/St Garagen oder Stellplätze; bei Stellplätzen ist ein offenes Rankgerüst mit Berankung zulässig

4.8  SD Satteldach nach Maßgabe Planeintrag. Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer und Pultdächer mit geringere Dachneigung zulässig.


4.9  Firstrichtung bindend

4.10  Firstrichtung wahlweise

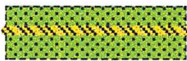
4.11  GO Grundrissorientierung: Entlang der Kreisstraße LL 16 sind bis zu einem Abstand von 25m zur Straßenmitte bei allen Wohngebäuden sämtliche Schlaf- und Kinderzimmer so zu planen, dass die notwendigen Fenster für Belüftungszwecke zur lärmabgewandten Seite orientiert sind. Sind dennoch nach Abwägung aller Möglichkeiten Fenster für Belüftungszwecke von Schlaf- und Kinderzimmer mit Sichtverbindung zur Kreisstraße LL 16 notwendig, so sind diese mit integrierter Lüftungseinheit zu versehen oder es sind sogenannte Wandlüftungsgeräte einzubauen. Alternativ dazu können Wintergärten bzw. verglaste Loggien vorgesehen werden. Beide Möglichkeiten müssen ausreichende Belüftung bei gleichzeitigem Schallschutz gewährleisten (Kennzeichnung gem. Planzeichen A.7.5).

**5.0 Verkehrsfläche**

5.1  Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

5.2  öffentliche Verkehrsfläche


5.3  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wohnstraße

5.4  Gehweg in Grünfläche; Lage verschieblich!

5.5  G+R Gehweg, Geh- und Radweg

5.6  P Parkplatz öffentlich

## 6.0 Grün- und Freiflächen


6.1  öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB):



Parkanlage



Verkehrsgrün

6.2  private Grünfläche (Art. 91 Abs.3 i.V.m. Abs.1 Nr.3 BayBO) mit Zweckbestimmung: Gestaltungsgrün; bauliche Anlagen und Stellplätze sind außer der festgesetzten Stellplätze/ Garagen unzulässig.

6.3  Stellplatzfläche bzw. Parkplatzfläche: nur versickerungsfreundlich zulässig

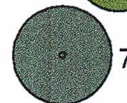
6.4 Pflanzgebote




zu pflanzender großkroniger Baum gemäß Artenlisten A und B der textlichen Festsetzungen, Pflanzgröße H, StU 16-18



zu pflanzender klein- bis mittelkroniger Baum gemäß Artenliste C der textlichen Festsetzungen, Pflanzgröße H, StU 14-16



zu erhaltende Bäume bzw. Gehölze mit lfd.Nr., z.B. 7 (s.a. Begründung, Ziff. 10.4.4)


6.5  Kletterpflanzen zur wirksamen Begrünung von Garagenwänden, Carports und Einfriedungen

## 7.0 Sonstige Festsetzungen

7.1  Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (Kreisstraße LL 16)

7.2  Festgelegte Zufahrt; geringe Verschiebungen zulässig





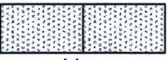
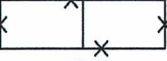


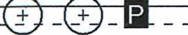
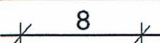

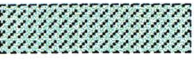
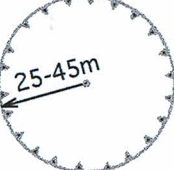
7.3  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit (= Gemeinde Denklingen) und der jeweiligen Miteigentümer (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs.6 BauGB)

7.4  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der jeweiligen Miteigentümer (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs.6 BauGB)



7.5  Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes: Siehe Festsetzungen Ziffer A.4.11

7.6  Fläche für Versorgungsanlage, hier: Zweckbestimmung Elektro (=Trafostation LEW)

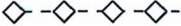
## B. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen

1.  vorhandene Grundstücksgrenze
2.  aufzuhebende Grundstücksgrenze
3.  vorgeschlagene neue Grundstücksgrenze
4.  vorgeschlagene neue Gebäude
5.  vorhandene Gebäude
6.  abzubrechende Gebäude
7.  Flur-Nr., z.B. 196
8.  Parzellen-Nummer, z.B. 2
9.  Unterteilung der Straßenverkehrsfläche, z.B. in Fahrbahn, Grünstreifen, Parkplatz
10.  Maße in Metern, z.B. 8 m
11.  Nebengebäude
12. (Landwirt:  
Viehhaltung) Hinweis auf derzeit ausgeübte Nutzungen (keine Festsetzung!)
13. (Ga) Vorschlag zur Situierung von Anlagen, z.B. Garagen
14.  Flächen für Versickerung von Regenwasser (z.B. Schotterrasen)
15.  Umgrenzung von Emittenten aus der Landwirtschaft mit Geruchsbelästigung  
Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass landwirtschaftliche Betriebe im Dorfgebiet Vorrang haben (§ 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO)!

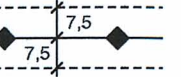
### 16. Hinweise zur Anwendung der Nutzungsschablonen:

Die Zeilen 1, 2 gelten insgesamt nur alternativ!				SD
1.	GRZ 0,30	WH 4,25	28-32°	
2.	GRZ 0,25	WH 5,90	18-22°	

Die Festsetzungen z.B. zu WA und SD sind zwingend anzuwenden. Sodann sind entweder insgesamt die Festsetzungen der 1. Zeile (GRZ 0,30, WH 4,25, 28-32°) anzuwenden, oder aber insgesamt (GRZ 0,25, WH 5,90, 18-22°) die Festsetzungen der 2. Zeile. Eine Kombination der 1. und 2. Zeile ist unzulässig.

17.  Kanal unterirdisch

18.  Wasserleitung unterirdisch

19.  20-kV-Freileitung S 6 mit zugehörigem Schutzbereich von jeweils 7,5 m beidseits der Leitungssachse; Hinweise hierzu siehe Texthinweise Ziffer D.11 der Bebauungsplansatzung

Hinweis: Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, den Festsetzungen durch Planzeichen (= Ziffer A), den Hinweisen durch Planzeichen (= Ziffer B), den textlichen Festsetzungen (= Ziffer C; separat), den Hinweisen durch Text (= Ziffer D; separat), den Verfahrensvermerken und der Begründung.

## Verfahrensvermerke

- 1.0 Die Gemeinde Denklingen hat am 28.02.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.03.2005 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2.0 Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom 18.01.2005 hat in der Zeit vom 19.01.2005 bis 28.02.2005 stattgefunden. Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 hat mit Schreiben vom 18.01.2005 stattgefunden.
- 3.0 Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 30.05.2005 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.06.2005 bis 20.07.2005 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 hat mit Schreiben vom 08.06.2005 stattgefunden.
- 4.0 Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 30.09.2005 wurde mit Begründung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 26.10.2005 bis ~~04.11.2005~~ <sup>09.11.2005</sup> öffentlich ausgelegt.
- 5.0 Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 21.11.2005 den Bebauungsplan in der zuletzt geänderten Fassung jeweils vom 30.09.2005, die Textfestsetzungen und Hinweise als Satzung beschlossen und die Begründung nebst Umweltbericht hierzu.
- 6.0 Dieser Bebauungsplan ist identisch mit der vom Gemeinderat als Satzung beschlossenen Fassung. Ausgefertigt am:



.....  
Gemeinde

(Siegel)

den 22.11.2005

.....  
Horber, Erste Bürgermeisterin

- 7.0 Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde wurde am 23.11.2005 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan einschließlich Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Denklingen zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt Auskunft erteilt.



.....  
Gemeinde

(Siegel)

den 27.12.2005

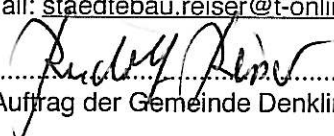
.....  
Horber, Erste Bürgermeisterin

**Gemeinde Denklingen - Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
"Eichat" in Epfach**

**Festsetzungen - Textteil Ziffer C**  
zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Eichat“

Stand: 18.01.2005  
Geändert: 30.05.2005  
Geändert: 30.09.2005

Städtebau:  
Dipl.Ing. Rudolf Reiser  
Architekt Regierungsbaumeister  
Aignerstraße 29 81541 München  
Telefon 089/695590 • Fax 089/6921541  
e-mail: [staedtebau.reiser@t-online.de](mailto:staedtebau.reiser@t-online.de)

  
.....  
im Auftrag der Gemeinde Denklingen

Grünordnung:  
Vogl & Kloyer  
Dipl. Ing, Landschaftsarchitekten  
Pütrichstraße 21 Rgb. 82363 Weilheim  
Telefon 0881/9010074 • Fax 0881/9010076  
e-mail: [mail@vogel-kloyer.de](mailto:mail@vogel-kloyer.de)

  
.....

## **C. Festsetzungen durch Text**

### **1.0 Art der baulichen Nutzung und planungsrechtliche Zulässigkeit**

1.1 Dorfgebiet (MD § 5 i.V. mit § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO) nach Maßgabe der Planzeichnung Ziffer A.2.1.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA; § 4 i.V. mit § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO) nach Maßgabe der Planzeichnung Ziffer A.2.2.

#### **1.3 Mindestgrundstücksgrößen**

Die Mindestgrundstücksgrößen im Dorfgebiet westlich der Kreisstraße (= Parzellen-Nrn. 1, 2 und 3 betragen 750 qm. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass auf den dann geteilten Grundstücken mindestens eine gemischte Nutzung realisiert wird.

#### **1.4 Geruchsimmissionen**

Zur Vermeidung von schädlichen Geruchsbelästigungen (§§ 3 und 22 BImSchG) ist in den beiden landwirtschaftlichen Betrieben Tierhaltung mit Rindern nur bis zu der Zahl GV RINDER (Großvieheinheiten Rinder) zulässig, die sich aus den für die einzelnen Standortfestsetzungen maximalen Emissionsabständen von 20 bzw. 25 m unter Beziehung der Abstandsregelung Rinderhaltung des Bayer. Landesamtes für Umweltschutz mit dem dazugehörigen Abstandsdiagramm ergeben („Anforderungen der TA-Luft zum Halten oder zur Aufzucht von Nutztieren“ vom 10. Juli 2003 auf den Seiten 12 und 13; Anlage zur Begründung Bebauungsplan).

Die Emissionsabstände zwischen der westlichen bzw. südlichen Baugrenze des Stalls der Fl.Nr. 200/2 (derzeit: Viktoria Geiger) und den Baulinien/ Baugrenzen der Parzellen 1, 19, 18 und 27 betragen ca. 20 m. Die Immissionsabstände zwischen dem geplanten neuen Stall auf Fl.Nr. 201 und den Baulinien Parzellen 1, 2 und 3 betragen ca. 25 m (gem. Planeintrag). Geringe Unterschreitungen der Abstände bis zu 1 m sind zulässig. (Rechtsgrundlage der Festsetzung: § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Abs. 9 BauNVO).

### **2.0 Abstandsflächen**

2.1 Soweit keine Baulinien festgelegt sind, sind die Abstandsflächen der bayerischen Bauordnung einzuhalten, sofern nachfolgend nichts anderes bestimmt ist.

2.2 Die festgesetzte Garagenzeile östlich der Parzelle 27/ Zufahrt kann an die östliche Grenze gebaut werden; insofern ist eine Überschreitung der 50 qm-Flächen bzw. der Länge von Grenzgaragen mit 8 m gem. Art. 7 Abs. 4 BayBO zulässig.

2.3 Am südlichen Ende der Garagenzeile aus Ziffer C.2.2 ist eine lückenlose Lärmschutzwand oder ein Nebengebäude dann nachträglich zur Lärmabschirmung Landwirtschaft – Wohnbebauung zu errichten, wenn sich erhebliche Störungen zwischen den benachbarten Nutzungen ergeben (§ 9 Abs. 2 BauGB).



### 3.0 Höhenlage und Wandhöhen

- 3.1 Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf im Mittel max. 0,30 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (= Mittel) liegen; bei 2 Zufahrten wird die Höhe gemittelt.
- 3.2 Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind Abgrabungen zur Freilegung der Kellergeschosse unzulässig.
- 3.3 Die Wandhöhen gem. Art 6 Abs. 3 BayBO sind in der Planzeichnung festgelegt. Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens Ziff. 3.1.
- 3.4 Abgrabungen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind unzulässig; Abgrabungen zur Belichtung einzelner Kellerräume sind ansonsten zulässig. Sonstige Geländeänderungen, Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

### 4.0 Äußere Gestaltung

- 4.1 Die Baukörper sind auf einem Rechteckgrundriss zu entwickeln.
- 4.2 Zusammenzubauende Gebäude sind in Dachform profilgleich und im Dachmaterial ohne störenden Absatz einheitlich zu gestalten. Holzhäuser sind zulässig, Holzblockhäuser aus sichtbaren Rundstämmen sind unzulässig.  
Für die Fassadenflächen sind nur helle Pastellfarben oder Weiß zu verwenden. Wenn Holzoberflächen behandelt werden, sind ebenfalls nur helle Farbtöne (Lasuren) zulässig.
- 4.3 Dächer  
Als Dacheindeckung sind nur rote bis rotbraune Dachziegel oder Dachsteine zulässig; Abweichungen sind für untergeordnete Teile wie Firstoberlichter, kleinflächige Dachfenster und Solaranlagen zulässig.
- 4.4 Bei allen Gebäuden ist ein maximaler Dachüberstand von 80 cm zulässig.
- 4.5 Zwerchgiebel und Dachaufbauten  
Zwerchgiebel bei eingeschossigen Gebäuden  
Pro Wohngebäude ist ein aus der Wandfläche zu entwickelnder Zwerchgiebel mit einer Breite von max. 1/3 der Hauptgebäuelänge zulässig. Der Zwerchgiebel einschließlich Balkone etc. darf bis zu 75 cm vor die Fassade treten. Die Wandhöhe der Zwerchgiebel darf bis zu 75 cm die Wandhöhe des Hauptgebäudes (an der Traufseite) überschreiten; der Zwerchgiebelfirst muss mindestens 1m unter dem Hauptfirst bleiben. Der Abstand Zwerchgiebel - Ortgang muss 1/2 Zwerchgiebelbreite oder mind. 1,50 m betragen.

Bei zweigeschossigen Gebäuden sind keine Zwerchgiebel zulässig.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden unzulässig.

- 4.6 Alle der Versorgung der Grundstücke dienenden Zu- und Ableitungen sind unterirdisch zu verlegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

## 5.0 Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Nebenanlagen

- 5.1 Je Wohneinheit < 80 qm Wohnfläche sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.  
Bei Wohnungen < 80 qm Wohnfläche kann der Stauraum vor der Garage als 0,5 Stellplatz angerechnet werden, wenn er die notwendige Tiefe aufweist.  
Je Wohneinheit > 80 qm Wohnfläche sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
- 5.2 Für jede andere Nutzung gelten die mittleren Richtzahlen des Bayer. Innenministeriums in der bekannt gemachten Fassung vom 12.02.1978, Nr. II B4-8134-79, MABl. Seite 181.
- 5.3 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgelegten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig; eine geringfügige Überschreitung der Flächen ist zulässig. Zufahrten, die länger als 8 m sind, dürfen maximal 3 m breit sein.
- 5.4 Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen die Zu- und Abfahrten eine Mindestlänge von 5 m haben, soweit es sich um geschlossene Garagen handelt.
- 5.5 Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Grundfläche von 6 qm pro Parzelle bei Grundstücksgrößen bis 500 qm, und von 10 qm bei Grundstücken größer 500 qm, und einer Wandhöhe bis 2,3 m mit Satteldach oder Pultdach zulässig, nicht jedoch in den festgelegten privaten Grünflächen.

## 6.0 Bodenschutz und Grünordnung

- 6.1 Die durch Planzeichen oder Textfestsetzungen vorgeschriebenen Gehölzpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen und zu erhalten.
- 6.2 Die Gehölze sind aus folgenden Artenlisten zu wählen:
- A Pflanzung von großkronigen Bäumen entlang der Kreisstraße LL 16 und im Bereich der Wendepunkte im Baugebiet:
- |             |                    |
|-------------|--------------------|
| Spitzahorn  | Acer platanoides   |
| Winterlinde | Tilia cordata      |
| Esche       | Fraxinus excelsior |
- B Pflanzung von mittel- bis großkronigen Bäumen entlang des Grünzuges auf privatem Grund, sowie in der öffentlichen Grünfläche:

Hainbuche	Carpinus betulus
Sandbirke	Betula pendula
Vogelkirsche	Prunus avium
Feldahorn	Acer campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Winterlinde	Tilia cordata

- C Pflanzung von klein- bis mittelkronigen Bäumen entlang der Ost-West-Erschließungsstraßen (Verwendung durchgängig einer Art), an Einfahrten und zur Gliederung von Parkplätzen:

Feldahorn	Acer campestre
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Kornelkirsche	Cornus mas (als Hochstamm)

- 6.3 Begrünung der privaten Gartenflächen mit Bäumen und Sträuchern: Je 300 qm angefangene Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen. Es sind vorwiegend einheimische Bäume und Sträucher aus folgender empfohlener Auswahl zu verwenden:

#### Bäume 2. Ordnung (Mittelgroße Bäume)

Birke	Betula pendula
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium

#### Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume)

Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme	

#### Sträucher

Echter Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Faulbaum	Rhamnus frangula
Gewöhnliche	
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Weinrose	Rosa rubiginosa
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa

---

Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus monogyna, laevigata
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

- 6.4 Zu erhaltende Bäume im Einzugsbereich künftiger Eingriffe sind gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen, Auffüllungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind nicht zulässig.
- 6.5 Einfriedungen: Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur max. 1,20 m hohe, sockellose Holzzäune zulässig. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune mit max. 1,20 m Höhe zulässig.
- 6.6 Versiegelung: Flächen für den ruhenden Verkehr sowie Fuß- und Radwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen etc.).  
Insgesamt ist die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen auf ein Mindestmaß zu beschränken.
- 7.0 Ausgleichsfläche**  
Für die vorgesehenen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind unter Anwendung des Leitfadens zur Eingriffsregelung des Bayerischen Umweltministeriums 6.075 qm Ausgleichsfläche notwendig).  
Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf Flur-Nr. 247/2, Gemarkung Epfach durch Entwicklung einer extensiven Wiese. Hierfür ist zweimal jährlich zu mähen unter Verzicht auf Düngung und Einsatz von Pestiziden.
- 8.0 Wasserwirtschaft**  
Unverschmutztes Niederschlagswasser ist flächig auf dem Grundstück zu versickern.
- 9.0 Ordnungswidrigkeiten**  
Mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro kann nach Art. 89 Abs.1 Nr. 17 BayBO belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften verstößt.

**D. Hinweise durch Text****1. Wasserwirtschaftliche Hinweise**

Die Anwesen sind im Trennsystem an die bestehende Kanalisation anzuschließen. Das vorhandene Regenüberlaufbecken (RÜB) ist nach einer überschlägigen Berechnung des WWA Weilheim ausreichend. Beim Anschluss des Baugebietes an die Kanalisation ist jedoch der Nachweis für eine ausreichende Dimensionierung des RÜB (A 128) zu erbringen.

Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

Sofern die Errichtung von Betrieben, die wassergefährdende Stoffe lagern, herstellen oder verwenden, vorgesehen ist, ist diese in einem gesonderten Verfahren zu beantragen. Genaue Unterlagen über Art, Menge, Verwendung und Lagerung dieser Stoffe sind dem Wasserwirtschaftsamt zur Stellungnahme vorzulegen.

Für die Versickerung nicht verunreinigten, gesammelten Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).

Gesammeltes Niederschlagswasser ist danach über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung in Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Eine punktuelle Versickerung über Sickerschächte ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DVWK Merkblatt 153 zu beachten.

2. Wo immer sinnvoll möglich, sollen Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie eingebaut werden (Photovoltaik, Sonnenkollektoren, Wintergärten als Wärmefallen etc).

**3. Elektrische Energie**

Die elektrische Energie wird über Kabelanschlüsse den Neubauten zugeführt. Zur ordnungsgemäßen Versorgung ist im Baugebiet die Aufstellung von Kabelverteilungsschränken mit Sockel vorgesehen. Die Größe der Kabelverteilungsschränke beträgt ca. L = 1,0 m, B = 0,35 m, H = 1,20 m. Die Standorte der Kabelverteilungsschränke sowie Trafostationen richten sich nach dem örtlichen Bedarf und sind im öffentlichen Verkehrsraum vorzusehen.

**4. Öffentliche Verkehrsflächen**

Die Zufahrtsstraßen sind nach den einschlägigen DIN-Normen zu errichten (Feuerwehr: Tragfähigkeit mind. für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t)). In Abständen bis zu 100 m sind Unter- oder Überflurhydranten mit einer Wasserleistung von 600 Liter/ min und 2 bar Ausgangsdruck zu errichten.

5. Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgungsanlage nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicher zu stellen. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Darüber hinausgehende Brandschutzaufgaben und Löschwasserbedarf sind im Zuge der Baumaßnahme vom Bauherrn zu erbringen.

Die Zufahrtsstraßen, privaten Grundstückszufahrten und notwendige Rettungswege sind nach den einschlägigen DIN-Normen, Brandschutzaufgaben und Richtlinien zu errichten.

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.
6. Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Hierüber ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, Referat B I Oberbayern/ München, Hofgraben 4, 80539 München, sofort zu informieren.
7. Pflanzabstände

Sofern Nachbarn der anderen Baugrundstücke sich einigen, können die gesetzlichen Mindestabstände unterschritten werden. Dadurch können unmittelbar an den Grundstücksgrenzen Bäume gepflanzt werden.
8. Freiflächengestaltungspläne

Den Bauanträgen bzw. Anträgen auf Genehmigungsfreistellung sind Freiflächengestaltungspläne mit folgenden Inhalten beizufügen: Erschließung mit Materialangaben, Ausmaß und Höhe zulässiger Abgrabungen oder Aufschüttungen, Lage und Umfang der Vegetationsflächen; Standort, Art und Größen der Bepflanzung.
9. Landwirtschaftliche Immissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauung der Grundstücke haben landwirtschaftliche Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung auftreten, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass gerade während der Erntearbeit (Mais- und Grassilage, Getreideernte, Rübenroden, u.a. Ernte- und Feldarbeiten) Lärmbeeinträchtigungen für die Anwohner sowie die Erwerber / Besitzer / Bebauung auch nach 22.00 Uhr entstehen können und zu dulden sind. Ggf. ist auch landwirtschaftlicher Verkehrslärm schon vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu dulden.
10. Dienstbarkeiten

Darüber hinaus wird angeregt, außerhalb des öffentlichen Immissionsschutzrechts bei allen Parzellen, die im Immissionseinflussbereich der benachbarten Landwirtschaften stehen, entsprechende Hinweise und Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen (und zwar vor Verkauf der Grundstücke durch die Gemeinde Denklingen).

11. Schutzbereich der 20-kV-Leitung

Der Schutzbereich der 20-kV-Leitung beträgt beidseits der Leitungssachse jeweils 7,50 m. Bauarbeiten jeglicher Art in der Nähe der Leitung müssen unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel BGV A 2 der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik sowie der einschlägigen DIN- bzw. VDE-Vorschriften erfolgen. Ausdrücklich weist die LEW auf die Gefahr hin, die bei Arbeiten in der Nähe elektrischer Freileitungen gegeben ist. Der vorgeschriebene Mindestabstand von 3 m zu den Leiterseilen ist bei allen Arbeiten, unter Berücksichtigung des Ausschlagens bei Wind und der Durchhangvergrößerung bei höheren Temperaturen einzuhalten. Bei Verwendung eines Baukrans außerhalb des Schutzbereiches der 20-kV-Leitung muss durch geeignete, von der Baufirma zu treffende Maßnahmen sichergestellt werden, dass ein Einschlagen des Kranseils in den Schutzbereich der Leitung unter allen Umständen unterbleibt.

Bei hochwüchsigen Büschen und Bäumen beträgt der laut DIN VDE geforderte Sicherheitsabstand mindestens 2,50 m.

Entlang der Landsberger- und Herlukastraße verlaufen baugebietsseitig mehrere 1-kV-Kabelleitungen. Der Schutzbereich der Kabelleitungen beträgt beiderseits der Leitungstrasse 1,0 m; es muss deshalb auf eine tief wurzelnde Bepflanzung hier verzichtet werden (Lechwerke AG Buchloe, Bahnhofstraße 13, 86807 Buchloe, Tel. 08241/5002-318).

12. Abstandsregelung Rinderhaltung

Zur Ermittlung der max. zulässigen GV RINDER (Großvieheinheiten Rinder) kann als neuere Erkenntnisquelle die Abstandsregelung Rinderhaltung des Bayer. Landesamtes für Umweltschutz mit dem dazugehörigen Abstandsdiagramm angewendet werden (Vortragsskript der Fachtagung „Anforderungen der TA-Luft zum Halten oder zur Aufzucht von Nutztieren“ vom 10. Juli 2003 auf den Seiten 12 und 13 (Anlage zur Begründung Bebauungsplan)).

Eine überschlägige Ermittlung der Unteren Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Landsberg am Lech im Rahmen der Stellungnahme vom 13.06.2005 hat ergeben, dass dies für den Betrieb Geiger (FI.Nr. 202) ca. 36 GV RINDER sind (Gesamtpotential), für den Betrieb Schelkle (FI.Nr. 201) 69 GV RINDER (nur neuer Stall) sind.

Anforderung der Tagungsmaterialien über das Internet:

[http://www.bayern.de/lfu/publikationen/lfu\\_luft\\_00099.htm](http://www.bayern.de/lfu/publikationen/lfu_luft_00099.htm)

Gemeinde Denklingen, den 22.11.05

  
.....  
Horber, Erste Bürgermeisterin



Stand: 18.01.2005  
Geändert: 30.05.2005  
Geändert: 30.09.2005

Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
"Eichat" in Epfach, Gemeinde Denklingen



Historie (Fl.Nr. 196)



Übersicht



Rahmenplan

Stand: 18.01.2005/ geändert: 30.05.2005/ geändert: 30.09.2005

Städtebau:  
Dipl.Ing. Rudolf Reiser *Rudolf Reiser*  
Architekt Regierungsbaumeister  
Aignerstraße 29 81541 München  
Telefon 089/695590 • Fax 089/6921541  
e-mail: [staedtebau.reiser@t-online.de](mailto:staedtebau.reiser@t-online.de)

Grünordnung:  
Vogl & Kloyer *Vogl & Kloyer*  
Dipl. Ing. Landschaftsarchitekten  
Pütrichstraße 21 Rgb. 82363 Weilheim  
Telefon 0881/9010074 • Fax 0881/9010076  
e-mail: [mail@vogl-kloyer.de](mailto:mail@vogl-kloyer.de)

im Auftrag der Gemeinde Denklingen



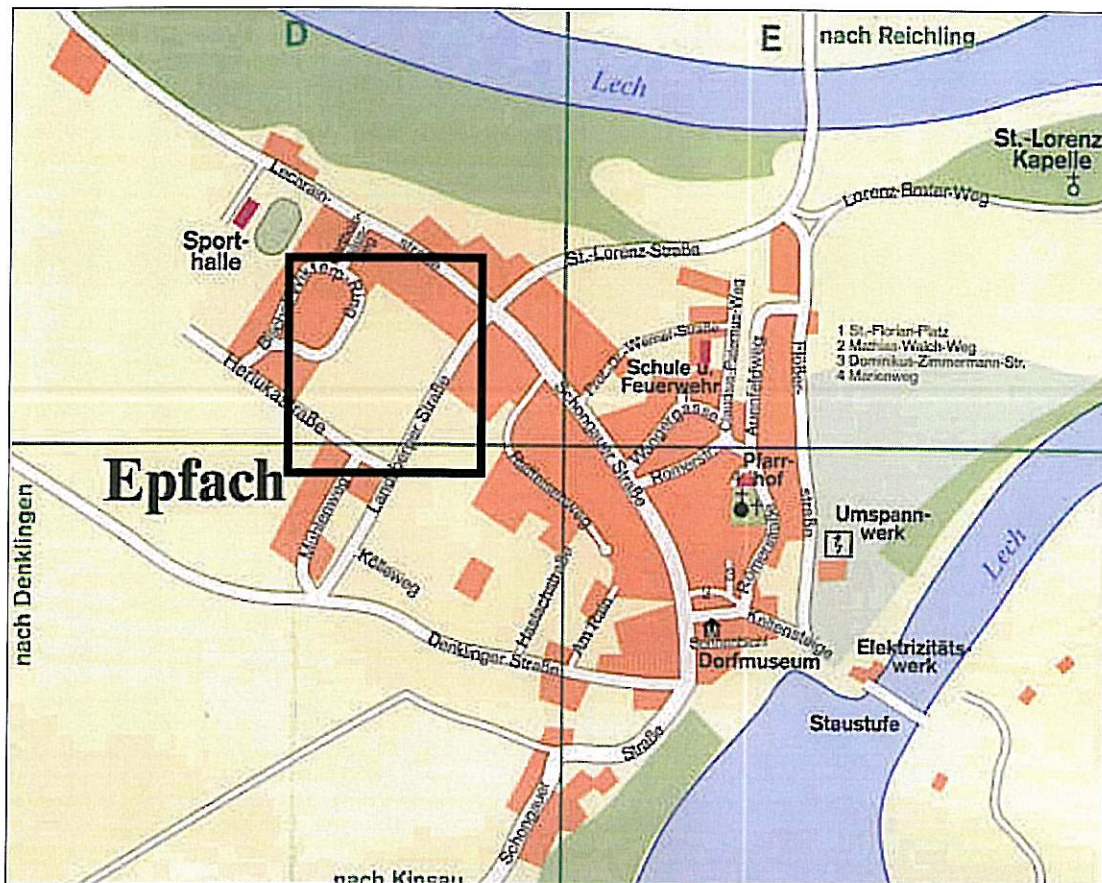
## 1.0 Planungsvorgaben

### 1.1 Anlass, Ziele und Zweck der Planung

Die Gemeinde Denklingen hat derzeit ca. 2.500 Einwohner (Stand: 30.06.2004), der Ort Epfach am Lech ca. 620 Einwohner. Nach wie vor besteht ein ausgeprägter Bedarf an neuen Bauflächen zur Deckung der einheimischen Nachfrage an Wohn- und Gewerbeflächen. Leerbauflächen, die bislang noch im Flächennutzungsplan enthalten sind, stehen aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft nicht für eine Bebauung zur Verfügung.

Im Bereich einer nunmehr aufgelassenen Hofstelle mit ortsplanerisch guter Einbindung des Gebietes besteht nunmehr die Möglichkeit einer Baugebietsausweisung. Durch die Anwendung des Baulandmodells der Gemeinde Denklingen ist es möglich, die Bauflächen zügig und ohne Bodenspekulation der Bebauung zuzuführen. Damit können unwirtschaftliche Aufwendungen für Erschließung u. dgl. vermieden werden.

Die Massierung von Wohnungen in Wohngebäuden soll wegen der nahe gelegenen praktizierenden Landwirtschaften mit Viehhaltung aber vermieden werden.



Lage des Baugebietes "Eichat" im Ortsgefüge

### 1.2 Bebauungsplanverfahren und Stichtag BauGB-Novelle (20.07.2004)

Der Änderungsbeschluss wird nach dem Stichtag 20.07.2004 gefasst: Inkrafttreten des neuen Baugesetzbuches mit UP-Prüfung für alle Bauleitpläne. Damit ist die 15. Änderung des

Flächennutzungsplanes im Bereich Denklingen UP-pflichtig. Das Bauleitplanverfahren wird daher nach den Regelungen des BauGB in der geänderten Fassung durchgeführt.

### **1.3 Vorgaben der Regional- und Landesplanung**

Für die Region München (14) besteht ein verbindlicher Regionalplan. Danach liegt Denklingen an keiner überregionalen Entwicklungsachse und ist landesplanerisch auch nicht als zentraler Ort eingestuft. Nach dem Regionalplan gehört der Raum zu den Gebieten, deren Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden soll. Infrastrukturmäßig ist die Gemeinde über die gut ausgebaute Bundesstraße 17 von Landsberg nach Schongau gut an das leistungsfähige Fernstraßennetz angebunden. Ebenso besteht eine Anbindung der Gemeinde an die Bahnlinie Landsberg – Schongau, die jedoch nur noch für den Güterverkehr betrieben wird. Lt. Regionalplan 14 gehören weite Teile der Denklinger Flur zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

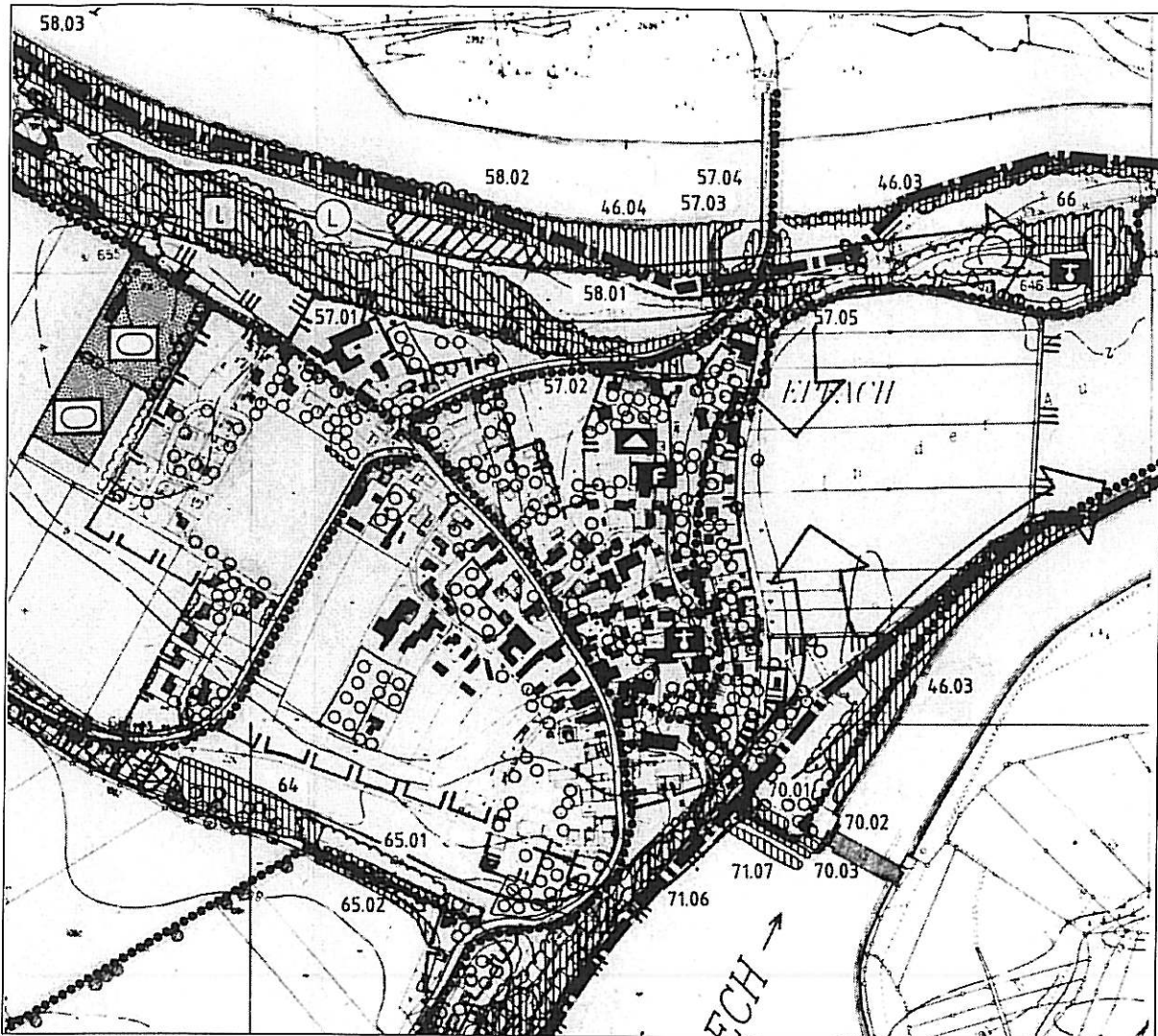
Die weitere Siedlungstätigkeit in Denklingen und u.a. Epfach soll entsprechend des örtlichen Bedarfs und unter besonderer Rücksicht auf die natürlichen Lebensgrundlagen erfolgen. Auch sollen bei neuen Wohngebieten verstärkt Bauweisen in sinnvoller Verdichtung mit angemessenen Grundstücksgrößen verwirklicht werden. Das Siedlungsleitbild des Regionalplanes geht von einer organischen Entwicklung aus, die den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung berücksichtigt.

### **1.4 Flächennutzungsplan und Bebauungspläne**

In der Gemeinde Denklingen besteht ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan von 1980 einschließlich 14 Änderungen. Das ins Auge gefasste Baugebiet ist weitgehend bereits als Baufläche dargestellt, allerdings nicht ganz wie im Rahmenplan überplant. Insofern ist im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung der Flächennutzungsplan mit einer 15. Änderung im Parallelverfahren noch angepasst (§ 8 Abs. 3 BauGB). Der Bebauungsplan „Eichat“ kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### **1.5 Landschaftsplan**

Die Gemeinde Denklingen hat mit Datum vom 29. Mai 2000 durch den Landschaftsarchitekten Christoph Goslich, Diessen, einen Landschaftsplan ausarbeiten lassen, der jedoch bisher nicht in den Flächennutzungsplan integriert worden ist.



Ziele aus „Siedlung + Landschaftsplan“ (S. 27 Erläuterungsbericht Landschaftsplan)

Bei der weiteren baulichen Entwicklung in den Ortsteilen sollen lt. Landschaftsplan die folgenden Gesichtspunkte der Landschaftsplanung berücksichtigt werden:

- Rücksichtnahme auf natürliche Landschaftselemente Talräume, Niederungen, Hangkanten, landschaftsbildprägende und ökologisch wertvolle Vegetationsstrukturen
- Gezielte Entwicklung zur Erhaltung reizvoller Ortsränder, Ortsilhouetten und wertvoller Kleinstrukturen
- Vermeidung einer zu starken Höhenentwicklung in Hanglagen
- Erhaltung ortsbildprägender Obstgärten
- Erhaltung der Sichtbeziehungen aus der Landschaft auf dörflich geprägte Ortsränder und Ortsilhouetten
- Erhaltung und Verbindung gliedernder innerörtlicher Grünstrukturen
- Erhaltung von Grünflächen und Flächen mit ökologischem Entwicklungspotential zur Gliederung der Siedlungsstrukturen

## 1.6 Lage des Baugebietes “Eichat” in Epfach

Das neue Gebiet liegt innerhalb des bebauten Ortsbereichs zwischen der Landsberger Straße (Kreisstraße LL 16), der VIA CLAUDIA, dem Bischof Wikterp-Ring und der Herlukastraße. Mit Ausnahme der alten Hofstelle im Norden wird die Fläche bisher intensiv landwirtschaftlich als Wiesenfläche genutzt. Das Gelände ist augenscheinlich eben und für eine Bebauung gut geeignet. Allerdings muss der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung besonderes Augenmerk zugewandt werden („Problem der heranrückenden Wohnbebauung“).

Östlich der Kreisstraße und beidseits der VIA CLAUDIA sind Dorfgebiete entsprechend der tatsächlichen Nutzung im FNP ausgewiesen. In beiden Dorfgebieten wird Landwirtschaft ausgeübt, wobei die ausgeübte Nutzung an der VIA CLAUDIA untergeordneten Umfang aufweist.

- Fl.Nr. 40/14 östlich der Landsberger Straße (Kreisstraße): 76 Rinder
- Fl.Nr. 200/2 westlich der Landsberger Straße (Kreisstraße): 11 Rinder
- Fl.Nr. 83 nördlich der VIA CLAUDIA: 137 Rinder, 6 Schweine
- VIA CLAUDIA 40: Metzgerei



Hofstelle Fl.Nr. 196 von Südwesten her



angrenzende Bebauung westlich Fl.Nr. 196

Aus ort- und landschaftsplanerischer Sicht ist der Bereich der Kreisstraße zum Baugebiet hin gestalterisch besonders zu behandeln (Ortsrandeingrünung etc.); im Bereich der alten Hofstelle ist teilweise ein schützenswerter Baumbestand vorhanden, der möglichst in öffentliche Flächen einbezogen werden sollte. Dies gibt den Neubauf lächen bereits einen „Grünen Ankerpunkt“ und sichert so den Erhalt am besten.

Im Hinblick auf den erhaltenswerten Gehölzbestand wird auf den Abschnitt Grünordnung verwiesen.

## 2.0 Ortsentwicklung Epfach

Epfach ist ein geschichtsträchtiger Siedlungsort mit einem unverwechselbaren Charakter. Er liegt in einem landschaftlich prägnanten Gebiet an der Lechschleife. Bei Aufstellung des Flächennutzungsplans Ende der 70er Jahre war es deshalb ein wichtiges ortsplanerisches Ziel,

die Berücksichtigung des Landschafts- und Ortsbildes und der Erhalt des bestehenden Ortcharakters. Hier ist auch die Tallage zu bedenken mit verschiedenen Aufblicken von der Lechleite. Eine Verzahnung der Siedlungsbereiche mit der freien Flur und der Erhalt der typischen Obstwiesen und Hausgärten sind wichtige Planungsgrundsätze.

## 2.1 Prinzipielle Möglichkeiten der Ortsentwicklung

Im Rahmen früherer Erwägungen zu den ortsplanerischen Alternativen in Epfach wurden aus ortsplanerischer Sicht folgende Aspekte herausgearbeitet, die zu beachten wären (PV München):

- Einfügung in die Ortsstruktur
- Erhalt der gut gestalteten Ortsrandabschnitte, Verbesserung der mangelhaften Abschnitte
- Freihalten des Blickes von der etwas höher gelegenen Denklinger Straße in das Dorf hinein
- Freihaltung des Hangfußes der Lechterrasse
- Schaffung eines gut gestalteten Ortseingangs
- Verlangsamung des Autoverkehrs auf den in den Ort hineinführenden Straßen
- Darüber hinaus waren und sind Aspekte der Umsetzbarkeit und kommunalen Einflusses auf die Vergabe der Baugrundstücke an Einheimische, also insbesondere die Grundbesitzverhältnisse, in die Abwägung mit ein zu beziehen.

Bei der Überprüfung der Entwicklungsmöglichkeiten wird deutlich, dass aus ortsplanerischer Sicht die Leerbaufläche im Westen Epfachs – zwischen der Landsberger Straße und Bischof-Wikterp-Ring – am geeignetsten für eine Bebauung ist.

## 2.2 Ortsentwicklung westlich der Landsberger Straße

Durch das neue Baugebiet kann die vorhandene Siedlungsstruktur schlüssig ergänzt werden. Die Aufwendungen für Infrastruktur und Erschließung sind sehr günstig. Eine leer gefallene Althofstelle kann wieder recycelt werden. Für Fußgänger und Radfahrer können neue Verbindungen geschaffen werden. Im Bereich der Althofstelle werden zwei kommunikative Flächen angesiedelt, die allen gefahrlos zur Verfügung stehen können. Entlang der Landsberger Straße kann der Ortseingang mit einem Grünstreifen und ortsbildprägenden heimischen Laubbäumen gestaltet werden.

Besonderes Augenmerk muss dem Aspekt der heranrückenden Wohnbebauung zugewandt werden. Hier stellt sich die Frage der Absicherung der Existenz bzw. Beeinträchtigung der praktizierenden Landwirtschaften und der Metzgerei an der VIA CLAUDIA.



Luftbild des Planungsbereiches

### **3.0 Städtebauliches Konzept**

#### **3.1 Städtebauliche Ziele**

Schaffung maßstäblicher klein strukturierter Hausgruppen mit Einbindung in den bestehenden Siedlungsbereich westlich der Landsberger Straße

- Anordnung eines kleinen Nord-Süd verlaufenden Grünzuges mit Fußweg zwischen den Gärten
- Schaffung einer grünen, kommunikativen Mitte im Zusammenhang mit der Anlage eines „Quartiersplatzes“ weit gehend autofrei
- Verbesserung der Zugänglichkeit zum Ortskern bzw. der VIA CLAUDIA von Süden her für Fußgänger und Radfahrer
- Ergänzung der locker bebauten Siedlungsbereiche durch eine maßstäbliche Baustruktur ohne Großformen
- Anbindung der Neubebauung im Wesentlichen an die leistungsfähige Landsberger Straße durch ländlich gestaltete Sticherschließungen in minimaler Querschnittsausbildung mit typischem Begleitgrün, dabei
- Vermeidung von Durchgangs-Autoverkehr von der Herlukastraße zur VIA CLAUDIA bzw. vom Bischof-Wikterp-Ring zur VIA CLAUDIA
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Anordnung einer flächensparenden, natur- und ortsbildverträglichen wahlweise ein- bis zweigeschossigen Bebauung mit flachen ruhigen Satteldächern
- Soweit städtebaulich sinnvoll, energetisch günstige Süd- und Südwestausrichtung der Wohngebäude, Einsatz alternativer Energien (Solarenergie / Fotovoltaik, Niedrigenergiehäuser, Ökobonus)
- Zuordnung Stellplätze auf dem Baugrundstück
- Durchgrünung der Hausgruppe mit groß- und kleinkronigen heimischen Laubbäumen
- Unterstützung der Ökologie durch nur knappe Flächenversiegelung im Erschließungsbereich (z.B. ca. 4,00 m, offene Seitenbereiche), Verwendung von Regenwasser und Versickerung, versickerungsoffene Zufahrts- und Stellplatzflächen

#### **Immissionsschutz und Landwirtschaften / Kreisstraße LL 16:**

- Einbeziehung des landwirtschaftlichen Betriebes FI.Nr. 200/2 in den Geltungsbereich
- Einbeziehung von Erweiterungsabsichten FI.Nrn. 201 und 200/2 (Bauvoranfragen)
- Festlegung eines Dorfgebietes (MD) (§ 5 BauNVO i.V. mit §1 Abs. 4 – 9 BauNVO), im Anschluss eines allgemeinen Wohngebietes § 4 BauNVO
- Einhaltung der entsprechenden Abstände gemäß der einschlägigen fachlichen Hilfen unter Berücksichtigung des Bestandes und der geplanten Erweiterungen der Landwirtschaften (
- differenzierte Regelung der Zulässigkeiten in den einzelnen Bereichen

- Festlegung einer lockeren Einfamilienhausbebauung durch knapp begrenzte Baufenster
- Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten bezogen auf die Größe des Baugrundstückes
- Nutzungsbeschränkung durch das Planzeichen Ziffer 15.6 der Planzeichenverordnung (Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- Festlegung von Grundrissorientierungen zur geruchs- bzw. lärmabgewandten Seite (Vorteil: bei herrschender Westwindrichtung liegen die Landwirtschaften im Osten bzw. Norden der neuen Bauflächen)

In der Bebauungsplansatzung wurde in Ziffer C.1.4 eine Regelung betreffend Geruchsmissionen und Abstandsermittlung zu benachbarten schützenswerten Nutzungen aufgenommen. Begründung für die Festsetzung:

Durch diese Festsetzung verbleibt den Betreibern der Landwirtschaften ein Spielraum, der die technische Ausstattung des Betriebes, die Ausmaße der Emissionsvermeidung oder –verminderung und der sonstigen technischen Ausführung des Stalles bzw. dem Stand der Technik entspricht. Auf das einschlägige Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 28.09.2000 – BVerwG 4 DN 5.01 wird ausdrücklich Bezug genommen.

Anforderung der Tagungsmaterialien über das Internet:

[http://www.bayern.de/lfu/publikationen/lfu\\_luft\\_00099.htm](http://www.bayern.de/lfu/publikationen/lfu_luft_00099.htm)

### **3.2 Bebauung und Bauabschnitte**

Das neue Baugebiet wird zum größeren Teil als flächensparendes Einfamilienhausgebiet entsprechend der örtlichen Nachfrage entwickelt; entlang der Kreisstraße wird ein Streifen Dorfgebiet eingeplant, in dem eine gemischt-genutzte Bebauung angestrebt wird. Durch eine „innere“ Ortsrandeingrünung entlang der Landsberger Straße soll das Ortsbild besser gestaltet werden. In Nord-Süd-Richtung soll eine siedlungsstrukturelle Gliederung mit einem durchgehenden kleinen Grünzug mit Fußweg und Bepflanzung neu geschaffen werden. Südlich der Althofstelle wird unter Einbeziehung einer schönen alten Linde ein großzügiger Quartiersplatz neu geschaffen. Teilweise dient dieser Platz der Erschließung (untergeordnet!), teilweise soll er z.B. als wassergebundene Mehrzweckfläche für verschiedene Aktivitäten zur Verfügung stehen. Insgesamt wäre es denkbar, für wenige Veranstaltungen im Jahr „Quartiersfeste“ den Platz mit einem temporären Zelt zu bestücken. Damit könnte der soziale Zusammenhalt im Gebiet bzw. im Dorf erhöht werden; im Zeitalter sinkender Einkommen und Renten und älter werdender Bevölkerung eine schiere Notwendigkeit.

Durch wenige greifende Festsetzungen soll eine wahlweise 1 – 2-geschossige Bebauung erreicht werden mit den vorhandenen weit gehend geschlossenen Satteldächern. Entlang der Landsberger Straße sollen als „Rückgrat“ eine 2-geschossige Bebauung verwirklicht werden, die dann nach Westen hin freier werden könnte. Die Garagen können entweder



selbständig, in Verbindung mit den Hauptgebäuden oder aber in diese integriert werden. Insgesamt soll hier ein gegliedertes, ruhiges Ortsbild entstehen.

Das prägende Wohnhaus der aufgelassenen Hofstelle Fl.Nr. 196 dürfte mit vertretbarem Aufwand nicht mehr zu erhalten sein. Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz. Im Bebauungsplan ist – wegen der schönen städtebaulichen Situation und der ortspildprägenden Situierung dieses Gebäudes ein Ersatzbau mit II+SD zwingend und mit Baulinie bzw. Baugrenze festgelegt. Hintergrund hierfür ist die Respektierung des gewohnten Ortsbildes und die Erhaltung der Ortsstruktur an dieser markanten Stelle. Ergänzt wird diese Überlegung durch die Einführung und Sicherung eines allgemein zugänglichen „grünen Platzes“ zwischen diesem Gebäude und der Metzgerei, der zum Verweilen einladen soll. Auch hier soll gleichzeitig eine vorhandene wertvolle Linde erhalten werden.

Durch den Aufbau eines zwar bescheidenen insgesamt aber durchgängigen Geh- und Radweges zu den angrenzenden Siedlungsbereichen sollen gerade die Belange von Kindern und älteren Menschen nach Sicherheit z.B. beim Spiel und beim Spaziergang berücksichtigt werden. Der Autofahrer muss geringfügig einen etwas längeren Weg in Kauf nehmen. Aufgrund der wenigen Häuser und teilweise bereits vorhandener Erschließungsanlagen ist die Belastung von bereits bebauten Bereichen als sehr geringfügig zu bewerten.

Zusammenhängende, ortsuntypische Bebauungen oder punktuelle Verdichtungen werden bewusst vermieden. Jede Massierung von Wohnungen auf dem kleinen Dorf bringt (soziale) Probleme und beeinträchtigt den Immissionsschutz und dem Fortbestand der praktizierenden Landwirtschaften. Auch aus diesem Grund sind mit Ausnahme des Ersatzbaues auf der alten Hofstelle keine weiteren Doppelhäuser eingeplant, und auch die Mindestgrundstücksgrößen festgelegt. Ausnahmen und Befreiungen sollten in diesem Zusammenhang nicht erteilt werden.

### **3.3 Dorfgebiet, heranrückende Wohnbebauung und Landwirtschaften, Abwägung**

#### Geltungsbereich Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde so gewählt, dass sowohl die neu hinzukommende Bebauung westlich der Kreisstraße als auch die bestehende Landwirtschaft auf Fl.Nr. 196/4 und 202 einbezogen ist. Östlich der Kreisstraße wurde eine Teilfläche der Fl.Nr. 201 einbezogen, da hier konkret durch Bauvoranfragen Erweiterungsabsichten der Gemeinde bekannt wurden. Von einer Einbeziehung der bestehenden Hofstelle auf Fl.Nr. 201 wurde abgesehen, da hier keine Veränderungen geplant sind. Diese Hofstelle liegt auch weiter entfernt von der neuen Baufläche als die Erweiterungsabsicht auf derselben Fl.Nr. südlich davon.

#### Innenentwicklung, Standort und Gebietstypus der Baufläche

Das neue Baugebiet liegt im Bebauungszusammenhang. Hinsichtlich der Gründe für eine Bebauung wird ausdrücklich auf die Planungsgrundsätze des Baugesetzbuches, § 1 Abs. 5 und 6 Nrn. 1, 2, 3, 4, 5 und § 1 a Abs. 2 und BauGB Bezug genommen.

Landwirtschaftliche Immissionen sind im Dorf üblich und generell unvermeidlich. Die Strukturwandel im Dorf und damit verbunden die Frage nach Neunutzung leer gefallener Hofstel-

len muss von der Gemeinde planerisch gelöst werden. Das Leerstehenlassen großer Flächen und stattdessen die Bebauung im Außenbereich widerspräche den Zielen des Baugesetzbuches nach einer verstärkten Innenentwicklung, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, der wirtschaftlichen Entwicklung von bereits weitgehend erschlossenen Flächen und den Zielen des Baugesetzbuches in § 1 Abs. 6 BauGB.

Konzeptionell wird ein schrittweiser Übergang der Nutzungen von Ost nach West angestrebt: östlich der Kreisstraße bzw. im nördlichen Planbereich ausgeübte bzw. sich erweiternde Landwirtschaften, westlich der Kreisstraße ein Übergangsstreifen mit gemischter Nutzung, z.B. Mischnutzung, die das Wohnen westlich davon nicht wesentlich stört, sodann westlich vorwiegend Wohnnutzung.

Zur Sicherung der städtebaulich schwierigeren „Mischzone“ werden größere Grundstücke durch die Festlegung von Mindestgrundstücksgrößen eingeplant. Ausnahmen sind dann zulässig, wenn eine Mischnutzung auch auf kleineren Parzellen sichergestellt wird. In dieser Mischzone wurden die Grundflächenzahlen erhöht eingeplant.

Ebenso wird – wie im übrigen Gebiet auch – die Anzahl der Wohneinheiten unter Bezug auf die Begründung im Urteil des BVerwG v. 08.10.1996 Nr. 4 C 1.97 eng begrenzt. Damit wird die Massierung von Wohnungen, z.B. in Form von Wohnblocks, vermieden und die hinzu kommenden Haushalte passen aufgrund der Eigentumsstruktur besser in die Sozialstruktur eines ländlich geprägten Dorfes

Die Bauräume werden in dieser Mischzone großzügiger bemessen, um bei der Anordnung der Nutzungen im Gegensatz zur enger begrenzten Wohnbebauung westlich flexibler zu sein.

#### Festlegung der Baugrenze östlich Kreisstraße

Die westliche Baukante östlich der Kreisstraße wurde in einem städtebaulich angemessenen Abstand von der Kreisstraße festgesetzt. Hier ist zu berücksichtigen, dass diese Nutzung in Form einer Bauvoranfrage lange nach Bekanntwerden der gemeindlichen Bauleitplanung in diesem Bereich auftauchte. Aufgrund der gerade im ländlichen Bereich mit ca. 4,50 m zu knapp bemessenen Kreisstraße, im Hinblick auf die oft überbreiten landwirtschaftlichen Maschinen, der Verkehrsfunktion der Kreisstraße, den Sicherheitsanforderungen z.B. beim Herausfahren aus dem landwirtschaftlichen Grundstück (z.B. Frontlader) und aus ortsplanerischen Gestaltungserwägungen wurde dieser Abstand eingeplant.

#### Geruchsimmissionen:

Die aufgrund der fachlichen Empfehlungen vom 10. Juli 2003 („Fachtagung zu „Anforderungen der TALuft zum Halten oder zur Aufzucht von Nutztieren“, z.B. Seite 17) übermittelten Abstände sind in den Bebauungsplanentwurf eingetragen.

Im Bereich Geiger / Fl.Nr. 200/2 ist eine Erweiterungsmöglichkeit eingeplant einschließlich eines Zuerwerbs an Grundstücksflächen im südlichen Bereich. Die Zulassung einer Wohnung für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter ist sachgerecht. Der Abstand zwischen Stallerweiterung und neuen ggf. auch Wohngebäuden beträgt dann ca. 20 m. Dies ist aufgrund des geringeren Tierbesatzes einschließlich Erweiterung städtebaulich vertretbar, insbesondere,

nachdem durch Baugrenzen ein weiteres Heranrücken der landwirtschaftlichen Nutzung nach Süden ausgeschlossen ist.

Im Bereich Schelkle ist die Kreisstraße aus verkehrstechnischen Gründen in einer größeren Kurve vom Anwesen Schelkle abgerückt. Die Bauflächen im Osten sind sodann angepasst. Ein Teilbereich südlich der bestehenden Hofstelle ist noch in den Geltungsbereich einbezogen, um die in der Bauvoranfrage vom 15.02.2005 beantragte landwirtschaftliche Nutzung mit dem ins Auge gefassten Baugebiet abzustimmen. Als Abstände zwischen landwirtschaftlichem Bestand und Neubauten an der Westseite der Kreisstraße sind ca. 25 m eingeplant. Dies ist nach den einschlägigen übermittelten fachlichen Hilfen vom 10. Juli 2003 ausreichend.

Auf die Untergliederung des Dorfgebietes gem. § 1 Abs. 5-9 BauNVO ist im weiteren Verfahren verzichtet. Sodann liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2 landwirtschaftliche Betriebe bzw. Hofstellen. Auf der neuen Dorfgebietsfläche Schelkle können entsprechend der Zweckbestimmung eines Dorfgebietes ausreichend große Gebäude und Anlagen errichtet werden.

Die Bauzeile westlich der Kreisstraße ist - aufbauend auf die 15. Flächennutzungsplanänderung (M) - nunmehr als Dorfgebiet festgesetzt. Hier sind zwar realistischerweise keine landwirtschaftlichen Betriebe mehr zu erwarten, jedoch können und sollen hier gemischt genutzte Flächen angesiedelt werden, die das westlich angrenzende Wohnen nicht wesentlich stören sollen. Hierzu werden die bisherigen Parzellengrößen grundsätzlich geändert und Mindestgrundstücksflächen festgelegt. Die Bauräume werden entlang der Kreisstraße zusammengefasst, um auch größere bauliche Anlagen wie Handwerksbetriebe mit z.B. zugeordnetem Wohnen etc. zu ermöglichen.

#### Umsetzung Plankonzeption

Bei der Umsetzung ist festzuhalten, dass die Gemeinde als Grundeigentümerin maßgeblich an der Umsetzung des Planungskonzeptes die Fäden in der Hand hat.

Die privaten und öffentlichen Belange sind damit nach Auffassung der Gemeinde gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen.

### **3.4 Verkehr**

#### KFZ-Verkehr

Die Fahrerschließung erfolgt über das vorhandene Straßennetz der Landsberger Straße (keine Einzelzufahrten) mit zwei knappen Stickerschließungen einer knappen, ländlich ausgebauten Erschließungsstraße mit Wendemöglichkeit auch für Feuerwehr und Müllfahrzeuge und ohne Durchgangsverkehr, die bereits vorhandene Herlukastraße, den Bischof-Wikterp-Ring und die vorhandene VIA CLAUDIA mit zusätzlichem Erschließungsstich. Insgesamt ist die zusätzliche Verkehrsbelastung des bestehenden Straßennetzes durch die Verteilung der „Lasten“ und die kurze Anbindung des größten Verkehrsaufkommens direkt an die Kreisstraße sehr gering.

### Geh- und Radwege

Für Fußgänger und Radfahrer wird ein knappes, aber durchgängiges Wegenetz geschaffen.

### ÖPNV

Epfach ist über den ROV an das öffentliche Busnetz angeschlossen. Die Bushaltestelle liegt günstig zu erreichen.

### **3.5 Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl)**

Es ist ein Ziel des Bebauungsplanes, das neu zu entwickelnde Gebiet „Eichat“ so zu bebauen, dass ein integriertes Baugebiet entsteht, das die Nachbarschaften und das Dorf respektiert (Bauernhöfe, Handwerk und Gewerbe), und hierzu eine Abrundung vorsieht im Übergang zum Wohngebiet.

Die beabsichtigte (Wohn-) Nutzung soll möglich sein, gleichzeitig aber die Belange der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe angemessen berücksichtigt werden („Problematik der heranrückenden Wohnbebauung an die Landwirtschaft“). Deutlich wird aber darauf hingewiesen, dass durch die heranrückende Wohnbebauung das Wirtschaften im landwirtschaftlichen Betrieb nicht „erleichtert“ wird. Gerade die neu hinzu kommenden Anwohner haben auf dem Dorf oft überzogene Ansprüche an Wohnruhe und Gerüche, die dann mit der Bestandsituation kollidieren.

Auch aus diesem Grund sind die überbaubaren Grundflächen als Grundflächenzahlen absichtlich eng festgelegt.

- Sofern die typischen 2-geschossigen Gebäude errichtet werden, kann die größere Wandhöhe mit dann etwas geringerer Grundflächenzahl und geringerer Dachneigung verwirklicht werden.
- Bei nur 1-geschossigen Gebäuden mit geringeren zu realisierenden Wohnflächen im Dach ist zwar die GRZ mit 0,30 etwas höher und die Dachneigung höher, allerdings ist die Wandhöhe hier deutlich geringer.

Im Hinblick auf die Nachbarschaften kann also bei 2-geschossiger Bauweise zwar grundflächenmäßig geringer gebaut werden, allerdings von der Baumasse her etwas größer. Hintergrund für dieses „Experiment“ ist auch, dem Bauwilligen mehr Gestaltungsfreiheit zukommen zu lassen.

Im neu festgesetzten Dorfgebiet (MD) sind die Nutzungsziffern an die dortige Struktur angepasst und etwas höher festgelegt; sie liegen zwischen 0,40 – 0,50 je nach Situation und Baubestand.

### **3.6 Stellplätze und Garagen**

Der hohe Grad der Motorisierung, die Lage des Baugebietes in einem ländlichen Raum und die beabsichtigte dichtere Bebauung erfordern zahlreiche Stellplätze. Das Stellplatzkonzept des Bebauungsplanes sieht eine Zuordnung der Stellplätze auf den einzelnen Baugrundstücken vor. Wegen der sehr geringen Verkehrsbelastung im Gebiet könnten die Stauräume vor

den Garagen teilweise etwas reduziert werden, auch wegen der zusätzlichen Flächenversiegelungen soll auf übergroße Vorflächen verzichtet werden.

Für Wohnnutzungen sind in der Satzung in Anlehnung an andere Bebauungspläne der Gemeinde Regelungen getroffen, für jede andere Nutzung gelten die mittleren Richtzahlen des Bayer. Innenministeriums in der bekannt gemachten Fassung vom 12.02.1978, Nr. II B4-8134-79, MABl. Seite 181.

Eine gemeindliche Stellplatzsatzung ist nicht vorhanden.

### **3.7 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

In Abstimmung mit den unterschiedlichen Parzellengrößen, dem ortsplanerischen Anliegen einer qualitätvollen Wohnbebauung und zur Vermeidung von bodenrelevanten Spannungen in Nachbarschaft zu den ausgeübten Landwirtschaften wird aus städtebaulichen Gründen die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten bezogen auf die Größe des Baugrundstückes festgelegt. Städtebauliches Ziel ist es, die Anzahl der neu hinzu kommenden Wohnungen sinnvoll zu begrenzen. Eine ungebremste Verdichtung mit größeren Wohnanlagen in der Nachbarschaft praktizierender und im Dorfgebiet vorrangig zu berücksichtigender Landwirtschaften würde deren Existenz gefährden.

Diese Regelung zur Anzahl der Wohneinheiten ist daher städtebaulich erforderlich, und sie dient auch dem Schutz der praktizierenden Landwirtschaft, dem Nachbarschutz vor Beeinträchtigungen wie übermäßiger Erschließungsverkehr und vermindert den Flächenbedarf für Abstellflächen von Autos.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sind im B-Planbereich ca. 32 Wohneinheiten zu erwarten mit ca. 75 Einwohnern.

### **3.8 Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten. Im Bereich westlich der bestehenden Landwirtschaft auf Fl.Nr. 202/2 bzw. 196/4, also auf der neuen Baufläche fl.Nr. 196, ist die Errichtung eines lärm- und geruchsabschirmenden abschirmenden, grenzständigen Garagenzeile, verbunden mit Wänden, eingeplant. Die Abstandsflächen für diese Gebäude sind jeweils auf Null reduziert, bzw. die zulässigen Flächen für Grenzbebauung gem. BayBO sind hier erhöht zulässig. Dies ist städtebaulich geboten und vertretbar, da damit die verschiedenen privaten und öffentlichen Belange besser in Einklang gebracht werden können.

Für das Grundstück Fl.Nr. 202/2 ist die Belastung dadurch auch ausgeglichen, dass dieses Grundstück an der Südseite eine erhebliche Grundstücksarrondierung von 10 m Tiefe erhält, darüber hinaus sind auf diesem Grundstück an der Südseite umfangreiche bauliche Erweiterungen eingeplant. Auch aus diesen Gründen ist das grenzständige Nebengebäude in Abwägung der privaten Belange untereinander städtebaulich vertretbar.

### 3.9 Denkmalschutz und Ortsbild

Der Raum Denklingen ist ein sehr altes Siedlungsgebiet. Im Gemeindegebiet gibt es zahlreiche archäologisch wertvolle Funde. Besonders erwähnenswert sind in diesem Zusammenhang der Lorenzberg bei Epfach, die Römerstraße Via Claudia Augusta (Verna Augsburg), die Römerstraße Kempten – Epfach sowie die zahlreichen frühgeschichtlichen Grabanlagen.

Aufgrund der geschichtsträchtigen Lage des Baugebietes in Epfach muss bei der Vorbereitung und Besiedlung der geplanten Baufläche mit Umsicht vorgegangen werden. Epfach liegt am Straßenkreuz der römischen Via Claudia von Füssen nach Augsburg und der Straße von Kempten nach Gauting. Daher muss im Baugebiet mit historischen Bodenfunden wohl gerechnet werden.

In Vorbereitung mit dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, sollen daher frühzeitig fachgerechte Bodenschürfen erfolgen, um später unnötige Aufwendungen bei der Bebauung zu vermeiden (Siehe auch Stellungnahme LfD in Ziffer 10 der Begründung).

Ein entsprechender Hinweis ist in der Bebauungsplansatzung unter Hinweise bereits enthalten.

Im Baugebiet selbst sind keine Denkmäler vorhanden, im Ortsbereich Epfach sind in der Liste 14 Einzeldenkmäler verzeichnet. Bodendenkmäler sind im Flächennutzungsplan nicht enthalten.

Es ist ein besonderes Anliegen des Bebauungsplanes, durch örtliche Bauvorschriften (Art. 91 BayBO) ortstypische Bauformen aus der traditionellen Hauslandschaft Oberbayerns am Übergangsbereich zwischen Lech und Iller zu verwirklichen. Hierzu tragen die traditionell üblichen steileren Dächer mit ruhiger Dachlandschaft entscheidend bei.

Besonders wichtig ist in diesem Zusammenhang die ortsübliche Ausbildung von Traufe und Ortgang. Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes wird in der Regel das geneigte Dach, sinnvollerweise als Satteldach mit kleinformatiger rötlicher Ziegeldeckung festgesetzt.

Wo Einfriedungen zulässig sind, dürfen diese zum öffentlichen Verkehrsraum hin nur in der traditionellen Form als senkrechte Holzzäune und ohne störende Sockelmauern und mit einem „Grünsaum“ ausgeführt werden. Ortsplanerisch sind gerade die Nahtstelle und der Übergang des öffentlichen Straßenraumes in die privaten Wohngärten gestalterisch wichtig.

### 3.10 Immissionsschutz

Die im Osten vorbeiführende Kreisstraße LL 16 (= Landsberger Straße) verläuft in einem Abstand von knapp 10 m von der östlichen Gebäudekante der neuen (Wohn) -Gebäude entfernt.

- Verkehrsbelastung der Kreisstraße (Stand 2004)  
821Kfz/ 24Stunden, davon 59LKW (= 7,2%)

Die Verkehrsbelastung ist für eine Kreisstraße als sehr gering einzustufen. Auf die einschlägige Kommentierung Fickert/Fieseler zu § 1 BauNVO, Seite 85, Rd.Nr. 47.9 hinsichtlich konkreter Verkehrsbelastung wird verwiesen.

Von der Aufnahme eines nicht in das Orts- und Landschaftsbild passenden Lärmschutzwalles oder einer ortsuntypischen Lärmschutzwand wird aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gründen grundsätzlich abgesehen.

Der erforderliche Immissionsschutz wird durch folgende Maßnahmen erreicht:

- Optimierte Anordnung der verschiedenen, aufeinander abgestimmten Nutzungen / Nutzungsgliederung (MD, WA) der Dorfgebiete MD, WA nach dem Grad der möglichen Störungen
- Vermeidung von Immissionen durch ein schlüssiges Verkehrskonzept (Angepasstes Verkehrskonzept ohne Durchgangsverkehr als Sticherschließung)
- Anordnung einer verketteten Bebauung mit Haupt- und Nebengebäuden entlang der Landsberger Straße
- Immissionsschutzmaßnahmen im Bereich der Dorfgebiete durch abschirmende Gebäude, entsprechende Nutzungen (= „Garagenzeile“, Nebengebäude, Wände, Abstand)
- Grundrissorientierung schutzwürdiger Räume auf die lärmabgewandte Seite

Zum Schutz vor den Immissionen des Straßenverkehrs wurden im Bebauungsplanentwurf die Gebäude entlang der Landsberger Straße als verkettete Hausgruppen angeordnet. Aufgrund der günstigen Lage der Lärmquelle an der Ostseite und der Nord-Südstellung der Gebäude können die schutzbedürftigen Räume, also insbesondere die Schlafräume günstig nach Westen hin orientiert werden, auch sind „durchgesteckte“ Räume möglich (Ostbesonnung). Mit dieser Anordnung können sowohl die Verkehrs-Immissionen, aber auch die landwirtschaftlichen Geruchsmissionen gut abgeschirmt werden. Als weitere Maßnahmen wurden eine Grundrissorientierung und in diesem Zusammenhang weitere textliche Festsetzungen zum Immissionsschutz aufgenommen.

Insgesamt ist aber darauf hinzuweisen, dass der Schutz der Wohnungen nach den Orientierungswerten der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau im Dorfgebiet MD mit 60 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts zu veranschlagen ist, im WA mit 55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts.

Hinweis: Im Zusammenhang mit der Umsetzung der Immissionsschutzmaßnahmen sollte zwischen der Gemeinde Denklingen und den Bauwilligen in den Grundstücksverträgen bei den relevanten Grundstücken durch Sicherheitsleistung die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen frühzeitig sicher gestellt werden.

### 3.11 Altlasten

Der Gemeinde Denklingen sind im überplanten Bereich keine Altlasten bekannt. Im Flächennutzungsplan sind auch keine Flächen mit Altlastenverdacht dargestellt.

## **4.0 Grünordnung**

### **4.1 Ziele der Grünordnung**

#### **4.1 Ziele der Grünordnung**

- Durchlässigkeit des Baugebietes für Fußgänger und Radfahrer, Schaffen von öffentlichen Grünverbindungen und Grünflächen
- Erhalt des wertvollen Baumbestandes im Umfeld der ehemaligen Hofstelle und Einbeziehung in öffentliche Grünflächen
- Ergänzung des Baumbestandes im öffentlichen Bereich
- Führung und Raumbildung für die Straßenräume durch Pflanzung von Baumreihen und Einzelbäumen
- Durchgrünung des Baugebietes auf den Privatgrundstücken, insbesondere entlang des Grünzuges
- Förderung der Grundwasserneubildung

#### **4.2 Maßnahmen**

- Pflanzung von großkronigen Bäumen entlang der Kreisstraße LL 16, sowie im Bereich der Wendeplätze, entlang des Grünzuges und in öffentlichen Grünflächen.
- Pflanzung von klein- bis mittelkronigen Bäumen entlang der Ost-West-Erschließungsstraßen, an Grundstückseinfahrten und zur Gliederung von Stellplätzen.  
(In diesem Zusammenhang wird empfohlen, die bestehende lückige Baumreihe entlang der Herlukastraße, die aufgrund der Zufahrten großteils nicht verbleiben kann, gegen eine durchgängige Neupflanzung einer im Hinblick auf den schmalen Pflanzgraben besser geeigneten, klein- bis mittelkronigen Baumart zu ersetzen. Die Baumreihe befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches.)
- Festsetzungen zur Begrünung der Gärten mit vorwiegend einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Geh- und Radwege, Parkplätze und Quartiersplätze
- Versickerung von Dachwasser und Oberflächenwasser am Ort der Entstehung
- Fassadenbegrünung an Nebengebäuden



## 5.0 Anwendung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch

Im Zusammenhang mit der Anwendung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch wird auf die Ausführungen des Umweltberichtes in Ziffer 10 verwiesen.

## 6.0 Erschließung

Die Wasserversorgung kann durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung erfolgen. Die Abwasserentsorgung ist über das öffentliche Kanalnetz sichergestellt, das ausreichend aufnahmefähig ist. Die Stromversorgung wird durch Anschluss an das Versorgungsnetz der LEW vorgenommen.

Die Beseitigung des privaten Hausmülls geschieht durch die öffentliche Abfallentsorgung.

### Ver- und Entsorgung der Grundstücke

Alle der Versorgung der Grundstücke dienenden Zu- und Ableitungen sind unterirdisch zu verlegen (Festsetzung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

#### Begründung:

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen wird die oberirdische Verlegung (z.B. als Freileitungen) ausgeschlossen. Die Ausführung von Freileitungen würde zu einem unansehnlichen und verunstaltenden Gesamtbild im Ortskern führen, was auf keinen Fall hingenommen werden kann. Der Geltungsbereich liegt in zentraler Ortslage zwischen Ortskern und Sportgelände, wo eine qualitative Entwicklung sichergestellt werden soll. Oberleitungen wären einer Ortsbildverbesserung in einem derart sensiblen Bereich abträglich und werden daher ausgeschlossen. Bestehende Oberleitungen wurden in der Vergangenheit deshalb zug um zug abgebaut.

Freileitungen stellen auch einen erheblichen Behinderungsfaktor bei der Ausführung der Bauvorhaben dar, insbesondere für die Errichtung und das Arbeiten mit Kränen oder Kranfahrzeugen, für den Busverkehr auch wegen der ohnehin sehr engen Gehwege und Straßenbreiten. Deshalb muss bereits aus Sicherheitsgründen auf die Errichtung von Freileitungen verzichtet werden. Oberleitungen würden darüber hinaus zu Kollisionen mit der zu errichtenden Straßenbeleuchtung führen. Der Brennstellenbereich liegt meist genau im Trassenbereich der oberirdischen Versorgungsleitungen. Die Versorgungsleitungen müssten in den öffentlichen Straßenraum ausweichen, was zu ungewollten Sondernutzungen an Straßen führen kann.

#### Erdgas

Die Erdgas Schwaben weist darauf hin, dass eine Versorgung des geplanten Wohngebietes grundsätzlich möglich wäre(?). Die Erdgasleitungen müssen von Bebauung und Bepflanzung, entsprechend den Vorschriften der Versorgungsunternehmen frei gehalten werden.

## 7.0 Wasserwirtschaft

Das Wasserwirtschaftsamt macht regelmäßig auf Folgendes aufmerksam:

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden). Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:

- bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich des Bebauungsplanes für eine Versickerung wird im Rahmen der tiefbautechnischen Planung noch überprüft.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Sickerschächte sind nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen und zu errichten. Die Eindringtiefe des Schachtes in den Untergrund soll 5 m nicht überschreiten.

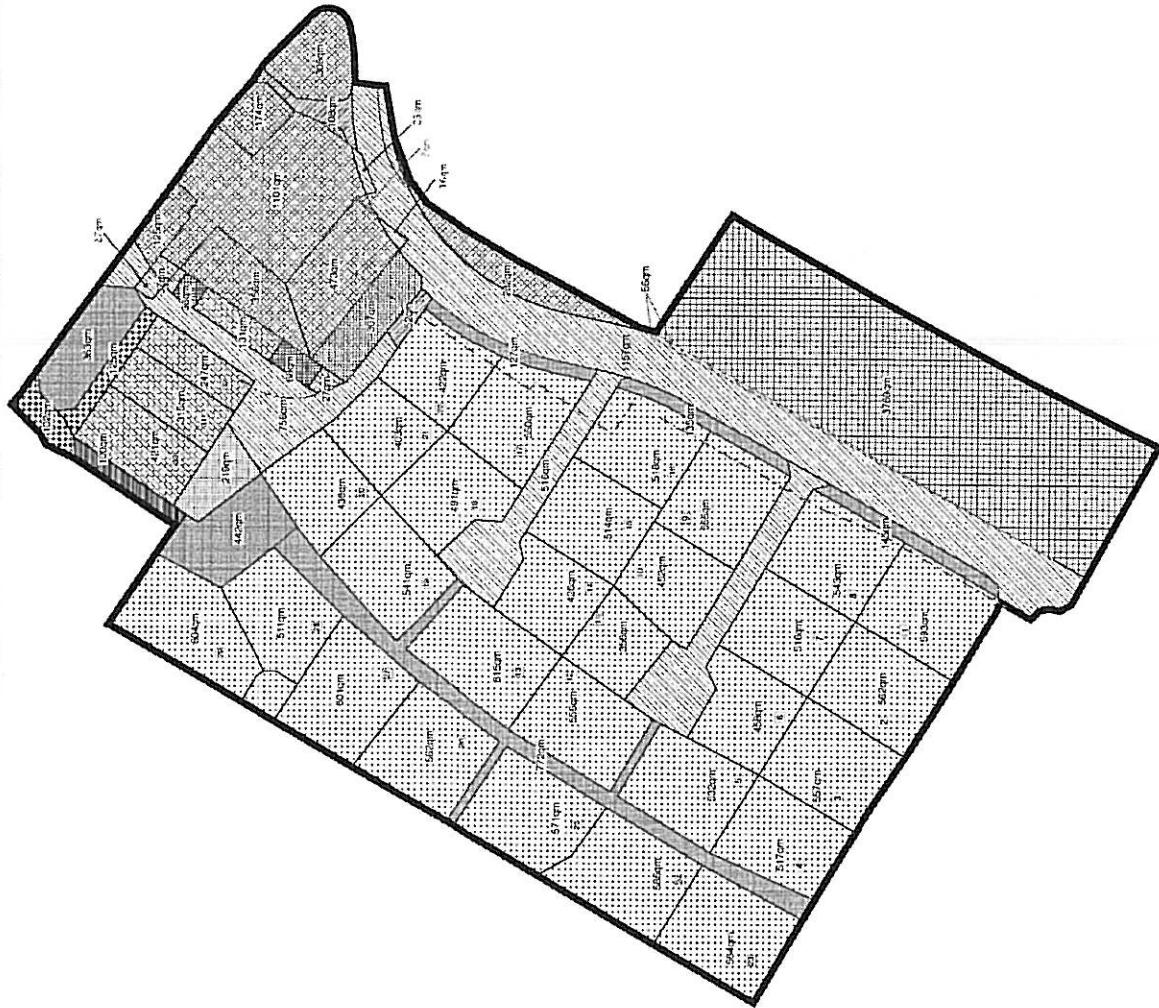
## 8.0 Flächenbilanz

Bruttobauland	30.247 qm (= 100,00 %)
Nettobauland	23.422 qm (= 77,4 %)
davon:	
Baugrundstücke neu: 13.194 qm	
Mischzone westlich LL: 3.169 qm	
Althofstellen + Erweiterungen: 3.290 qm	
Erweiterung Landwirt: 3.769 qm	
Verkehrsflächen	4.346 qm (= 14,3 %)
davon:	
Straßenflächen: 4.186 qm	
Geh- und Radwege: 160 qm	
Parkplätze öffentlich	104 qm (= 0,3 %)
Eigentümerwege	227 qm (= 0,8 %)
Grünflächen	2.203 qm (= 7,2 %)
davon:	
Grünzug mit Fußwegen: 1.984 qm	
Quartiersplatz: 219 qm	
<hr/>	
Umgriff insgesamt	30.247 qm

Legende

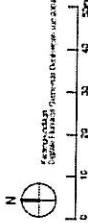
Umgriff: 30.247 qm		100,00 %
	Baugrundstücke neu	16.363 qm
	Baugrundstücke (Alt-)Holsteilen (= Best.EW.)	9.290 qm
	Erweiterungsl. Landwirt	3.769 qm
	Straßen-+Geitwegfläche	4.346 qm
	Parkplätze öffentlich	104 qm
	Eigentümerwege	227 qm
	Grünflächen öffentlich	1.984 qm
	Quartiersplatz (TI Fl.)	219 qm

Alle Flächen nur überschlägig und unverbindlich!  
(Umgriff alt: 25.308 qm)



**Gemeinde Denklingen**  
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Eichat“  
Maßstab 1 : 500

Flächenbilanz - überschlägig  
**Flächenübersicht**



Stand: 18.04.2005  
Geändert: (14.04.2005)

Dipl.-Ing. Rudolf Reiser, Architekt  
Planungsbüro Reiser & Partner  
Amperstraße 29, 81541 München  
Tel. 089/55550 • Fax 089/ 5231641  
e-mail: ra@reiser-partner.de

**9.0 Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten****9.1 Überschlägige Ermittlung des Erschließungsaufwandes nach §§ 127 und 128 BauGB (November 2004)**

Verkehrsflächen, Straßen, Gehwege *	
2.162 qm a 75.- €	162.150.- €
Straßenentwässerung	
ca. 220 lfd. m a 100 €	22.000.- €
öffentliche Grünflächen einschl. Bepflanzung (Ergänzung)	
2.194 qm x 20.- €/qm	43.880.- €
Beleuchtung	
10 Leuchten a 2.500.- €	25.000.- €
<hr/>	
Summe	253.030.- €
Summe gerundet	250.000.- € *

**9.2 Sonstige Erschließungskosten (nach KAG)**

Wasserversorgung 230 lfd. m a 300.- €	69.000.- €
Abwasserkanal	
230 lfd. m a 400.- €	92.000.- €
<hr/>	
Summe	161.000.- €*
Summe gerundet	160.000.- € *

**Summe 9.1. und 9.2. überschlägig 410.000.- €**

\* zzgl. Baunebenkosten und MWSt (>>> + 41.000.- €/ = 451.000.- € + 72.000.- €/ = 523.000.- €)

Die Kosten für die Anlage der Ausgleichsflächen auf Gemeindegrund sind nicht berücksichtigt

(nicht enthalten: Abbruchkosten Nr. 196:

ca. 471 qm GF x 8,5m = ca. 4.000 cbm x 10.- €/cbm = 40.000.- €)

In den Kosten nicht enthalten ist der Ausbau der Kreisstraße; hier ist der Kreis Landsberg sachlich und rechtlich zuständig.

**9.3 Kontrollrechnung überschlägig (berücksichtigt Ziffern 9.1 und 9.2)**

Erfahrungswert Erschließungskosten: 30.- €/qm Bruttobauland (knapp!)  
 (24.447 qm - 2.791 qm) = 21.656 qm x 30.- €/qm = 649.680.- €  
 gerundet 650.000.- €

Die erhebliche Differenz der überschlägigen Erschließungskosten Ziffer. 9.2 und 9.3 erklärt sich dadurch, dass das neue Wohngebiet günstige Erschließungsbedingungen hat, da viele Flächen bereits erschlossen sind (nördlich der Herlukestraße, Bischof-Wikterp-Ring).

## **10. Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

### **10.1 Beschreibung der Planung**

Der Bebauungsplanentwurf „Eichat“ hat den Zweck, Bauflächen für die ortsansässige Bevölkerung auszuweisen. Ein bestehendes Hofgrundstück mit aufgegebenen Landwirtschaft wird dazu einschließlich der südlich angrenzenden Wiese der Bebauung zugeführt. Die Einbeziehung des bereits bebauten Bereiches südlich der VIA CLAUDIA erfolgt aus planungsrechtlichen Überlegungen zur Gebietsgliederung nach § 1 Abs. 4-9 Baunutzungsverordnung sowie zur Festlegung von Erweiterungsmöglichkeiten auf Flur-Nr. 200/2 und 196/4. Im Geltungsbereich liegt außerdem eine Erweiterungsfläche der südöstlich der Kreisstraße gelegenen Landwirtschaft.

Insgesamt sind 4.260 qm dem im Zusammenhang bebauten Ortsbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen, die Wiesenflächen mit 23.033 qm dem Außenbereich gem. § 35 BauGB. Das Wohngebiet liegt umgeben von bereits bestehender Bebauung im Bebauungszusammenhang von Epfach. Es ist günstig erschließbar bzw. teilweise bereits erschlossen.

Wegen der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe wird das Gebiet teilweise als Dorfgebiet mit Nutzungsbeschränkungen ausgewiesen.

Im Bereich der von Verkehr belasteten Kreisstraße LL 19 (dtv = 821 KfZ/ 24 Stunden) werden bauliche Vorkehrungen im Bebauungsplan getroffen wie Verkettung der Wohngebäude durch Nebengebäude und Grundrissorientierung.

Die Grundflächenzahl liegt bei den Wohngebieten im nordwestlichen Bereich bei 0,30, im Anschlussbereich an die Kreisstraße bei 0,4. Die Grundflächenzahl der landwirtschaftlichen Anwesen liegt bei 0,5.

Durch festgesetzte Baumpflanzungen soll eine angemessene Quartiersdurchgrünung, sowie die Markierung und Führung von Straßenräumen erreicht werden. Die Planung berücksichtigt außerdem vorhandenen erhaltenswerten Baumbestand.

### **10.2 Vorgehen bei der Umweltprüfung**

Für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes wurden Informationen aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Denklingen, sowie die Ergebnisse einer örtlichen Kartierung verwendet.

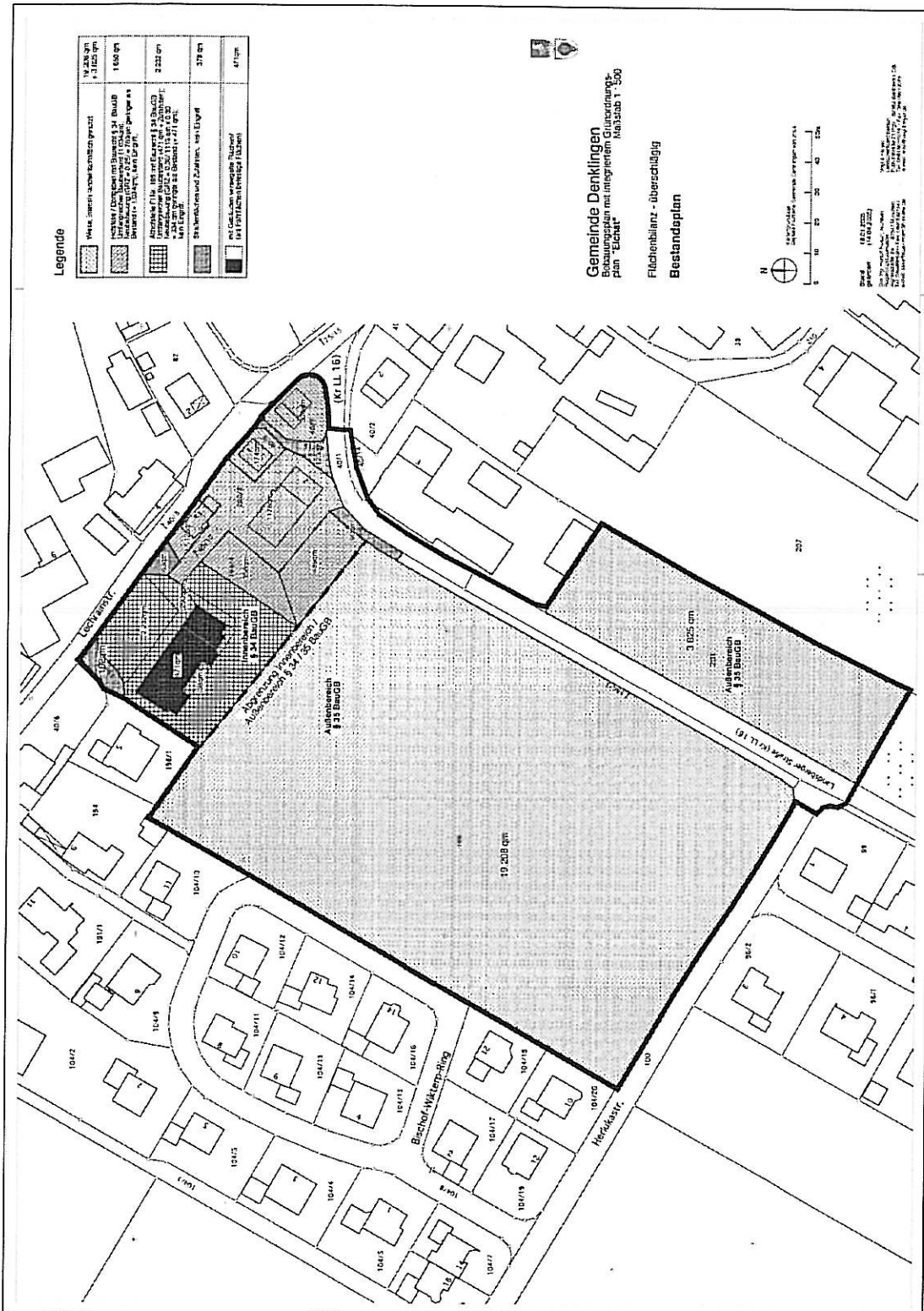
Bei der Gliederung des Umweltberichtes wurde auf die Methodik des bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des BayStMLU Bezug genommen, um eine möglichst einfach nachvollziehbare Einbeziehung der Belange der Eingriffsregelung in den Umweltbericht zu erreichen.

Nachdem für den bereits bebauten Bereich südlich der VIA CLAUDIA (Flur-Nrn. 40/10, 40/5, 40/7, 40/15, 196/4, 200/2) durch den Bebauungsplan keine nennenswerten Änderungen zu erwarten sind, und auch die Althofstelle auf Flur-Nr. 196 keine intensivere Bebauung erfahren wird, als dies im Bestand der Fall ist, werden diese Bereiche (Innenbereich gemäß § 34 BauGB) für die Eingriffsregelung nicht berücksichtigt. In der Beschreibung des Bestandes wird darauf jedoch Bezug genommen, sofern dies für die Planung relevant ist (Baumbestand).

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß UVP-Gesetz.

Gutachten wie Schallschutzgutachten zur Kreisstraße LL 16 oder Geruchsgutachten zu den Belangen der Landwirtschaft liegen nicht vor. Sie erscheinen nach Einschätzung der Gegebenheiten derzeit nicht zwingend erforderlich.

Bestandsplan (ohne Baumbestand)



### 10.3 Planerische Vorgaben

Hierzu wird verwiesen auf Kapitel 1.3 bis 1.5 der Begründung.

### 10.4 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

#### 10.4.1 Schutzgut Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich nacheiszeitlicher fluvialer Schotterablagerungen. Darüber haben sich flach- bis mittelgründige Parabraunerden gebildet. Sie sind sehr durchlässig, das Filtervermögen ist gering. Die Böden sind aufgrund der Bewirtschaftung anthropogen überprägt.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie II, unten (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt)

#### 10.4.2 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden, der Grundwasserflurabstand ist natürlicherweise hoch. Die Versickerungsfähigkeit ist gut.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie II, unten (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt)

#### 10.4.3 Schutzgut Klima/ Luft

Das Gebiet ist auf drei Seiten von Bebauung umschlossen. Es liegt nicht im Bereich einer Luftaustauschbahn. Für das Kleinklima des Ortes hat es keine besondere Bedeutung.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I, oben (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)

#### 10.4.4 Schutzgut Pflanzen/ Tiere

Der Großteil des Geltungsbereiches ist derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Der nördliche Teilbereich mit vorhandener Bebauung und Althofstelle zeichnet sich durch einigen prägenden Baumbestand aus. Der Bestandsplan mit Baumbestandsliste gibt darüber im Detail Auskunft. Verschiedene Einzelbäume sind sehr schützenswert, darüber hinaus ist der Vegetationsbestand im Geltungsbereich jedoch nicht von besonderem Wert.

Auf das Vorkommen seltener Tierarten kann aus den betroffenen Biotoptypen nicht geschlossen werden.

Schutzgebiete und Biotop sind durch die Planung nicht betroffen.

Bewertung landw. Grünland  
gemäß Leitfaden: Kategorie I, oben (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)

Tabelle Baumbestand:

Nr.	Baumart	Bemerkung	St-Dm	Kr-Dm	Höhe	Wertigkeit für Naturschutz, Orts-/ Landschaftsbild
1	Fichte		20-30	5	10	bedingt erhaltenswert
2	Birke		40-50	8	18-20	erhaltenswert
3	Obstgehölze		10-20	4-5	6-7	bedingt erhaltenswert
4	Linde	sehr schöne Kronen- ausbildung, vital	60-70	10	16-18	sehr erhaltenswert
5	Obstgehölze	alte Bäume, Pflegezu- stand mittelmäßig	30-50	5	5-6	erhaltenswert
6	Linde		40-50	8	12-14	erhaltenswert
7	Birke	)	20-30	6-7	14-16	erhaltenswert
8	Lärche	) Gruppe	40-50	8	16-18	erhaltenswert
9	Trauerweide	eingeschränkte Vitalität, Schnittstellen, trock. Äste	40-50	8	10	bedingt erhaltenswert



Bestandsplan Grün

o.M.



#### **10.4.5 Schutzgut Landschaftsbild**

Der Geltungsbereich liegt umschlossen von Bebauung und zeichnet sich selbst abgesehen vom ortsbild-prägenden Baumbestand um die Althofstelle nicht durch eine besondere Wertigkeit für das Landschafts- und Ortsbild aus. Er hat weder Funktion für die Erholung, noch nimmt er innerorts eine besondere Funktion als gliedernder Grünraum ein.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I, unten (geringe Bedeutung für Landschaftsbild)

#### **10.4.6 Gesamtbewertung des Bestandes nach Leitfaden**

Aus der Summe der Bewertungen für die einzelnen Schutzgüter ergibt sich in der Zusammenschau für den nach § 35 BauGB zu behandelnden Bereich (landwirtschaftliches Grünland) eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, wobei innerhalb dieser Kategorie der obere Bereich zutreffend ist.

### **10.5 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung**

Die Planung sieht für den nach § 34 BauGB zu behandelnden Innenbereich, der bereits jetzt bebaut ist, eine geringfügig stärkere Verdichtung als im Bestand vor. Für die Hofstelle ist eine Erweiterung des Stalles vorgesehen. Das bedeutet, dass hier in gewissem Umfang zusätzliche Versiegelung von Boden, und die Zerstörung von (wenig bedeutsamen) Lebensräumen zu erwarten ist. Die Planung nimmt Rücksicht auf den Baumbestand um die Althofstelle und ermöglicht - bis auf die Obstbäume südöstlich des abzureißenden Bauernhofes - den Schutz der erhaltenswerten Bäume und deren Einbeziehung in zusammenhängende Grünstrukturen.

Das neue Wohngebiet im Bereich des derzeitigen landwirtschaftlichen Grünlandes umfasst ca. 15.186 Nettobauland. Bei einer mittleren GRZ von 0,3 bis 0,4 betragen die maximal zulässigen Grundflächen rund 4.910 qm. Inklusiv der zulässigen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen betragen die versiegelten Flächen maximal ca. 7.365 qm.

Die neuen Straßenflächen umfassen ca. 2.490 qm, wovon ein Anteil für die Versickerung durchlässig ausgebildet werden soll (Schotterrasen).

Die zusätzliche Wohnbebauung einschließlich der notwendigen Erschließung zieht folgende nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt mit sich:

Durch Versiegelung werden die vorhandenen Lebensräume für Tiere und Pflanzen, sowie der natürliche Bodenaufbau zerstört. Die flächige Grundwasserneubildung mit Filterung durch den natürlichen Bodenaufbau wird unterbunden.

Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass die Planung durch teilweise Nutzung vorhandener Erschließung und sparsame innere Erschließung eine verhältnismäßig geringe Bodenversiegelung erwarten lässt. Auch wird sinnvollerweise eine leergefallene Althofstelle für die Schaffung von Wohnungen genutzt und eine Ausweitung des Ortes in die Landschaft vermieden.

Der derzeitigen landwirtschaftlichen Fläche mit Düngung steht die geplante strukturreiche Gestaltung der im Baugebiet verbleibenden Grünflächen gegenüber.

Durch die Bebauung sind keine Eingriffe in den tiefliegenden Grundwasserkörper zu befürchten.

Durch geeignete Festsetzungen zum Immissionsschutz (Landwirtschaft, Straßenlärm) können Umweltbelastungen auf den Menschen gering gehalten bzw. weitgehend vermieden werden.

Aufgrund der Benachbarung der Wohnbebauung zu bestehenden Landwirtschaften werden durch Festsetzungen wie Gebietsgliederungen, bauliche Schutzmaßnahmen, Abstände, Orientierung von Ruheräumen Vorkehrungen getroffen, die gegenseitige Beeinträchtigungen möglichst ausschließen sollen.

Eine geringfügige Mehrbelastung ist für die vorhandenen Erschließungsstraßen Herlukastraße und Bischof-Wikterp-Ring zu erwarten. Durch die Vermeidung von Durchgangsstraßen im Gebiet kann ein Straßennetzzusammenhang und damit evtl. Schleichverkehr von vorneherein ausgeschlossen werden.

Aufgrund der zentralen Lage innerhalb des Ortes und der vorgesehenen attraktiven Fuß- und Radwegeverbindungen innerhalb des Baugebietes bestehen bestmögliche Voraussetzungen für die Förderung des Fuß- und Radverkehrs.

Kulturgüter wie denkmalgeschützte Gebäude oder Ensembles sind durch die Planung nicht betroffen.

Die Planung legt Wert auf eine energetisch günstige Südausrichtung der Gebäude, wobei in bestimmten Situationen aus ortsplanerischen Gründen davon abgewichen werden sollte.

Aufgrund der zentralen Lage können Abfälle und Abwasser gut beseitigt werden.

Nullvariante/ Planungsalternativen:

Bei Nichtdurchführung der Planung sind oben genannte negative Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten. Allerdings müßte der örtlich benötigte Wohnraum dann an anderer Stelle geschaffen werden. Eine günstigere Situierung mit weniger negativen Auswirkungen auf die Umwelt ist nicht zu finden, zumal ansonsten in den Außenbereich ausgewichen werden müßte.

Nachdem die Planung mit verhältnismäßig kleinen Grundstücken und geringen Erschließungsflächen bereits eine sehr gute Ausnutzung des Planungsumgriffs vorsieht, sind Planungsalternativen nicht sinnvoll zu entwickeln, zumal aus städtebaulicher Sicht keine weitere Verdichtung der Bebauung gewünscht werden kann.

## 10.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch geeignete Festsetzungen können negative Auswirkungen vermieden werden:

- Schutz von erhaltenswertem Baumbestand und Einbeziehung in öffentliche Grünflächen, Pflanzgebote entlang der öffentlichen Räume, Pflanzvorschriften für die Privatgrundstücke
- Wasserdurchlässige Beläge auf privaten Grundstücken, Reduzierung der öffentlichen Erschließungsflächen hinsichtlich Linienführung und Breite auf das notwendige Mindestmaß
- Nutzung und Versickerung des Regenwassers
- Enge Begrenzung der Grundflächen

Dennoch verbleibt ein Eingriff in Natur und Landschaft, der gemäß Leitfaden folgendermaßen bewertet werden kann:

Der Eingriff ist auf der Grundlage der Grundflächenzahlen in zwei verschiedene Kategorien einzustufen: Der nordwestliche Bereich der Wohnbebauung mit einer GRZ von 0,30 ist in Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad) einzuordnen, der gesamte restliche Bereich mit einer GRZ von 0,4 bis 0,5 in Typ A (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad).

Aus der Überlagerung der Bewertungen von Bestand und Eingriff unter Berücksichtigung der oben genannten umfangreichen Minimierungsmaßnahmen und der Planungskonzeption selber (Anlage öffentlicher Grünflächen) ergibt sich für die Überlagerung des landwirtschaftlichen Grünlandes mit Eingriff Typ B ein Ausgleichsfaktor von 0,25, mit Eingriff Typ A ein Faktor von 0,35.

Der Ausgleichsflächenbedarf ermittelt sich demnach folgendermaßen:

13.640 qm Eingriff Typ B x 0,25 = 3.410 qm Ausgleichsfläche

9.330 qm Eingriff Typ A x 0,35 = 3.266 qm Ausgleichsfläche

**Gesamter Ausgleichsflächenbedarf: 6.676 qm.**

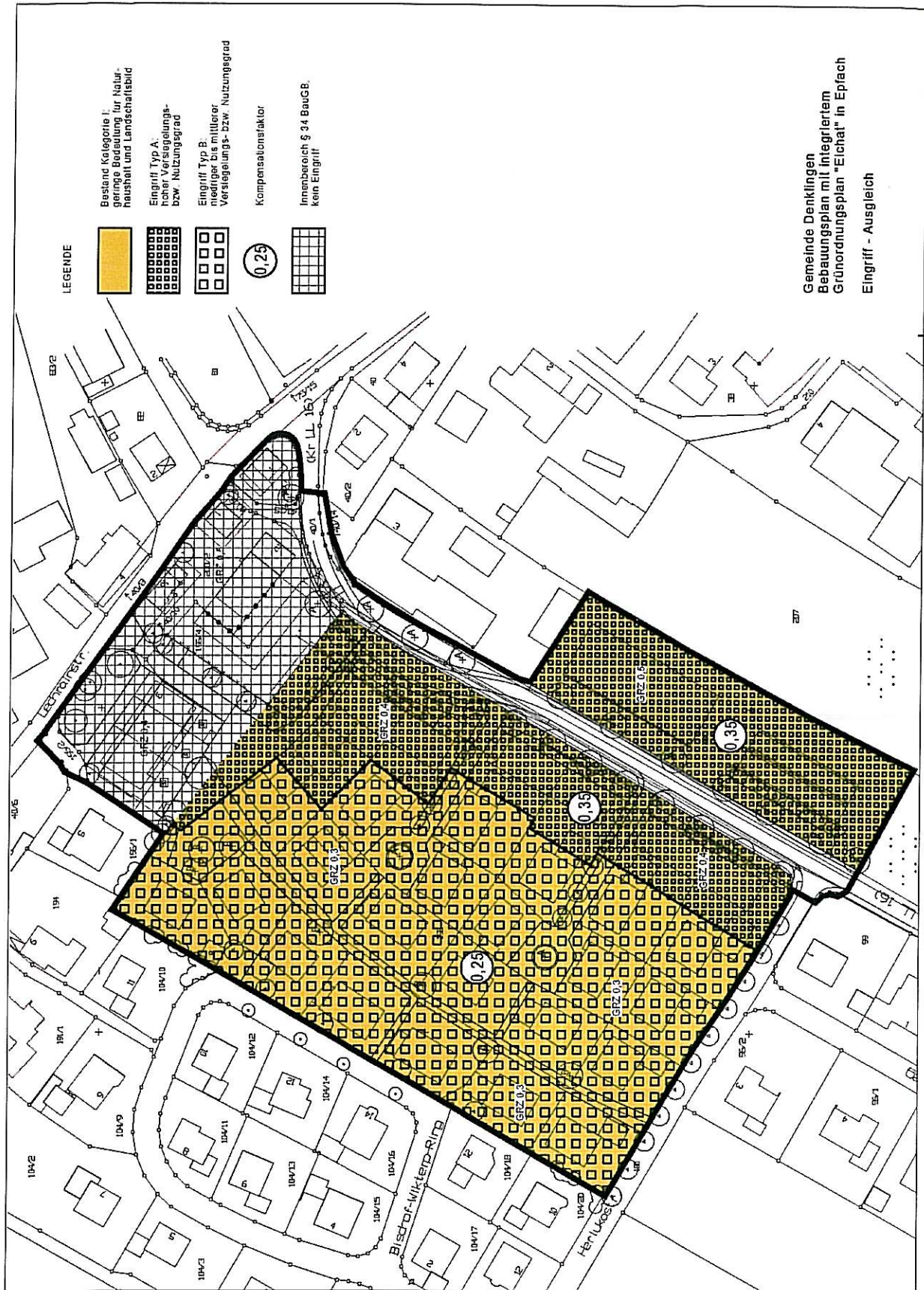
Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches auf Flur-Nr. 247/2, Gemarkung Epfach. Die Gemeinde führt dort auf einer ehemals intensiv genutzten Wiese bereits seit 2002 folgende Ausgleichsmaßnahmen für ein Ökokonto durch:

Zweimal jährlich Mahd mit Entfernung des Mähgutes, erste Mahd nicht vor dem 15.07., Verzicht auf Düngung und Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln.

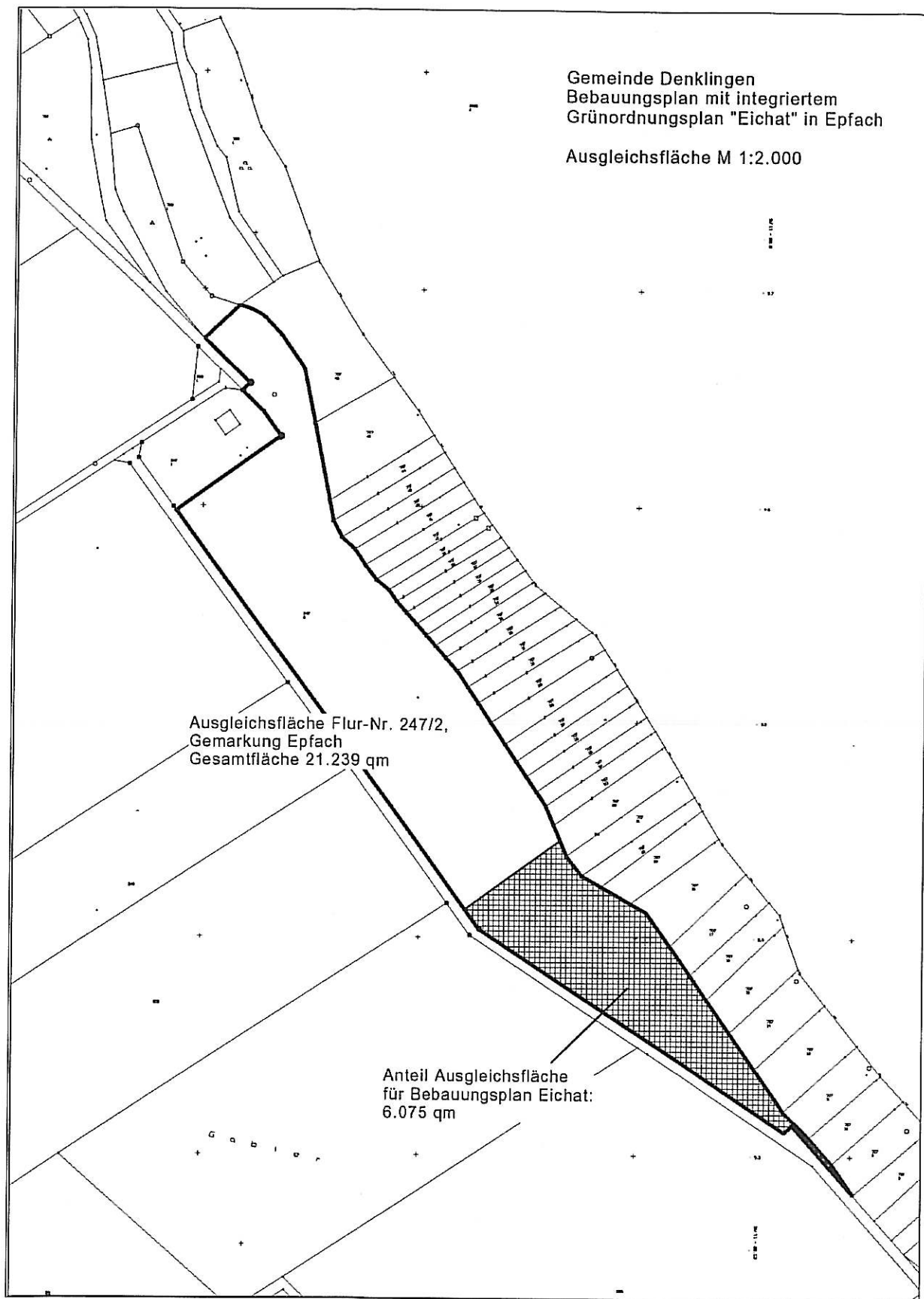
Aufgrund der vorgezogenen Realisierung der Ausgleichsmaßnahme kann ein Abschlag der errechneten Ausgleichsfläche vorgenommen werden in Höhe von 3 % pro Jahr für drei Jahre.

Damit werden 6.075 qm der genannten Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Eichat in Anspruch genommen.

Lageplan mit Darstellung der Eingriffsfläche



Lageplan mit Darstellung des Ausgleichsgrundstückes Fl.Nr. 247/2, Gmkg. Epfach



### **10.8 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen**

Im Zuge der Realisierung der Bebauung ist vorgesehen, die Einhaltung der Festsetzungen überschlägig zu beobachten (Kontrollpflicht nicht bei Gemeinde, da nicht Bauaufsichtsbehörde!).

Nach ca. 5-10 Jahren soll abschnittsweise eine Prüfung stattfinden. Nach etwa 5 Jahren kann dann von Seiten der Gemeinde bei Bedarf mit Änderungen und Anpassungen der Planung reagiert werden. Darüber hinaus ist auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen zu achten und gegebenenfalls darauf zu reagieren.

Auf die Informationspflicht der Behörden zur Unterstützung der Gemeinde in deren Überwachungsaufgaben wird hingewiesen.

### **10.9 Zusammenfassung Umweltbericht**

Die vorliegende Planung zur Errichtung von ca. 32 Wohnungen für etwa 74 neue Einwohner im Bereich des leer gefallenen landwirtschaftlichen Anwesens mit angrenzendem Grünland soll notwendigen örtlichen Wohnbedarf decken und stellt Erweiterungsmöglichkeiten für zwei landwirtschaftliche Betriebe dar.

Die Planung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der aber durch die günstige Lage des Wohngebietes, das auf drei Seiten von bestehender Bebauung umfasst ist, und bereits vorhandene Erschließungsstraßen mitnutzt, verhältnismäßig gering gehalten werden kann.

Zur Einbindung der Bebauung in das Ortsbild, eine angemessene Durchgrünung, zu einem verantwortungsvollen Umgang mit dem Regenwasser und zur Verminderung von Belästigungen durch Verkehrslärm sind entsprechende Festsetzungen getroffen.

Durch Anlage von Fuß- und Radwegen sowie kommunikativer Plätze und bepflanzter Gärten werden Umweltbedingungen für gesundes Wohnen gesichert.

Durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches wird ein Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe durch Versiegelung und Überbauung geschaffen.

### **10.10 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB**

Bei Ausarbeitung des Bebauungsplans „Eichat“ in Epfach wurde eine umfassende Bestandsaufnahme und Bewertung des Gebietes durch ein Landschaftsplanungsbüro ausgearbeitet. Demnach liegt das Gebiet innerhalb eines bestehenden Bebauungszusammenhanges und eignet sich städtebaulich und landschaftsplanerisch gut für eine Bebauung. Nach Erstellung des Bebauungsplanentwurfes wurden die hierfür erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ermittelt und ein externer Ausgleich für die baulichen Eingriffe in der Satzung festgelegt. Die Flächen des geplanten Baugebietes „Eichat“ befinden sich bereits im Gemeindebesitz (Umweltbericht der Begründung, Ziffer 10).

Aufgrund der Anregungen der Behörden und der Öffentlichkeit wurde ein schrittweiser Übergang des bestehenden Dorfgebietes östlich der Kreisstraße und der weiter im Westen liegenden geplanten Wohngebiete festgelegt, wobei eine Pufferzone mit Dorfgebiet abgestimmt mit den baulichen Nutzungen und größeren Grundstücken festgelegt ist.

Aufgrund der Anregungen zweier landwirtschaftlicher Betriebe mit Erweiterungsabsichten wurden diese Anträge geprüft und soweit sinnvoll möglich voll inhaltlich in den Bebauungsplan einbezogen, bzw. der Geltungsbereich wurde nach Osten hin erweitert. Beim kleineren landwirtschaftlichen Betrieb ist geplant, dessen knappe Betriebsflächen durch einen möglichen Grunderwerb gemeindlicher Flächen zu arrondieren und dadurch dessen Betriebsbedingungen zu verbessern. Diese Möglichkeit besteht auch für den östlich der Kreisstraße gelegenen Betrieb, der durch die knappe Verlegung der Kreisstraße nach Westen teilweise ein erweitertes Vorfeld zum Wirtschaften erhalten könnte.

Um Unzuträglichkeiten zwischen dem Dorfgebiet und dem Wohngebiet zu vermeiden, wurde entsprechend den einschlägigen Anforderungen der fachlichen Hilfen des Landesamtes für Umweltschutz auch ein Mindestabstand zwischen den beiden im Planbereich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieben und neuen Gebäuden von 20 bzw. 25 m festgelegt. Bei der Festlegung dieses Abstandes wurde auch berücksichtigt, dass der landwirtschaftliche Betrieb östlich der Kreisstraße zwar seinen Bauwunsch voll inhaltlich realisieren kann, allerdings sein geplantes Gebäude etwas von der Straße abrücken muss. Dies berücksichtigt die Belange des Immissionsschutzes, aber auch die Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange der Verkehrssicherheit wegen Ausfahrt großer landwirtschaftlicher Maschinen und die Tatsache, dass die Planung der Gemeinde im Planbereich lange vorher bekannt war (Plangutachten).

Eine günstigere Situierung des geplanten Baugebietes „Eichat“ mit weniger negativen Auswirkungen auf die Umwelt ist in Epfach nicht zu finden, zumal ansonsten in den Außenbereich ausgewichen werden müsste.



## 11.0 Hinweise aus dem Bebauungsplanverfahren

### 11.1 Landratsamt Landsberg, Sachgebiet Bodenschutz-/ Abfallbehörde, Landsberg, Schr. v. 01.02.2005

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut „menschliche Gesundheit“ durch die geplante Nutzung im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans einwirken können.

### 11.2 LEW, Lechwerke, Buchloe, Schr. v. 01.02.2005

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten muss ein Spartengespräch stattfinden, an dem alle Versorgungsträger teilnehmen, um die jeweiligen Leitungstrassen festzulegen.

Mit den Kabelverlegungsarbeiten, die im Zusammenhang mit dem Straßenausbau erfolgen, kann erst nach Erfüllung nachstehender Voraussetzungen begonnen werden:

Wasser- und Kanalleitungen sind eingebracht, die Straßenrohplanie ist erstellt, die örtliche Auspflockung der Straßenbegrenzungslinie mit Angabe der zugehörigen Höhenknoten muss verbindlich gewährleistet sein.

### 11.3 Regierung von Oberbayern, Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz, Schr. v. 27.01.2005

- Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabgängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL(K) 23-12 o.a.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

- Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

- Die Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen (z.B. Verwender von Radioisotopen o.a.), die auf Grund der Betriebsgröße und -art und/oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z.B. radioaktive Stoffe, Säuren, brennbare Flüssigkeiten, aggressive Gase etc.) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten.

### 11.4 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, Schr. v. 23.02.2005

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

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

Gemeinde Denklingen, den <sup>22.11.</sup> ..... 2005

  
.....  
Horber, Erste Bürgermeisterin



Stand: 18.01.2005  
Geändert: 30.05.2005  
Geändert: 30.09.2005

Anlage zum Bebauungsplan „Eichat“ der Gemeinde Denklingen; Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde Landratsamt Landsberg, vom 13.06.2005

## 2. Träger öffentlicher Belange

2.1 Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange

Landratsamt Landsberg am Lech  
Untere Immissionsschutzbehörde  
Von-Kühlmann-Straße 15

Tel. 08191 / 129-363

86899 Landsberg am Lech

2.2  keine Äußerung

2.3  Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

Beabsichtigte eigene Planung und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können.

Einwendungen

Rechtsgrundlagen

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.5  Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen zu dem o.g. Plan.

### Geruchsimmissionen

Bezugnehmend auf die Stellungnahme seitens des Immissionsschutzes mit Az: 171-41.2 vom 26.01.05 wurde die Planung in der Fassung vom 18.01.05 geändert.

Die gesamte Bauzeile westlich der Kreisstraße LL 16 und der nördliche Bereich des Plangebietes wurde nun als Dorfgebiet festgesetzt.

Das nächstgelegene geplante Wohngebäude im Dorfgebiet weist jetzt den geforderten Abstand von 25m zu der Stallgebäudewestfassade des Rinderstalles auf Flur - Nr. 201 (Landwirt Georg Schelkle) auf und entspricht somit den Mindestanforderungen gemäß dem u. g. Abstandsdiagramm.

Zur Beurteilung, ob durch die Planung schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von erheblichen Geruchsbelästigungen in der Nachbarschaft hervorgerufen werden, kann als neuere Erkenntnisquelle die Abstandsregelung Rinderhaltung des Bay. Landesamtes für Umweltschutz mit dem dazugehörigen Abstandsdiagramm (Vortragsskript der Fachtagung „Anforderungen der TALuft zum Halten oder zur Aufzucht von Nutztieren“ vom 10. Juli 2003 auf Seite 17) angewendet werden.

Aufgrund der Erweiterungsabsichten des Landwirtes Georg Schelkle wurde ein zusätzliches Stallgebäude im südlichen Bereich der Flur - Nr. 201 in den Geltungsbereich der Planung mit aufgenommen. Der Abstand zwischen dem nächstgelegenen geplanten Wohngebäude und der Stallgebäudewestfassade des neu geplanten Rinderstalles beträgt 25m.

Die Anwendung des o. g. Diagramms (Siehe Anlage) für ein Dorfgebiet ergibt bei einem Abstand von ca. 25m und insgesamt ca. 69 GV Rinder, dass man sich genau zwischen der unteren und der oberen Abstandskurve wiederfindet.

Oberhalb der oberen Abstandskurve sind erhebliche Geruchsbelästigungen ausgeschlossen, dagegen liegen unterhalb der unteren Abstandskurve erhebliche Geruchsbelästigungen vor.

In dem neu geplanten Stall sollen also nicht mehr als 69 GV Rinder gehalten werden, um erhebliche Geruchsbelästigungen in der Nachbarschaft zu verhindern.

Seitens des Immissionsschutzes wird daher gefordert, im Bebauungsplan die maximal mögliche Tierzahl von 69 GV Rindern für das neu geplante Stallgebäude zwingend festzusetzen.

Hinsichtlich des Fahrtilos (Mais- oder Grassilage), das südlich des neu geplanten Stallgebäudes errichtet werden soll, sind aufgrund des ausreichenden Abstandes von 35m zwischen der Südwestecke des Fahrtilos und dem nächstgelegenen Wohngebäude auf Flur - Nr. 99 im allgemeinen Wohngebiet erhebliche Geruchsbelästigungen nicht zu erwarten.

Die Geruchsschwellenentfernung für Geruch „schwach wahrnehmbar“ beträgt bei Silage ca. 25m (Erkenntnisquelle: Bericht der Bayerischen Landesanstalt für Landtechnik der Technischen Universität München-Weihenstephan vom März 1994 über „Geruchsemissionen aus Rinderställen“ (Heft 52). Der Bericht beschreibt die Ergebnisse von mehr als 200 Geruchsbegehungen aus 45 Rinderhaltungen).

Für Wohngebiete ist ein entsprechender Sicherheitszuschlag beim Abstand erforderlich, d.h. gegenüber Wohngebieten wäre ein Abstand von 50m anzustreben.

Die Landwirtschaft Fam. Geiger auf Flur - Nr. 200/2 hat ebenfalls Erweiterungsabsichten. Das vorhandene Stallgebäude im Geltungsbereich der Planung wurde daher nach Südwesten und Nordwesten vergrößert. Der Abstand zwischen den nächstgelegenen geplanten Wohngebäuden und der Stallgebäudesüdwestfassade und der Nordwestfassade des erweiterten Rinderstalles beträgt lediglich 20m.

Die Anwendung des o. g. Diagramms (Siehe Anlage) für ein Dorfgebiet ergibt bei einem Abstand von ca. 20m und insgesamt ca. 36 GV Rinder, dass man sich genau zwischen der unteren und der oberen Abstandskurve wiederfindet.

Oberhalb der oberen Abstandskurve sind erhebliche Geruchsbelästigungen ausgeschlossen, dagegen liegen unterhalb der unteren Abstandskurve erhebliche Geruchsbelästigungen vor.

In dem neu geplanten Stall dürfen also nicht mehr als insgesamt 36 GV Rinder gehalten werden, um erhebliche Geruchsbelästigungen in der Nachbarschaft zu verhindern.

Seitens des Immissionsschutzes wird daher gefordert, im Bebauungsplan die maximal mögliche Gesamtanzahl von 36 GV Rindern für das erweiterte Stallgebäude zwingend festzusetzen.

#### Lärmimmissionen

Bezugnehmend auf die Stellungnahme seitens des Immissionsschutzes mit Az: 171-41.2 vom 26.01.05 wurden die vorgeschlagenen Festsetzungen zum Lärmschutz hinsichtlich der Lärmimmissionen durch die Kreisstraße LL 16 voll übernommen und in den Plänen entsprechend gekennzeichnet.

Seitens des Immissionsschutzes werden hierzu keine weiteren Anregungen gemacht.



König  
Techn. Amtmann

Dr. Nadja Sedlmaier  
Bayrisches Landesamt für Umweltschutz  
86177 Augsburg

Tel.: (0921) 90 71 – 52 20  
Fax: (0921) 90 71 – 55 60  
[nadja.sedlmaier@lfu.bayern.de](mailto:nadja.sedlmaier@lfu.bayern.de)

12 Anforderungen der TA Luft bei Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Nutztieren – 10. Juli 2003

Arbeitskreis „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“

### **Abstandsregelung Rinderhaltung**

Derzeit gibt es in diesem Bereich Abstandsregelungen in den Regierungsbezirken Ober- und Niederbayern sowie für den Bereich Schwaben. Diese Abstandsregelungen unterscheiden sich z.T. erheblich. Um zukünftig einen einheitlichen Vollzug zu gewährleisten, hat der Arbeitskreis eine Arbeitshilfe erarbeitet. Grundlage dafür sind

- die Vorgaben der IMS vom 10.6.1996 und 25.3.1997, Az. IIB5-4641.0-001/94
- die Erhebungen der Bayer. Landesanstalt für Landtechnik (Gelbe Hefte 52 und 63)
- Untersuchungen über bestandsabhängige Geruchsäquivalenzfaktoren der FAL und der ATB Bornim
- die Abstandsberechnung des Entwurfs der VDI-Richtlinie 3474
- die bisher mit Rinderhaltung gemachten Erfahrungen

Die daraus abgeleiteten Abstandsdiagramme sind in den Anlagen 1 und 2 dargestellt. Wegen der Vielzahl der Haltungstechniken und Stallbauformen muss im Einzelfall ein gewisser Ermessensspielraum gewährleistet sein. Dieser Ermessensspielraum erstreckt sich auf den grau schraffierten Bereich.

Neben den für alle Tierhaltungen bei der Einzelfallprüfung zu berücksichtigenden Faktoren wie Windrichtung, Vorbelastung, Topographie, Bebauungssituation usw. (siehe Ziffer 2.1 in der Niederschrift des Arbeitskreises – Sitzung am 9.3.2000 – und Anlage der Niederschrift der Sitzung vom 24.10.2000 – beide eingestellt in LAURIS) sind für den Bereich Rinderhaltung noch folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Mastbullen und Mastkälber sind wegen der eiweißreichen Fütterung emissionsträchtiger und daher negativer zu bewerten als Milchviehhaltung.
- Warmställe (geschlossene Ställe mit Zwangslüftung) sind im Nahbereich günstiger zu bewerten als Offenställe. Die Abstandsberechnung erfolgt ausgehend vom Emissionsschwerpunkt der Anlage (Abluftkamine).
- Offenställe sind insbesondere innerhalb eines Dorfgebietes im Nahbereich negativer zu beurteilen, d.h. die Orientierung erfolgt an der oberen Abstandskurve. Für die Abstandsberechnung ist die der Wohnbebauung am nächsten gelegene Stallaußenwand maßgebend. Darüber hinaus ist darauf zu achten, dass offene Stallseiten auf der der Wohnbebauung abgewandten Seite geplant werden. Dies gilt auch für emissionsrelevante Anlagenteile, wie Laufhof, Melkkammer und Güllegruben.
- Ein Neubau an einem bisher unbelasteten Standort ist kritischer beurteilen als eine Erweiterung einer Anlage.

Mit dieser Arbeitshilfe können die meisten baurechtlich zu genehmigenden Anlagen beurteilt werden. Der Arbeitskreis ist der Ansicht, dass es aus der Sicht des Immissionsschutzes gerechtfertigt ist, auch Anlagen, die nach Ziffer 7.1 Spalte 2 b einer Genehmigung nach dem BImSchG bedürfen, nach diesem Schema zu bewerten. Bei diesen Anlagen sollte aus Gründen der Vorsorge eine Orientierung an der oberen Kurve erfolgen.

Eine Abweichung von diesem Beurteilungsschema ist bei besonders gelagerten Einzelfällen möglich, jedoch fachlich zu begründen.

Für Rinderhaltungen, die aufgrund der Platzzahlen (250/350) einer Genehmigung nach dem BImSchG bedürfen, wurde wegen der geringen Anlagenzahl in Bayern auf eine eigene Abstandsregelung verzichtet. Hier ist der erforderliche Abstand in einer Einzelfallprüfung festzulegen. Dabei ist unter Berücksichtigung des Vorsorgegebotes eine erste Orientierung an der vorgestellten Abstandsregelung möglich.