

# Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Denklingen Öffentlicher Teil

---

Sitzungsdatum: Mittwoch, 09.07.2014  
Beginn: 19:30 Uhr  
Ende: 19:55 Uhr (Gesamtsitzungsende 21:00 Uhr)  
Ort: Sitzungssaal, Rathaus, Hauptstraße 23, 86920  
Denklingen  
Aktenzeichen: 0241-J14-B925

---

## Anwesenheitsliste

### Erster Bürgermeister

Kießling, Michael

### Zweiter Bürgermeister

Walter, Norbert

### Mitglieder

Ahmon, Martin

Ebner, Maximilian

Egner, Stephan

Gropp, Anita

Horber, Andreas

Martin, Wolfgang

Megele, Reinhard

Merkle, Robert

Müller, Stefan

Schelke, Johannes

Stahl, Anton

Steger, Martin

Wölfl, Regina

Anwesend ab nicht öffentlichem Teil

### Schriftführer

Hartmann, Johann

### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

## TAGESORDNUNG

Öffentlicher Teil

- |    |  |             |
|----|--|-------------|
| 1. | Genehmigung des Protokolls des öffentlichen Teils der Gemeinderatssitzung am 25.06.2014  | 01/014/0110 |
| 2. | Anschaffung eines LF 10 für die Feuerwehr Epfach   | 01/014/0111 |
| 3. | Erteilung des Einnehmens zum Bauantrag "Tektur zum Eingabepan Neubau eines Einfamilienhauses - Änderung der Garage und Erstellung einer Stützwand" - Flößerstraße 15 | 01/014/0112 |
| 4. | Zweite Änderung des Bebauungsplans „Wernher-von-Braun-Straße“ – Beschlüsse im Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch  | 01/014/0113 |
| 5. | Zweite Änderung des Bebauungsplans „Wernher-von-Braun-Straße“ - Satzungsbeschluss  | 01/014/0114 |
| 6. | Zweiundzwanzigste Flächennutzungsplanänderung (Bereich Netzgärten-Ost/Eschleweg) - Beschlüsse zu den Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch                    | 01/014/0115 |
| 7. | Aufstellung des Bebauungsplans Netzgärten-Ost - Beschlüsse zu den Anregung und Bedenken im Verfahren nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch                                   | 01/014/0116 |
| 8. | Endgültige Fertigstellung der Sanierung der Osterzeller Straße   | 01/014/0117 |

Erster Bürgermeister Michael Kießling eröffnet um 19:30 Uhr die Sitzung des Gemeinderates und stellt die ordnungsgemäße und fristgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

### Öffentliche Sitzung

<b>TOP 1    Genehmigung des Protokolls des öffentlichen Teils der Gemeinderatssitzung am 25.06.2014</b>
---

**Sachverhalt:**

Das Protokoll des öffentlichen Teils der Gemeinderatssitzung am 25.06.2014 ist den Gemeinderatsmitgliedern durch postalische Übersendung bekannt.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat genehmigt dieses Protokoll.

**Abstimmung:        Ja 14    Nein 0    Anwesend 14**

<b>TOP 2    Anschaffung eines LF 10 für die Feuerwehr Epfach</b>
--

**Sachverhalt:**

Das Planungsbüro für Bau und Brandschutz des Konrad Bischel aus Weilheim legt folgenden Vergabevorschlag vor:

„Vorgeschichte:

Das vorhandene Fahrzeug LF 16/12 soll aufgrund des Alters bei der FF Epfach ersetzt werden.

Vorgang:

Die Genehmigung zur vorzeitigen Beschaffung im Zuschussverfahren liegt bereits vor. Die Auszahlung des Staatszuschusses in Höhe von voraussichtlich 58.000,00 € kann derzeit nach Abgabe des Verwendungsnachweises innerhalb einiger Wochen erwartet werden.

Die Ausschreibungsunterlagen wurden, nach europaweiter Ausschreibung an insgesamt 9 Firmen versandt, von denen 8 Firmen Angebote innerhalb ihres jeweiligen Leistungsspektrums abgegeben haben.

Die rechnerische Wertung der Angebote erbrachte folgendes Ergebnis:

<b>Los 1 – Fahrgestell:</b>		
<b>Bieter</b>	<b>Angebotspreis inkl. MwSt. nach rechnerischer Prüfung</b>	<b>Besondere Bedingungen</b>
Mercedes Benz	68.527,11 €	
MAN	80.313,58 €	

Das günstigste Angebot der Fa. Mercedes ist aufgrund von Formfehlern (fehlende Preisangabe und unzulässige Änderung der Vergabeunterlagen) auszuschließen.

Es wird empfohlen, den Auftrag für Los 1 an die Fa. **MAN** zum Preis von **80.313,58 €** zu vergeben.

<b>Los 2 – Feuerwehraufbau:</b>		
<b>Bieter</b>	<b>Angebotspreis inkl. MwSt. nach rechnerischer Prüfung</b>	<b>Besondere Bedingungen/Bemerkungen</b>
Lentner	203.694,68 €	
Magirus	208.535,12 €	
Ziegler	212.379,30 €	Nachlass 4.000,00 € bei Auftrag für Los 2 + 3
Rosenbauer	212.541,14 €	

Nach Wertung der Angebote und geringen Korrekturen im Ausstattungsumfang ergibt sich folgendes Bild:

<b>Los 2 – Feuerwehraufbau:</b>		
<b>Bieter</b>	<b>Korrigierter Angebotspreis inkl. MwSt. Preisbasis Fahrgestell MAN</b>	
Lentner	203.694,68 €	
Magirus	211.795,72 €	
Ziegler	211.567,72 €	

Rosenbauer	211.458,24 €
------------	--------------

Das Angebot der Fa. Ziegler ist aufgrund einer fehlenden Preisangabe und 2 nicht angebotenen Positionen wegen Formfehlers und Nichterfüllung des LV auszuschließen. Trotz des höheren Preises überwiegen die technischen Vorteile des teuersten Bieters, der Fa. Rosenbauer, so daß die Wertungsmatrix einen Punktevorteil von 92,928 zu 90,625 Punkten aufweist. Zur Bildung der Vergabesumme wurden die Bedarfspositionen 2.3.2+3 entfernt, da die Leistung bereits in Los 1 enthalten ist. Die Angebotspreise wurden auf Basis eines MAN-Fahrgestells ermittelt, da das Angebot der Fa. Mercedes auszuschließen ist.

Es wird empfohlen, den Auftrag für Los 2 an die Fa. **Rosenbauer** zum Preis von **211.458,24 €** zu vergeben.

<b>Los 3 – Beladung:</b>		
<b>Bieter</b>	<b>Angebotspreis inkl. MwSt. nach rechnerischer Prüfung</b>	<b>Besondere Bedingungen</b>
BAS	55.918,74 €	
Ziegler	59.863,68 €	
Leneis	62.665,56 €	

Nach Wertung der Angebote, Aufklärung bei den Bietern, Entfernung von Bedarfspositionen, die in anderen Losen als Serienumfang bereits enthalten sind, sowie entsprechenden Korrekturen ergibt sich folgendes Bild:

<b>Bieter</b>	<b>Korrigierter Angebotspreis inkl. MwSt.</b>
BAS	56.367,90 €
Ziegler	60.293,53 €
Leneis	60.188,00 €

Es wird empfohlen, den Auftrag für Los 3 an die Fa. **BAS** zum Preis von **56.367,90 €** zu vergeben.

<b>Zusammenstellung des vorgeschlagenen Gesamtauftrags</b>		
<b>Los</b>	<b>Bieter</b>	<b>Korrigierter Angebotspreis inkl. MwSt. mit berücksichtigten Zahlungsbedingungen</b>
1-Fahrgestell	MAN	80.313,58 €
2-Feuerwehraufbau	Rosenbauer	211.458,24 €
3-Beladung	BAS	56.367,90 €
<b>Gesamt</b>		<b>348.139,72 €</b>

”

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, dass das LF 10 zu beschaffen ist und dass bei der Auftragsvergabe folgenden Empfehlungen des Herrn Bischel zu folgen ist.

- Los 1 an die Fa. **MAN** zum Preis von **80.313,58 €**
- Los 2 an die Fa. **Rosenbauer** zum Preis von **211.458,24 €**
- Los 3 an die Fa. **BAS** zum Preis von **56.367,90 €**

**Abstimmung: Ja 11 Nein 3 Anwesend 14**

<b>TOP 3 Erteilung des Einnehmens zum Bauantrag "Tektur zum Eingabeplan Neubau eines Einfamilienhauses - Änderung der Garage und Erstellung einer Stützwand" - Flößerstraße 15</b>
--

**Sachverhalt:**

sh. Bauantragsmappe

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen ist zu erteilen.

**Abstimmung: Ja 14 Nein 0 Anwesend 14**

<b>TOP 4 Zweite Änderung des Bebauungsplans „Wernher-von-Braun-Straße“ – Beschlüsse im Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch</b>
--

**Sachverhalt:**

Am 29.04.2014 hat der Gemeinderat Denklingen beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan für das Gebiet „Wernher-von-Braun-Straße“ zum zweiten Mal zu ändern. Mit Beschluss vom 28.05.2014 hat der Gemeinderat die Entwürfe der Änderungsplanung (Fassungsdatum 22.05.2014) gebilligt. Das vereinfachte Änderungsverfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch wurde durchgeführt.

Der Gemeinderat stellt fest, dass nur eine Stellungnahme eingegangen ist:

Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde

#### **1. Stellungnahme des Landratsamtes Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde vom 06.06.2014**

„Aufgrund neuer Vorschriften und Normen sind die nachfolgenden Festsetzungen unter Punkt "9.Immissionsschutz" aus dem Jahre 1999 wie folgt zu ändern bzw. aktualisieren:

## 9.1

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691: 2006-12 weder tags (6.00 h- 22.00 h) noch nachts (22.00 h- 6.00 h) überschreiten.

- Emissionskontingent tags : 60 dB(A)/m<sup>2</sup>
- Emissionskontingent nachts : 45 dB(A)/m<sup>2</sup>

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5

### Hinweis:

Die Flächen, auf denen die Emissionskontingente verteilt werden, sind im Bebauungsplan genau zu kennzeichnen.

## 9.4

Die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente an den relevanten Immissionsorten außerhalb des Gewerbegebietes sowie die Einhaltung der nach TA Lärm für Gewerbegebiete maßgeblichen Immissionsrichtwerte an den nachbarschaftlichen Immissionsorten innerhalb des Gewerbegebietes ist im Rahmen des Bauvollzuges über ein Schallschutzgutachten nachzuweisen, das zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung vorzulegen ist.

Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich (z.B. bei lärmarmen Nutzungen).

## 9.5

Anlagen und Betriebe, welche unter die Gefahrenklasse IIA oder IIA der Feuerwehrendienstvorschrift 500- FwDV 500 ‚Einheiten im ABC-Einsatz‘; Einteilung in Gefahrengruppen im Strahlenschutz fallen (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministerium des Inneren vom 03.03.2005 Az.:I D 2-2212.17-1) sind unzulässig.“

## **2. Abwägung**

Die seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde geforderten Korrekturen beziehen sich auf Festsetzungen zum Immissionsschutz, die nicht durch die 2. Änderung berührt sind. Jedoch beruhen diese Festsetzungen auf veralteten Vorschriften und Normen. Daher wird gefordert, die Formulierung der Festsetzungen auf die neuen Vorschriften und Normen anzupassen.

Die geforderten Korrekturen in den textlichen Festsetzungen und die Kennzeichnung der Emissionskontingente in der Planzeichnung würden keine inhaltlichen Änderungen bedeuten. Demnach wird davon ausgegangen, dass diese Korrekturen im Wege der

Berichtigung vorgenommen werden können und dies keine erneute Auslegung erfordert.

#### **Beschluss:**

Die textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz unter Punkt 9. sind, wie in der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 06.06.2014 formuliert, zu aktualisieren und die Flächen, auf denen die Emissionskontingente verteilt werden, in der Planzeichnung mittels einer Umrandung zu kennzeichnen.

**Abstimmung: Ja 14 Nein 0 Anwesend 14**

<b>TOP 5 Zweite Änderung des Bebauungsplans „Wernher-von-Braun-Straße“ - Satzungsbeschluss</b>
--

#### **Sachverhalt:**

Am 29.04.2014 hat der Gemeinderat Denklingen beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan für das Gebiet „Wernher-von-Braun-Straße“ zum zweiten Mal zu ändern. Mit Beschluss vom 28.05.2014 hat der Gemeinderat die Entwürfe der Änderungsplanung (Fassungsdatum 22.05.2014) gebilligt. Das vereinfachte Änderungsverfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch wurde durchgeführt.

Aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde wurden Veränderungen vorgenommen.

#### **Beschluss:**

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung der Planunterlagen, die durch die Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde bedingt war, nicht berührt wird, ist die Wiederholung der Einholung von Stellungnahmen von der Öffentlichkeit und von den berührten Trägern öffentlicher Belange nicht mehr notwendig. Der Gemeinderat beschließt deshalb gemäß des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches – BauGB – und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – die Ausfertigung der zweiten Änderung des Bebauungsplans „Wernher-von-Braun-Straße“ einschließlich Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 09.07.2014 als Satzung.

**Abstimmung: Ja 14 Nein 0 Anwesend 14**

<b>TOP 6 Zweiundzwanzigste Flächennutzungsplanänderung (Bereich Netzgärten-Ost/Eschleweg) - Beschlüsse zu den Stellungnahmen nach § 3</b>
---

**Sachverhalt:**

Es wurden 50 Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinden angehört. Von den eingegangenen Stellungnahmen bedarf nur die der **Höheren Landesplanungsbehörde** einer Behandlung. Diese wird wie folgt vorgenommen:

I.

Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 27.03.2014:

„Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Die geplante Ausweisung einer Wohnbaufläche (Planungsgebiet ca. 0,3 ha; WA) für ein einzelnes Wohnhaus am südlichen Ortsrand von Denklingen wurde mit Stellungnahme vom 30.01.2014 beurteilt. Darin wurden im Hinblick auf die Erfordernisse einer nachhaltigen Siedlungsstruktur (vgl. LEP 3.1 (G) Flächensparen und LEP 3.2 (Z) Innen- vor Außenentwicklung) Bedenken erhoben. Aus städtebaulicher Sicht wurde zudem nahe gelegt, den Gebäudekörper näher an die bestehende Bebauung heranzurücken und auf die hohen Mauern als Einfriedung zu verzichten.

Im Entwurf wurden jedoch keine Änderungen vorgenommen.

Laut Abwägungsprotokoll wird die Neuausweisung mit gestalterischen Anforderungen des Bauwerbers (z.B. großzügiges Umfeld) begründet, die an einem innerörtlichen Standort nicht umsetzbar seien. Die Ausnahmevoraussetzung, dass Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 (Z)), ist nicht belegt. Die Bedenken sind damit nicht ausgeräumt. Die Bewertung des Landratsamtes (vgl. Stellungnahme vom 04.02.2014), die zudem die Gefahr weiterer, spornartiger Siedlungstätigkeit in den freien Landschaftsraum thematisiert, ist zu bekräftigen.

Der Hinweis, Festsetzungsmöglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energien bzw. Energieeffizienz zu prüfen, wird erneuert.“

II.

Da die Höhere Landesplanungsbehörde sich auf die Stellungnahme des Landratsamtes Landsberg am Lech, Untere Bauaufsichtsbehörde bezieht, wird dessen Stellungnahme hier eingebunden:

1. Stellungnahmen im Verfahren der zweiundzwanzigsten Flächennutzungsplanänderung:

Es werden keine Bedenken erhoben.

2. Stellungnahmen im Verfahren zu Aufstellung des Bebauungsplanes „Netzgärten-Ost“:

Stellungnahme mit Schreiben vom 02.05.2014:

Die vom Landratsamt in seiner Stellungnahme vom 04.02.2014 vorgetragenen grundsätzlichen Bedenken werden ... nicht ausgeräumt und werden deshalb aufrecht erhalten.

Stellungnahme mit Schreiben vom 04.02.2014:

„Nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.

Aus dem Grundsatz, dass eine Bauleitplanung erforderlich sein muss, ergeben sich Beschränkungen für das planerische Ermessen der Gemeinde. Die Bauleitplanung muss einen bodenrechtlichen Bezug haben, d.h. die Bauleitplanung bedarf der Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe (siehe Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg, Kommentar zum Baugesetzbuch, Rd.Nr. 32 zu § 1). Es müssen öffentliche, städtebauliche Belange für die entsprechende Planung sprechen und die Gemeinde darf die Bauleitplanung nicht vorschieben, um allein private Interessen zu befriedigen (BVerwG, Urt. vom 14.07.1972 – 4 C 8.70, Beschluss vom 11.05.1999 – 4 BN 15.99).

Nach dem vorliegenden Entwurf soll in relativ exponierter Lage am südlichen Ortsrand auf einer Fläche im Außenbereich zunächst für ein(1) Einzelbauvorhaben ein Baurecht ausgewiesen werden. Mit Realisierung dieses Bauvorhabens würde auch im Planbereich „B“ Baurecht nach § 34 Baugesetzbuch entstehen (vgl. § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch).

Nach den Festsetzungen und der Begründung zum Entwurf zu schließen orientiert sich die Planung offensichtlich stark an den Wünschen des Bauwerbers. Dafür spricht neben dem im Vergleich zur benachbarten Bebauung relativ hohen Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche und Höhenentwicklung) besonders die abgesetzte Lage des Gebäudekörpers.

Letztere führt dazu, dass sich die Bebauung spornartig in den freien Landschaftsraum hin entwickelt und möglicherweise weitere Bauwünsche auf der Fl.Nr. 2848 nördlich des Eschleweges nach sich zieht.

Wir legen der Gemeinde nahe, Ihre Planung vor diesem Hintergrund noch einmal zu überdenken.

Aus unserer Sicht gilt es dabei besonders zu überlegen, den Baukörper näher an die vorhandene Bebauung anzubinden und mit der Höhenentwicklung auf die benachbarte Bebauung abzustellen.

### **Beschluss:**

Die erneuten und gleichlautenden Einwendungen der Höheren Landesplanungsbehörde und des Landratsamtes Landsberg am Lech, Untere Bauaufsichtsbehörde werden zur Kenntnis genommen.

Die zweiundzwanzigste Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Netzgärten-Ost hat den Zweck, das vorhandene Baugebiet Netzgärten im Osten nochmals gering zu erweitern und hierfür eine Wohnbaufläche darzustellen einschließlich Ortsrandeingußung.

Die bestehende straßenmäßige Erschließung kann genutzt werden, ebenso ist der Anschluss an Kanal, Wasser und Strom günstig möglich. Unwirtschaftliche Aufwendungen hinsichtlich der Erschließung werden vermieden.

Die neue Baufläche schließt an die bestehenden bereits bebauten Flächen an. Eine zeilenförmige Erweiterung in den Außenbereich über die Darstellungen der zweiundzwanzigste Flächennutzungsplanänderung ist nicht zu befürchten, da der Flächenumfang eng begrenzt ist und weitere nach außen gehende Baumöglichkeiten nicht bestehen.

Eine weitere Heranrückung der Neubauten im Osten nach Westen ist nach Überprüfung leider nicht möglich, da die Grundbesitzverhältnisse dies nicht gestatten und eine Entzignung z.B. eines denkbaren Streifens von ca. 7 m (= TI.FI.Nr.605/2 im Norden und TI.FI.Nr. 605/4 im Süden; bereits genutzt von 605/4) nach den geltenden Gesetzen nicht möglich ist (Art. 14 GG).

Aufgrund der 2-Geschossigkeit des geplanten Vorhabens wäre auch eine nähere Heranführung des geplanten Gebäudes an den etwas niedrigeren Bestand städtebaulich und gestalterisch durchaus auch problematisch, da dies letztlich doch eher zu städtebaulich bzw. bodenrechtlich relevanten Spannungen führen könnte.

Das Baugebiet liegt in keinem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Landsberg am Lech.

Kartierte Biotope im Sinne der bayerischen Biotopkartierung oder nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope liegen im Geltungsbereich nicht vor.

Schutzgebiete für Natur und Landschaft oder Grundwasserschutz sind durch den Geltungsbereich nicht betroffen.

Natura 2000-Gebiete, geschützt gem. Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) und gem. Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie) liegen im Untersuchungsbereich und im Wirkraum nicht vor.

#### Alternativstandorte für die Baulandausweisung:

Gleichwertige oder bessere Alternativstandorte im Siedlungsbereich von Denklingen sind nicht vorhanden: Zum einen sind einzelne städtebaulich mögliche Alternativstandorte nicht realisierbar, da diese Flächen vom Grundeigentum für den Bauherrn nicht erwerbbar sind. Zum anderen ist es in Denklingen durchaus ortsplanerisch wünschenswert, dass nicht alle Freiflächen im Ortsgefüge der Bebauung zugeführt werden, sondern diese erhalten und das Ortsbild auch weiter prägen sollen.

Der Bauherr hat dies im Vorfeld der Planung umfangreich versucht, aber keinen alternativen Standort gefunden, der in einem unmittelbar nach § 34 Baugesetzbuch bebaubaren Bereich liegen würde.

Die Realisierung des Vorhabens wäre innerörtlich auch aus gestalterischen Gründen nicht gleichwertig zweckmäßig, da das neue Wohnhaus durch seine städtebaulich-gestalterische Ausformung am geplanten Standort mit genügend Umfeld geplant wird. Insofern gibt die Gemeinde Denklingen der Baufreiheit an dem etwas exponierten

Standort den Vorrang vor der ohnehin nicht machbaren innerörtlichen Ansiedlung, die letztlich auch nicht mit weniger Flächen auskommen würde.

Auf den Umweltbericht in Ziff. 9.4 „Alternative Planungsmöglichkeiten“ wird ausdrücklich Bezug genommen, zumal die dortigen Ausführungen insoweit geändert werden müssen, dass in Denklingen und Epfach keine neuen Wohnbauflächen vorhanden sind. Die Gemeinde Denklingen hat in den letzten Jahren 2 Bebauungspläne für Wohnen erlassen; in diesen beiden Bebauungsplänen „An den Linden“ in Denklingen und „Eichat“ in Epfach gibt leider es kein einziges Grundstück mehr, schon gar nicht ein vergleichbar großes.

Um das Vorhaben aber noch besser in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden, wird auf die Festsetzung der Mauer als Einfriedung insgesamt verzichtet. In der Satzung wird daher die entsprechende Formulierung in Ziff. A.15 ersatzlos gestrichen.

Die Untere Naturschutzbehörde hat keine Anregungen vorgebracht, so dass aus naturschutzfachlichen Gründen und im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild Zustimmung vorausgesetzt werden kann.

Die Begründung zur zweiundzwanzigsten Flächennutzungsplanänderung wird betreffend die Alternativstandorte noch ergänzt. Im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanes entfällt die Nutzungsgrenze auf der Westseite des geplanten Neubaus, so dass der nachfolgende Bebauungsplan dann insgesamt als qualifizierter Plan festgelegt ist.

Im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplans werden noch Hinweise in die Satzung eingearbeitet zur Nutzung regenerativer Energien bzw. Energieeffizienz.

#### Abschließende Abwägung für die Darstellung der Baufläche und die Festsetzung des Baurechtes:

Weder die zuständige Untere Naturschutzbehörde noch die Untere Bauaufsichtsbehörde am Landratsamt Landsberg am Lech haben grundsätzliche Bedenken vorgebracht. Weder sind festgelegte Schutzgebiete der Natur betroffen, noch sind die Denkmäler oder deren Nähebereich tangiert. Wasserschutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen, ebenso ist das Gebiet kein Überschwemmungsgebiet oder wassersensibles Gebiet. Immissionen der Landwirtschaft durch z.B. nahe liegende Intensivtierhaltungen sind nicht vorhanden, ebenso keine Belastungen durch Autobahnen, Staats- oder Bundesstraßen. Dass die geordnete Ausweisung und Festsetzung eines Wohnhauses in direktem Anschluss an eine bestehende Wohnbebauung mehr als geringfügig gegen „Ziele der Raumordnung und Landesplanung“ verstößt, ist schwerlich nachvollziehbar, geschweige denn durchgreifend bei der verfassungsgemäß für die Bauleitplanung gem. Art. 28 GG und Art. 82 der BV der Kommune zugestandenen Planungshoheit. Private Belange aus der Öffentlichkeit oder von Nachbarn werden nicht vorgebracht.

Gleichwertige oder bessere Alternativstandorte im Siedlungsbereich von Denklingen sind nicht vorhanden: Zum einen sind einzelne städtebaulich mögliche Alternativstandorte nicht realisierbar, da diese Flächen vom Grundeigentum für den Bauherrn nicht erwerbbar sind. Zum anderen ist es in Denklingen durchaus ortsplanerisch wünschenswert, dass nicht alle Freiflächen im Ortsgefüge der Bebauung zugeführt werden, sondern diese erhalten und das Ortsbild auch weiter prägen sollen.

Als Abwägungsergebnis im Sinne des § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch ist daher festzuhalten, dass aus Sicht der Gemeinde Denklingen die öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander mit den privaten Belangen des Bauwilligen gerecht abgewogen sind.

**Abstimmung: Ja 14 Nein 0 Anwesend 14**

<b>TOP 7 Aufstellung des Bebauungsplans Netzgärten-Ost - Beschlüsse zu den Anregung und Bedenken im Verfahren nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch</b>
---

Es wurden 50 Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinden angehört. Von den eingegangenen Stellungnahmen bedürfen nur folgende einer Behandlung im Gemeinderat:

A.

**Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 27.03.2014**

Stellungnahme:

„Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Die geplante Ausweisung einer Wohnbaufläche (Planungsgebiet ca. 0,3 ha; WA) für ein einzelnes Wohnhaus am südlichen Ortsrand von Denklingen wurde mit Stellungnahme vom 30.01.2014 beurteilt. Darin wurden im Hinblick auf die Erfordernisse einer nachhaltigen Siedlungsstruktur (vgl. LEP 3.1 (G) Flächensparen und LEP 3.2 (Z) Innen- vor Außenentwicklung) Bedenken erhoben. Aus städtebaulicher Sicht wurde zudem nahe gelegt, den Gebäudekörper näher an die bestehende Bebauung heranzurücken und auf die hohen Mauern als Einfriedung zu verzichten.

Im Entwurf wurden jedoch keine Änderungen vorgenommen.

Laut Abwägungsprotokoll wird die Neuausweisung mit gestalterischen Anforderungen des Bauwerbers (z.B. großzügiges Umfeld) begründet, die an einem innerörtlichen Standort nicht umsetzbar seien. Die Ausnahmevoraussetzung, dass Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 (Z)), ist nicht belegt. Die Bedenken sind damit nicht ausgeräumt. Die Bewertung des Landratsamtes (vgl. Stellungnahme vom 04.02.2014), die zudem die Gefahr weiterer, spornartiger Siedlungstätigkeit in den freien Landschaftsraum thematisiert, ist zu bekräftigen.

Der Hinweis, Festsetzungsmöglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energien bzw. Energieeffizienz zu prüfen, wird erneuert.“

**In diesen Zusammenhang muss auch die Stellungnahme des Landratsamtes Landsberg am Lech, Untere Bauaufsichtsbehörde eingebunden werden:**

1. Schreiben vom 02.05.2014:

„Den Beschluss der Gemeinde vom 25.02.2014 und die darin enthaltene Abwägung zu den eingegangenen Äußerungen haben wir zur Kenntnis genommen. Die vom Landratsamt in seiner Stellungnahme vom 04.02.2014 vorgetragene grundsätzlichen Bedenken werden dadurch allerdings nicht ausgeräumt und werden deshalb aufrecht erhalten.“

## 2. Schreiben vom 04.02.2014:

„Nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.

Aus dem Grundsatz, dass eine Bauleitplanung erforderlich sein muss, ergeben sich Beschränkungen für das planerische Ermessen der Gemeinde. Die Bauleitplanung muss einen bodenrechtlichen Bezug haben, d.h. die Bauleitplanung bedarf der Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe (siehe Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg, Kommentar zum Baugesetzbuch, Rd.Nr. 32 zu § 1). Es müssen öffentliche, städtebauliche Belange für die entsprechende Planung sprechen und die Gemeinde darf die Bauleitplanung nicht vorschieben, um allein private Interessen zu befriedigen (BVerwG, Urt. vom 14.07.1972 – 4 C 8.70, Beschluss vom 11.05.1999 – 4 BN 15.99).

Nach dem vorliegenden Entwurf soll in relativ exponierter Lage am südlichen Ortsrand auf einer Fläche im Außenbereich zunächst für ein(1) Einzelbauvorhaben ein Baurecht ausgewiesen werden. Mit Realisierung dieses Bauvorhabens würde auch im Planbereich „B“ Baurecht nach § 34 Baugesetzbuch entstehen (vgl. § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch).

Nach den Festsetzungen und der Begründung zum Entwurf zu schließen orientiert sich die Planung offensichtlich stark an den Wünschen des Bauwerbers. Dafür spricht neben dem im Vergleich zur benachbarten Bebauung relativ hohen Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche und Höhenentwicklung) besonders die abgesetzte Lage des Gebäudekörpers.

Letztere führt dazu, dass sich die Bebauung spornartig in den freien Landschaftsraum hin entwickelt und möglicherweise weitere Bauwünsche auf der Fl.Nr. 2848 nördlich des Eschlewegs nach sich zieht.

Wir legen der Gemeinde nahe, Ihre Planung vor diesem Hintergrund noch einmal zu überdenken.

Aus unserer Sicht gilt es dabei besonders zu überlegen, den Baukörper näher an die vorhandene Bebauung anzubinden und mit der Höhenentwicklung auf die benachbarte Bebauung abzustellen.“

### **Beschluss:**

Die erneuten Einwendungen der Höheren Landesplanungsbehörde und des Landratsamt es Landsberg am Lech, Untere Bauaufsichtsbehörde werden zur Kenntnis genommen.

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Netzgärten-Ost hat den Zweck, das vorhandene Baugebiet Netzgärten im Osten nochmals gering zu erweitern und hierfür eine Wohnbaufläche darzustellen einschließlich Ortsrandeingrünung. Die bestehende straßenmäßige Erschließung kann genutzt werden, ebenso ist der Anschluss an Kanal, Wasser und Strom günstig möglich. Unwirtschaftliche Aufwendungen werden vermie-

den. Die neue Baufläche schließt an die bestehenden bereits bebauten Flächen an. Eine zeilenförmige Erweiterung in den Außenbereich über die Darstellungen der zweiundzwanzigsten Flächennutzungsplanänderung ist nicht zu befürchten, da der Flächenumfang eng begrenzt ist und weitere nach außen gehende Baumöglichkeiten nicht bestehen.

Eine weitere Heranrückung der Neubauten im Osten nach Westen ist nach Überprüfung leider nicht möglich, da die Grundbesitzverhältnisse dies nicht gestatten und eine Entzweiung z.B. eines denkbaren Streifens von ca. 7 m (= TI.FI.Nr.605/2 im Norden und TI.FI.Nr. 605/4 im Süden; bereits genutzt von 605/4) nach den geltenden Gesetzen nicht möglich ist (Art. 14 GG).

Aufgrund der 2-Geschossigkeit des geplanten Vorhabens wäre auch eine nähere Heranführung des geplanten Gebäudes an den etwas niedrigeren Bestand städtebaulich und gestalterisch durchaus auch problematisch, da dies letztlich doch eher zu städtebaulich bzw. bodenrechtlich relevanten Spannungen führen könnte.

Das Baugebiet liegt in keinem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Landsberg. Kartierte Biotope im Sinne der bayerischen Biotopkartierung oder nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope liegen im Geltungsbereich nicht vor. Schutzgebiete für Natur und Landschaft oder Grundwasserschutz sind durch den Geltungsbereich nicht betroffen. Natura 2000-Gebiete, geschützt gem. Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) und gem. Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie) liegen im Untersuchungsbereich und im Wirkraum nicht vor.

Die Realisierung des Vorhabens ist auch innerörtlich nicht gleichwertig machbar, da das neue Wohnhaus durch seine städtebaulich-gestalterische Ausformung am geplanten Standort mit genügend Umfeld geplant wird. Insofern gibt die Gemeinde Denklingen der Baufreiheit an dem etwas exponierten Standort den Vorrang vor der ohnehin nicht machbaren innerörtlichen Ansiedlung, die letztlich auch nicht mit weniger Flächen auskommen würde.

Auf den Umweltbericht in Ziff. 9.4 „Alternative Planungsmöglichkeiten“ wird ausdrücklich Bezug genommen, zumal die dortigen Ausführungen insoweit geändert werden müssen, dass in Denklingen und Epfach keine neuen Wohnbauflächen vorhanden sind. Die Gemeinde Denklingen hat in den letzten Jahren 2 Bebauungspläne für Wohnen erlassen; in diesen beiden Bebauungsplänen „An den Linden“ in Denklingen und „Eichat“ in Epfach gibt leider es kein einziges Grundstück mehr, schon gar nicht ein vergleichbar großes.

Die Untere Naturschutzbehörde hat mit Schreiben vom 27.03.2014 keine Anregungen vorgebracht, so dass aus naturschutzfachlichen Gründen und im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild Zustimmung vorausgesetzt werden kann.

Um das Vorhaben aber noch besser in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden, wird auf die Festsetzung der Mauer als Einfriedung insgesamt verzichtet. In der Satzung wird daher die entsprechende Formulierung in Ziff. A.15 ersatzlos gestrichen.

Darüber hinaus wird noch redaktionell an der Nordseite zwischen Hauptgebäude und Feldweg, also nach der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche in Richtung Osten bis

zur privaten Eingrünung gem. Ziff. A.10 der Bereich als private Grünfläche zur besseren Begründung festgelegt. Eine Änderung der Bebauung oder eine relevante Einschränkung ist damit aber nicht verbunden.

Regenerative Energien:

Betreffend die Anforderungen für die Energieeinsparung und die Verwendung von erneuerbaren Energien wird auf die einschlägigen gesetzlichen Regelungen wie EEWärmeG bzw. EnEV verwiesen, die allgemein als bekannt vorausgesetzt werden. Dazu wird in der Begründung noch ein Hinweis aufgenommen.

Bei der Gebäudesituierung und der Firstausrichtung wurde bereits in der Planung auf grundsätzliche Südorientierung geachtet. Verschattungen werden durch die weiträumige Bebauung und die begrenzten Wandhöhen und Dachneigungen vermieden. Durch die weiträumige Bebauung mit größeren Gartenflächen können auch günstig Wärmepumpen eingesetzt werden, insbesondere an der Südseite.

In der Bebauungsplansatzung und in der Planzeichnung werden zur besseren Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes und der Maßnahmen die dem Klimawandel Rechnung tragen, noch in der Planzeichnung redaktionell Flächen mit der nachfolgenden Zweckbestimmung aufgenommen:

„Umgrenzung von Flächen, in denen bei der Errichtung von sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung vorgesehen sind.“

### **Abschließende Abwägung für die Darstellung der Baufläche und die Festsetzung des Baurechtes:**

Die zuständige Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Landsberg am Lech hat keine Bedenken vorgebracht. Weder sind festgelegte Schutzgebiete der Natur betroffen, noch sind die Denkmäler oder deren Nähebereich tangiert. Wasserschutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen, ebenso ist das Gebiet kein Überschwemmungsgebiet oder wassersensibles Gebiet. Immissionen der Landwirtschaft durch z.B. nahe liegende Intensivtierhaltungen sind nicht vorhanden, ebenso keine Belastungen durch Autobahnen, Staats- oder Bundesstraßen. Dass die geordnete Ausweisung und Festsetzung eines Wohnhauses in direktem Anschluss an eine bestehende Wohnbebauung mehr als geringfügig gegen „Ziele der Raumordnung und Landesplanung“ verstößt, ist schwerlich nachvollziehbar, geschweige denn durchgreifend bei der verfassungsgemäß für die Bauleitplanung gem. Art. 28 GG und Art. 82 der BV der Kommune zugestandenen Planungshoheit. Private Belange aus der Öffentlichkeit oder von Nachbarn werden nicht vorgebracht.

Als Abwägungsergebnis im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB ist daher festzuhalten, dass aus Sicht der Gemeinde Denklingen die Öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander mit den privaten Belangen des Bauwilligen gereicht abgewogen sind.

### **Abstimmungsergebnis 14 : 0**

B.

## Gesundheitsamt Landsberg am Lech, E-Mail vom 20.03.2014

Stellungnahme:

Es bestehen, wenn wie geschrieben, Wasser und Abwasserversorgung gesichert sind, sowie keine Wasserschutzgebiete tangiert sind, keine Bedenken.

**Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ist möglich und auch vorgesehen; Wasserschutzgebiete sind von der Bauleitplanung hier nicht berührt.

**Abstimmungsergebnis 14 : 0**

### **TOP 8 Endgültige Fertigstellung der Sanierung der Osterzeller Straße**

**Sachverhalt:**

Die Gemeinde Denklingen hat in drei Bauabschnitten den Fahrbahnbelag der Gemeindeverbindungsstraße „Osterzeller Straße“ saniert. Diese Maßnahme bedarf zuständigerweise nur das diesbezügliche Hoheitsgebiet der Gemeinde Denklingen. Der Markt Kaltental will nun auf seiner Seite die gleiche Maßnahme, zumindest teilweise, ebenfalls durchführen. Bei der dortigen Planung wurde festgestellt, dass die Gemeinde Denklingen die Sanierung nicht ganz bis zur Grenze erledigt hat. Eine Überprüfung durch die Gemeinde Denklingen bestätigte diese Feststellung. Der Markt Kaltental beantragt nun, dass im Rahmen seiner Baumaßnahme er auch das fehlende Stück auf Seiten der Gemeinde Denklingen mit erledigen und die anteiligen Kosten der Gemeinde Denklingen in Rechnung stellen darf. Eine Kostenschätzung über 17.000 EUR liegt vor. Auf diese wird ausdrücklich verwiesen; sie wurde mit der Sitzungsladung ausgehändigt.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat bedauert die damalige Vermessungsfeststellung der damit beauftragten Stellen und genehmigt die oben beschriebene Vorgehensweise. Als Abrechnungsgrundlage wird nur die tatsächliche Inrechnungstellung aufgrund einer VOB-gerechten Ausschreibung akzeptiert.

**Abstimmung: Ja 14 Nein 0 Anwesend 14**

Damit war der öffentliche Teil der Sitzung beendet. Herr Erster Bürgermeister Kießling eröffnet nach Ausschluss der Öffentlichkeit den nicht öffentlichen Teil.

Sitzungsende öffentlicher Teil: 19:55 Uhr

Michael Kießling  
Erster Bürgermeister

Johann Hartmann  
Schriftführer