

**Bebauungsplan „HINTERBERG“  
Begründung**

Stand: 10.07.2019  
geändert: 10.12.2019  
redakt. ergänzt: 20.03.2020

geändert am 28.04.2021 im Planergänzungsverfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB

Gemeinde Denklingen, den .....

.....  
Braunegger, Erster Bürgermeister

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

Grünordnung:  
Büro Dr. Blasy - Dr. Øverland  
Beratende Ingenieure GmbH&Co. KG  
Landschaftsarchitekt Dipl.Ing. D. Patalong,  
Moosstraße 3 82279 Eching am Ammersee  
Tel. 08143/997-100 • Fax.08143/997-150  
E-Mail: [info@blasy-overland.de](mailto:info@blasy-overland.de)

im Auftrag der Gemeinde Denklingen

---

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1. Planungsvorgaben</b>	<b>3</b>
1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
1.2 Verfahren und Erforderlichkeit des Bebauungsplans	4
1.3 Lage im Raum und Standortwahl	4
1.4 Innenentwicklung und Baulandpotentiale	5
1.5 Straßenverkehr, ÖPNV und Radwege	6
<b>2. Lage und Beschaffenheit der neuen Bauflächen</b>	<b>6</b>
2.1 Lage und Abgrenzung des Planbereiches	6
2.2 Flächenumfang und Erschließung	7
2.3 Städtebauliche Konzeption und Art der baulichen Nutzung	7
2.4 Bauweise und Baugrenzen, Abstandsflächen	8
2.5 Anzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten	10
2.6 Mindestgröße der Baugrundstücke, sparsamer Umgang mit Grund und Boden	10
2.7 Wohnraumversorgung der Bevölkerung im Rahmen von Einzelhäusern	10
2.8 Stellplatzbedarf, Verkehrsbelastung durch das neu hinzukommende Baugebiet	11
<b>3. Artenschutz, Grünordnung und Einfriedungen</b>	<b>11</b>
3.1 Artenschutz	11
3.2 Grünordnung und Geländeänderungen	11
3.3 Einfriedungen	12
<b>4. Sonstiges</b>	<b>12</b>
4.1 Ver- und Entsorgung	12
4.1.1 Grundwasserverhältnisse und Gewässerverhältnisse	12
4.1.2 Schmutzwasserentsorgung	12
4.1.3 Wasserversorgung	13
4.1.4 Elektroversorgung	13
4.1.5 Abfallentsorgung	13
4.2 Niederschlagwasserversickerung und -ableitung	13
4.3 Immissionen	14
4.4 Altlasten	14

## 1. Planungsvorgaben

### 1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am westlichen Siedlungsrand der Gemeinde Denklingen im Außenbereich. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 9.548 m<sup>2</sup> und beinhaltet die Straßen Höhenweg und Menhofer Straße/Feldweg.

Die Bevölkerungszahlen der Gemeinde Denklingen sind in den letzten zehn Jahren vom Jahr 2009 bis zum Jahr 2019 von 2.557 auf 2.929 Einwohner jährlich kontinuierlich gestiegen. Der Anteil der Bevölkerung teilt sich zum 31.07.2019 wie folgt auf:

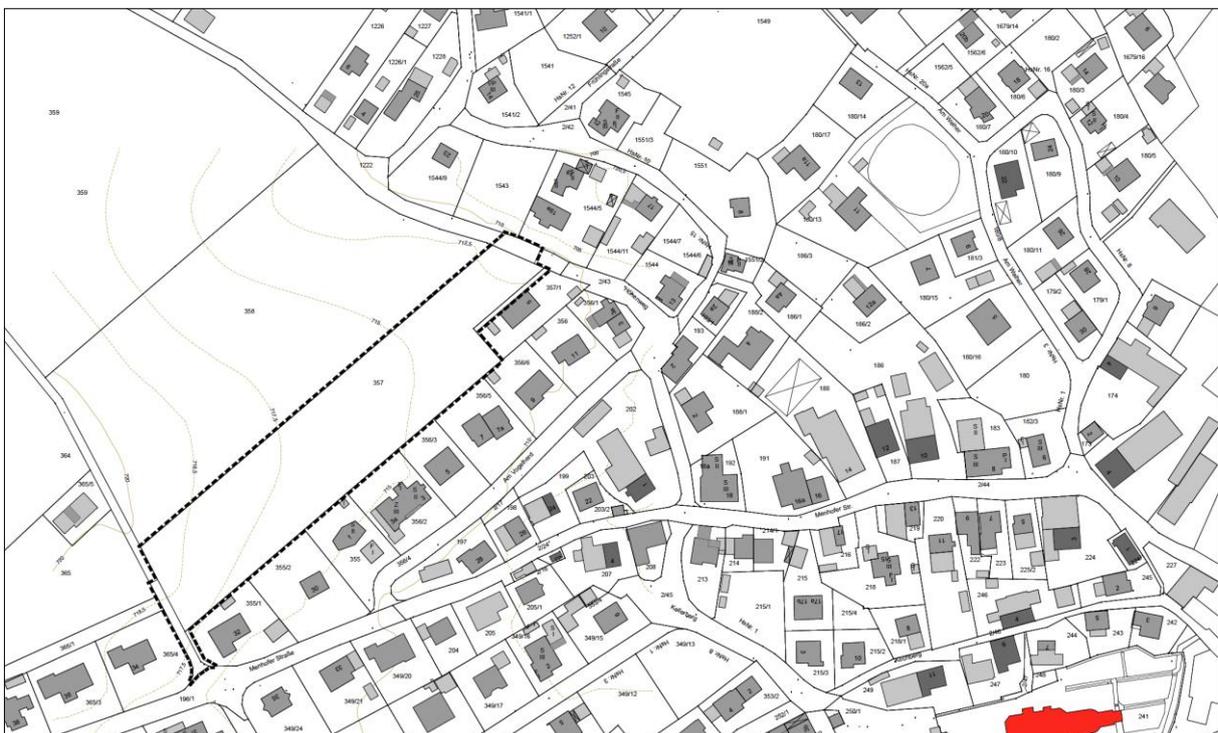
- bis 20 Jahre: 635 Einwohner,
- 21 bis 30 Jahre: 355 Einwohner,
- 31 bis 40 Jahre: 386 Einwohner,
- 41 bis 50 Jahre: 386 Einwohner,
- über 50 Jahre: 1.167 Einwohner.

Es ist davon auszugehen, dass der Bedarf an Wohnungen in den nächsten Jahren weiter zunehmen wird, da sich der Anteil der jugendlichen Bevölkerung bis 30 Jahren auf 990 Personen (≥ ein Drittel der Gesamtbevölkerung) beläuft.

Zudem ist bei der Entwicklung des zukünftigen Wohnbedarfs auch eine zu erwartende Zuwanderung zu berücksichtigen insbesondere wegen der prosperierenden Gewerbeentwicklung mit zahlreichen Arbeitsplätzen am Hauptort.

Die Ausweisung des Baugebietes wurde von der Gemeinde in die Wege geleitet, um die nachweisbare umfangreiche Nachfrage seitens der einheimischen jungen Bevölkerung nach verfügbarem Bauland zu decken und vor allem um eine Abwanderung dieser Bevölkerungsschicht zu verhindern bzw. einer solchen entgegen zu wirken. Die Ausweisung des Baugebietes soll auch zum wichtigen Erhalt der in der Gemeinde vorhandenen Einrichtungen (Kindergarten, Schule usw.) beitragen.

Mit dem Bebauungsplan erfolgt auch eine städtebaulich sinnvolle Ortsabrundung nach Westen.



Umgriff des aufzustellenden Bebauungsplans „Hinterberg“

## 1.2 Verfahren und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren (gem. §§ 13 b, 13 a BauGB) aufgestellt. Das von der Gemeinde Denklingen gewählte Verfahren rechtfertigen folgende Voraussetzungen:

- Das Plangebiet schließt sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.
- Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ist vor dem 31.12.2019 eingeleitet worden.
- Die maximal festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 10.000 m<sup>2</sup>.
- Die Planung fällt nicht unter die Vorhaben, deren Zulässigkeit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 S. 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4 c BauGB wird nicht angewendet.

Da der Schwellenwert für die zulässige Grundfläche (s.o.) nicht überschritten wird und keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, gelten gemäß § 13 Abs. 2 S. 4 BauGB die Eingriffe, die aufgrund der Bebauungsplanaufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist daher nicht anzuwenden. Es ist kein Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft zu leisten.

Für das Gebiet der Gemeinde Denklingen existiert ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan, der mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 11.09.1980, Nr. 420 - 6101/ LL 2-1/80 genehmigt wurde. Die betreffende Fläche „Hinterberg“ ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

## 1.3 Lage im Raum und Standortwahl

Die Gemeinde Denklingen liegt naturräumlich im Bereich der Iller-Lech-Schotterplatten reizvoll im Lechtal und bietet gute Wohn- und Wirtschaftsbedingungen. Eine gute verkehrliche Anbindung an die Wirtschaftszentren ist durch die Bundesstraße 17 Landsberg – Schongau, und durch eine Anbindung über die Buslinien gegeben.

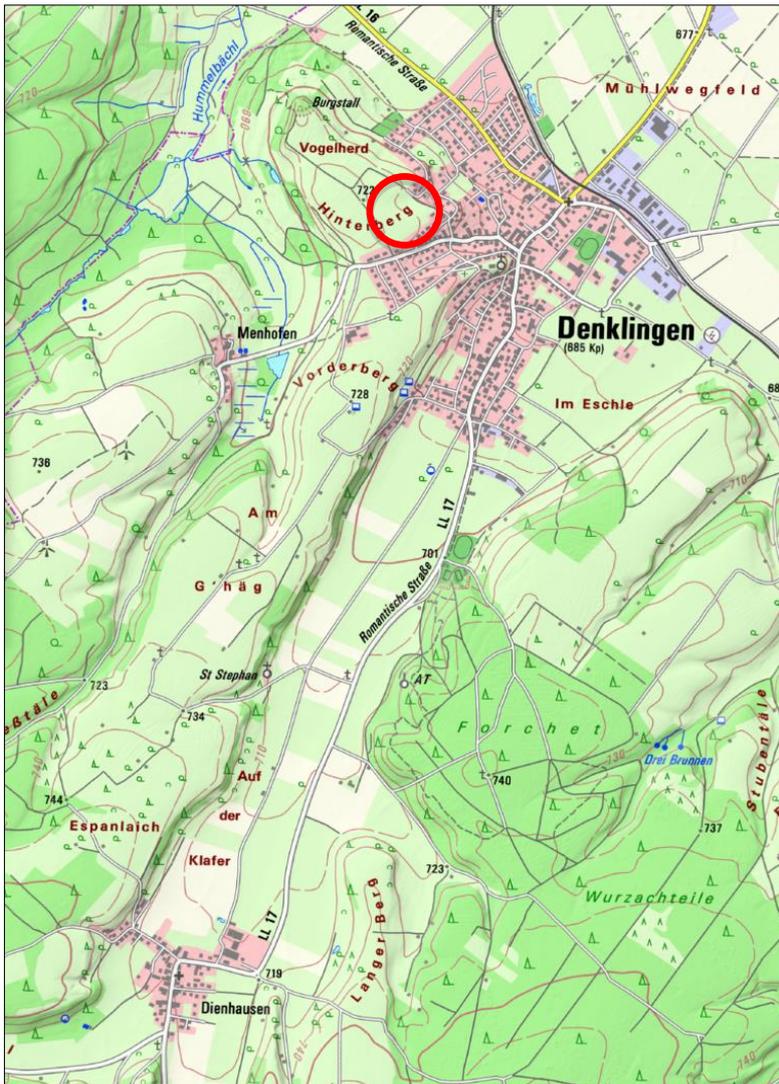
Denklingen hat ca. 3.000 Einwohner und eine Gemeindefläche von 5.674 ha. Die Gemeinde hat derzeit 2.473 sozialversicherte Arbeitsplätze (2.070 Einpendler und 685 Auspendler) (Stand: 2018).

Die Entfernung nach Schongau beträgt ca. 14 km, diejenige nach Landsberg als Kreisstadt ca. 17 km, Augsburg 53 km, München 79 km.

Der Standort am westlichen Siedlungsrand ist durch die angrenzende Straße Höhenweg und Menhofer Straße zu erschließen, mit einer Anliegerstraße zwischen diesen beiden Bestandsstraßen. Die Entfernung zum Ortskern beträgt 350 – 500 m.

Topographisch liegt das Plangebiet am Südwest geneigten Hang des Hinterbergs. Das Gelände fällt vom westlichen Feldweg zum Höhenweg im Osten um rd. 8 m ab und liegt auf einer Höhe von ca. 718 – ca. 710 m üNN.

Die Entfernung zum Ortskern fußläufig und zu den ÖPNV-Haltestellen ist relativ kurz und beträgt weniger als 350 – 500 m / < 5 min.



Übersichtskarte

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine tachymetrische Vermessung des Geländes durchgeführt einschließlich Vorplanung der neuen Erschließungsstraße mit den zwei Anbindungen. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplanentwurf integriert.

#### 1.4 Innenentwicklung und Baulandpotentiale

Bekannt ist, dass das Baulandpotential in Denklingen eng begrenzt ist. Bei den im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinterberg“ liegenden Flächen handelt es sich ortsplanerisch um eine schlüssige „Ortsabrundung“ im Anschluss an die bereits bebauten Bereiche von Denklingen.

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Gemeinde Denklingen. Es besteht derzeit aus einem Grundstück, soll aber in 14 Parzellen aufgeteilt werden, die verkauft werden sollen. Die entstehenden 14 neuen Baugrundstücke sollen überwiegend den Ortsansässigen zu Gute kommen, hierfür wird die Gemeinde ein Punktesystem entwickeln, nachdem sich der Verkauf der Grundstücke an die Bewerber richten soll. Wie auch in der Vergangenheit, z.B. im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Obstwiese“ werden die Grundstücke an die Erwerber mit Bauverpflichtung verkauft, um sicherzustellen, dass die Grundstücke zeitnah bebaut werden und der benötigte Wohnraum zur Verfügung gestellt wird. Mit dieser Vorgehensweise hat die Gemeinde in der Vergangenheit gute Erfahrungen gemacht. So sind z.B. im Bereich des Bebauungsplans „Obstwiese“ von 49 nur noch 2 Grundstücke unbebaut, wobei für eines davon bereits eine Baugenehmigung vorliegt oder Baurecht im Freistellungsverfahren vorhanden ist.

Gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 4 Halbsatz 1 BauGB ist hierfür die Umwandlung der bisher landwirtschaftlich genutzten Wiesenflächen städtebaulich vertretbar, da im Ortsinnern keine Bauflächen oder Konversionsflächen zur Verfügung stehen. Im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich und ortsplanerisch schlüssig.

Die Gemeinde Denklingen hat hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden auf Grundlage der Initiative der Bayerischen Staatsminister des Innern und für Umwelt im Jahr 2010 im Rahmen eines Flächenmanagements die bebaubaren Flächen im Gemeindegebiet (Stand Ende 2014) erfasst und ausgewertet.

Im gesamten Gemeindegebiet waren zum 31.12.2014 insgesamt ca. 15 mögliche Bauflächen (Baulücken) vorhanden. Zum damaligen Zeitpunkt verfügte die Gemeinde noch über keine gemeindlichen Bauparzellen im gesamten Gemeindegebiet. Von den restlichen 15 vorhandenen privaten Baugrundstücken (Ortsteil Denklingen 12, Ortsteil Epfach 3 und im Ortsteil Dienhausen 0 Baugrundstücke), die sich auf insgesamt 14 Grundeigentümer aufteilten, waren nach durchgeführter Befragung keine Baugrundstücke verfügbar.

Von den im Jahre 2014 ermittelten, vorhandenen 15 Baulücken wurden zwischenzeitlich keine weiteren Grundstücke bebaut. Die Eigentümer der im Innenbereich vorhandenen unbebauten Grundstücke, sind nach wie vor weder dazu bereit, ihre Grundstücke zu bebauen, noch diese zu verkaufen.

Die Gemeinde verfügt über keine Handhabe, die Eigentümer der Baulücken zum Verkauf der Grundstücke oder zu deren Bebauung zu zwingen. Es ist daher davon auszugehen, dass von den derzeit vorhandenen bebaubaren Flächen in der nächsten Zeit nur wenige tatsächlich bebaut werden und der Bedarf an Wohnraum weiter steigen wird.

Weitere für die Innenentwicklung geeignete Flächen, etwa Brachflächen, stehen im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung. Um den benötigten Wohnraum schaffen zu können, ist daher die Überplanung von bisher im Außenbereich gelegene Flächen erforderlich.

### **1.5 Straßenverkehr, ÖPNV und Radwege**

Das Plangebiet ist durch die angrenzenden Straßen zu erschließen, die teilweise erweitert werden müssen. Durch die vorhandenen schmalen Verkehrsstraßen, das bewegte Gelände („Wohnen auf dem Berg“) und den dadurch zurückhaltenden Kfz-Verkehr kann der Radverkehr auf den gering belasteten Wohnstraßen im Dorf abgewickelt werden.

## **2. Lage und Beschaffenheit der neuen Bauflächen**

### **2.1 Lage und Abgrenzung des Planbereiches**

Die landwirtschaftlichen Flächen auf dem Höhenrücken des Hinterbergs werden derzeit als Wiesenflächen genutzt.

Das Gelände steigt zum Hinterberg an mit einem Gesamthöhenunterschied Höhenweg auf 710 m und Hinterberg bei 722 m.

Der Planungsraum ist nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands (OBLINGER (in HIEMEYER, 1978) der Haupteinheit Iller-Lech-Schotterplatten zuzuordnen, dem Aufschüttungsgebiet des altdiluvialen Lechgletschers. Die vorherrschende Nutzungsform ist der Wald. Die Schotterplatten werden von zahlreichen Tälern und Tälchen zerschnitten, die zum Lechtal entwässern. Sobald die Täler breiter werden, werden sie landwirtschaftlich genutzt. Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz oder dem Bundesnaturschutzgesetz sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht ausgewiesen.

Biotope oder größere schützenswerte Gehölze sind auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht vorhanden. Oberflächengewässer sind in direktem Umfeld nicht vorhanden, der Grundwasserflurabstand ist natürlicherweise hoch. Die Versickerungsfähigkeit ist sehr gut.

## 2.2 Flächenumfang und Erschließung

Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst eine Größe von 9.548 m<sup>2</sup>, das Bauland beträgt 7.332 m<sup>2</sup>, Straßenflächen neu bei 1757 m<sup>2</sup>, Bestandsstraßenfläche von 356 m<sup>2</sup> sind in den Geltungsbereich einbezogen, die Verkehrsgrünflächen betragen 103 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet wird über die Straßen Höhenweg und Menhofer Straße mit einer neuen ländlichen Wohnstraße, verkehrsberuhigt durch Straßenversätze, erschlossen.

Als Erschließungskonzept auch für Notfahrzeuge, Feuerwehr und insbesondere Müllfahrzeuge wird eine Schleifenerschließung ohne Wendehammer eingeplant. Darüber hinaus sind die bestehenden Straßen für die Fahrzeuge der Landwirtschaft ausreichend breit.

Die Anbindung an die Menhofer Straße wird im Kreuzungsbereich ausgebaut. Im weiteren Verlauf wird der 4 m breite Feldweg als öffentliche Straßenfläche festgesetzt und dann als Einbahn im Uhrzeigersinn geregelt. Aufgrund der wenigen hinzukommenden Wohneinheiten ist dies städtebaulich vertretbar.

Aufgrund der gegebenen Erschließungssituation wurde die Planung der vorgesehenen Erschließungsanlagen von Beginn an durch eine tiefbautechnische Fachplanung des Büros Steinbacher Consult begleitet. Die Ergebnisse dieser Fachplanung sind in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die Planung der Erschließungsanlagen erfolgte auf Grundlage der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06, Stand Dezember 2008).

Im zentralen Bereich der neuen Erschließungsstraße wird eine sparsame Wohnstraßenlösung als Mischfläche vorgeschlagen: die asphaltierte Fahrbahn mit 3,75 m, beidseits Grünstreifen mit 0,50 m (Sicherheitsabstand) und 2,25 m (Muldenversickerung). Auf diese Weise erhält die Straße die Qualität eines Lebensraumes wieder zurück, die wir heute in unseren Siedlungen oft vermissen.

Für dreiachsige LKW's werden die Schleppkurven am Beginn und Ende der neuen Erschließungsstraße berücksichtigt.

Aufgrund der schönen Lage am Rande des Hochplateaus, das nordwestlich bis zum Höhenberg anschließt, ist ggf. mit wild abfließendem Wasser von außerhalb zu rechnen. Daher sollte in dem festgesetzten Ortsrandeingrünungsstreifen eine leichte Mulde von den Eigentümern eingeplant werden.

## 2.3 Städtebauliche Konzeption und Art der baulichen Nutzung

Das überplante Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Dies erfolgt aus städtebaulichen Gründen, um die Wohnruhe und das Wohnumfeld nicht unnötig zu stören und vor allem auch deshalb, um die durch das neue Baugebiet erzeugte Verkehrsbelastung in engen Grenzen zu halten.

Die 14 neuen Wohnhäuser stehen in offener Bauweise am westlichen Ortsrand und werden sichtbar den neuen Ortsrand vom Hochplateau her prägen.

Geplant werden ein- bis zweigeschossigen Gebäude, die einen maßstäblichen Übergang sowohl zum Baubestand als auch zur freien Landschaft schaffen. Aus energetischen Gründen dürfen sich die Wohngebäude vorzugsweise nach Südwesten orientieren. Es ist aber - auch zur Erreichung einer besseren städtebaulichen Komposition - ein Wechsel bei den Gebäudestellungen je nach Grundstückstiefe und -zuschnitt zweckmäßig und möglich.

## 2.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

Durch die Festsetzung der offenen Bauweise, der zulässigen Grundflächen auf 130 m<sup>2</sup>, und dass nur Einzelhäuser zulässig sind, wird eine Bebauung mit deutlichen Zwischenräumen gesichert und einer riegelartigen Bebauung vorgebeugt. Durch den Wechsel der Gebäudestellung – Firstrichtung frei wählbar - wird durch die Giebelständigkeit eine offenerere Bebauung erreicht und einer riegelartigen Bebauung vorgebeugt.

Im gesamten Baugebiet sind aus ortsgestalterischen Gründen nur Einzelhäuser zulässig. Damit wird die offene Baustruktur gesichert und es werden zusammenhängende Baustrukturen und eine riegelartige Baustruktur am neuen Ortsrand ausgeschlossen. Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO. Damit soll eine offene, weiträumige Baustruktur zum östlich angrenzenden Bestandswohngebiet und zum westlich gelegenen Außenbereich gesichert werden. Aus gestalterischen Gründen sind Außenwände in Holz-Blockbauweise mit runden Stämmen unzulässig.

Auf den jeweiligen Grundstückspartellen sind Baugrenzen festgesetzt, innerhalb derer eine Bebauung zulässig ist. Die Baugrenzen reichen an den nordöstlichen Grundstücksgrenzen bis an die Grundstücksgrenzen heran. In diesen Bereichen wird die Herstellung der Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche auf die Grundstücke empfohlen. Durch diese Situierung der Baugrenzen soll insbesondere die Errichtung von Garagen, Carport und Stellplätzen an den nordöstlichen Grundstücksgrenzen ermöglicht werden. Garagen, Carports und Stellplätze sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen nicht zulässig. Im Übrigen bleibt die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO unbenommen.

Die Zufahrten zu den Grundstücken werden jeweils im nördlichen Bereich der Grundstücke empfohlen. Da die Grundstücke im Ortsvergleich eher klein sind, ist die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen an der jeweiligen Nordseite der Grundstücke städtebaulich sinnvoll, auch um eine ausreichende Besonnung der Grundstücke zu gewährleisten. Es bleibt den Bauherren unbenommen, die Grundstückszufahrten auch andernorts zu realisieren, soweit die festgesetzten öffentlichen Grünflächen hiervon nicht berührt werden.

Garagen und Carports müssen mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 5,0 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt angeordnet werden, um eine ausreichende Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche zu gewährleisten. Der Zufahrtsbereich darf nicht eingefriedet werden, um eine ausreichende Sicht für PKW-Fahrer zu gewährleisten und die Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern nicht zu gefährden. Zufahrten dürfen max. 6 m breit sein. Garagen müssen aus ortsgestalterischen Gründen in erdgeschossiger Bauweise errichtet werden.

Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass das Regenwasser dem Untergrund zugeführt wird. Asphaltierte Flächen auf den Grundstücken sind nicht zulässig, um der Flächenversiegelung entgegenzuwirken. Flächen von mehr als 30 qm sind aus optischen Gründen nur in begrünter Form zu gestalten (Schotterrasen, Rasenpflaster und Rasensteine).

Um wegen der Exponiertheit auf dem Hochplateau die Auswirkungen der neuen Bebauung im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild und das östlich gelegene Wohngebiet gering zu halten, werden im Bebauungsplan die Wohngebäude in Abstimmung zu den benachbarten Gebäuden auf eine Grundfläche von 130 m<sup>2</sup> (einschließlich Balkone und Terrassen) und eine Wandhöhe von max. 6,00 m sowie eine Firsthöhe von maximal 8,50 m begrenzt.

Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe und die Firsthöhe ist jeweils die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens, oberer Bezugspunkt ist bezüglich der Wandhöhe der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut und bezüglich der Firsthöhe der Schnittpunkt der beiden Dachflächenoberkanten an der höchsten Stelle. Es wird für jede Bauparzelle eine maximale Höheneinstellung für die Bemessung der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens festgelegt. Aufgrund der relativ geringen Größe und der Hanglage der Grundstücke, der

eng begrenzten Baufenster und der Tatsache, dass die festgelegte Höheneinstellung als maximale Höhe festgesetzt ist (tiefere Einstellungen sind zulässig, wobei der Erdgeschoss-Fertigfußboden aus Gründen des Hochwasserschutzes mindestens 0,3 m über der angrenzenden Erschließungsstraße liegen muss [Ausnahmen können zugelassen werden]), ist die Festsetzung städtebaulich zweckmäßig.

Die festgesetzte Grundfläche darf durch Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO, um bis zu 65% überschritten werden, wobei § 19 Abs. 4 S. 2 HS 2 BauNVO unberührt bleibt.

Die von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO abweichende Zulassung einer Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Grundfläche um bis zu 65 % ist städtebaulich gerechtfertigt. Die festgesetzte Grundfläche beträgt lediglich 130 m<sup>2</sup>. Diese Grundfläche ist im Vergleich zu der ortsüblichen Grundfläche eher klein. Gleichwohl ist die Festsetzung dieser eher kleinen Grundfläche wegen der Exponiertheit der Bebauung am Ortsrand auf dem Hochplateau gerechtfertigt. Bei einer Grundfläche von 130 m<sup>2</sup> stünden nach der gesetzlichen Regelung des § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO nur 65 m<sup>2</sup> für die Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO zur Verfügung. Diese 65 m<sup>2</sup> reichen im ländlichen Raum nicht aus, um den Bedarf für Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO zu decken. Deswegen ist die Festsetzung einer Überschreitung der zulässigen Grundfläche um bis zu 65 % städtebaulich gerechtfertigt. Hierdurch stehen für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO max. 84,5 m<sup>2</sup> zur Verfügung, was zu einer maximalen Versiegelung von 214,5 m<sup>2</sup> führen wird. Diese Versiegelung ist auch im Hinblick auf die in der BauNVO vorgesehenen Obergrenzen der Versiegelung vertretbar. Aufgrund der vorgesehenen Teilung der Baugrundstücke werden diese eine Größe zwischen 442 m<sup>2</sup> und 653 m<sup>2</sup> haben. Damit wird die Versiegelung auch des kleinsten geplanten Grundstücks weniger als 50 % betragen und bleibt damit erheblich unter den nach §§ 17 Abs. 1, 19 Abs. 4 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten insgesamt möglichen 60 %.

Aufgrund der verschiedenen Dachneigungen ist es möglich, zwei unterschiedliche Bautypen zu realisieren, um den Bauherren mehr Baufreiheit zu gewährleisten:

- Dachneigung 18 – 22 °: Wandhöhen von über 4,50 m bis max. 6,00 m („Haustyp 2 Vollgeschoss“)
- Dachneigung von 22 – 27 °: Wandhöhen bis max. 4,50 m („Haustyp E + D“)

Darüber hinaus werden zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und unter Berücksichtigung des anschließenden Baubestandes für alle Gebäude symmetrische Sattel- oder Walm-dächer festgelegt. Flachdächer und Pultdächer werden nicht zugelassen, außer für erdgeschossige Eingangsbereiche, Wintergärten, Terrassenüberdachungen und untergeordnete Anbauten wie Erker.

Die Dächer von Garagen und Nebengebäuden dürfen von der Dachform und Dachneigung vom Hauptgebäude abweichen, aber aus gestalterischen Gründen nicht steiler als das Dach des Hauptgebäudes sein.

Aufgeständerte Anlagen für Sonnenkollektoren/Photovoltaik sind aus gestalterischen Gründen unzulässig.

Bei eingeschossiger Bebauung (E+D) ist ein Zwerchgiebel bis max. 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge zulässig, wobei der Nebenfirst aus gestalterischen Gründen mind. 0,5 m unter dem Hauptfirst bleiben muss und der Verlauf des Gebäudefirstes über die Gebäudelängsseite erfolgen muss. Bei einer Dachneigung von 27° sind auch Dachgauben zulässig.

Bei zweigeschossiger Bebauung (2 Vollgeschosse) ist an einer konstruktiv erforderlichen Fußpfette kein Kniestock zulässig. Damit soll ein Dachausbau aufgrund des hierdurch entstehenden Dachraumes weitgehend ausgeschlossen werden.

Die Gesamfisthöhe der Bebauung und die entstehenden Baumassen werden damit in engen Grenzen gehalten.

Im Baugebiet soll eine ruhige, nicht massive Dachlandschaft entstehen. Deshalb werden Dachneigungen und -überstände nur in klar reduzierter Form zugelassen. Dacheinschnitte (negative Dachgauben) und schräglaufende Ort- und Traufgänge sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig.

Die Dacheindeckung ist mit naturroten, rotbraunen, grauen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Dachsteinen festgesetzt, um ein gestalterisch harmonisches Bild im Baugebiet zu gewährleisten. Für Nebengebäude und Garagen sowie erdgeschossige Anbauten sind Abweichungen vom Dacheindeckungsmaterial allgemein zugelassen.

## **2.5 Anzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten**

Die Anzahl der Wohnungen wird wegen der Ortsrandlage und der sparsamen Erschließung, aber auch im Hinblick auf den entstehenden Kraftfahrzeugverkehr begrenzt. Je vollendeter 220 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig.

Geplant sind Baugrundstücke zwischen 442 m<sup>2</sup> (Parzelle 9) und 653 m<sup>2</sup> (Parzelle 7), was zur (indirekten) Zulässigkeit von 2 WE pro Baugrundstück führt. Im Höchstfall wären damit 28 WE in dem gegenständlichen Baugebiet möglich. Aufgrund von vielen anderen Erfahrungen im Ortsbereich bei vergleichbaren Baugrundstücken ist nicht davon auszugehen, dass tatsächlich 2 WE pro geplantem Baugrundstück realisiert werden, vielmehr realistisch sind weniger als ø 1,5 WE/Parzelle.

Die mittelbare Festlegung von 2 WE pro Parzelle berücksichtigt auch den Wunsch nach Mehrgenerationenwohnen, z.B. durch Schaffung von kleineren Einliegerwohnungen für heranwachsende Kinder, für Pflege Angehöriger im eigenen Haus oder aber Teilvermietung untergeordneter Wohnungsgrößen.

## **2.6 Mindestgröße der Baugrundstücke, sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Die getroffene Aufteilung der 14 Bauparzellen beim gegenständlichen Bebauungsplan „Hinterberg“ mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 525 m<sup>2</sup> und einer Mindestgröße der Baugrundstücke von 400 m<sup>2</sup> erfolgen aus städtebaulichen Gründen und berücksichtigt die Aufforderung des Baugesetzbuches zu sparsamem Umgang mit Grund und Boden.

Durch die Festsetzung von einer Mindestgröße der Baugrundstücke mit 400 m<sup>2</sup> ist eine ungeplante Teilung der Baugrundstücke nicht zulässig und das Entstehen von Doppelhäusern nicht möglich.

## **2.7 Wohnraumversorgung der Bevölkerung im Rahmen von Einzelhäusern**

Durch die Festsetzung von 14 Baugrundstücken mit 442 m<sup>2</sup> – 653 m<sup>2</sup> (ø 525 m<sup>2</sup>) und der Anwendung des kommunalen Baulandmodells ist es der Gemeinde Denklingen möglich, auch weniger begüterten Bauwerbern nach den gemeindlichen Kriterien ein Grundstück zuzuteilen. Durch die vielfältigen öffentlichen Förderungsmöglichkeiten, die sehr geringen Zinssätze und die auf dem Land oft übliche Mitwirkung in den Familien ist die Verwirklichung von Wohnwünschen heute auch für weniger begüterte und einkommensschwache Familien möglich. Ferner werden die Größen der Grundstückspartellen im örtlichen Vergleich eher klein gehalten, um die Grundstücke erschwinglicher zu machen.

## **2.8 Stellplatzbedarf, Verkehrsbelastung durch das neu hinzukommende Baugebiet**

Die Zahl der erforderlichen Stellplätze ist in der gemeindlichen Stellplatzsatzung festgelegt.

Wegen der Einzelhausbebauung und der Begrenzung der Wohnungen müssen die Parkplätze auf den Grundstücken untergebracht werden. Aufgrund der beengten Verhältnisse sind insgesamt nur drei öffentliche Parkplätze im nördlichen Teil des Plangebiets vorgesehen. Auf den im Plangebiet vorgesehenen beiden Plätzen können für Besucher aufgrund der Straßenaufweitung zwei weitere Pkws abgestellt werden.

Aufgrund der beiden Anbindungen über den Höhenweg und die Menhofer Straße wird durch die Einbahnlösung mit Fahrbahnversätzen im Neubaugebiet ein langsamer Mischverkehr im Sinne eines verkehrsberuhigten Bereiches sichergestellt. Dadurch werden die zusätzlichen Verkehrsbelastungen in engen Grenzen gehalten und auch gerecht auf die Anlieger verteilt.

Die neu entstehende Bebauung wird nur zu einer sehr geringen Zunahme an Verkehrsbewegungen führen. Durch den Bebauungsplan werden lediglich 14 Einzelhäuser mit jeweils maximal 2 Wohneinheiten ermöglicht. Die Gemeinde geht davon aus, dass pro Grundstück im Durchschnitt weniger als 1,5 Wohneinheiten tatsächlich realisiert werden, sodass realistisch von maximal 21 Wohneinheiten ausgegangen werden kann. In der Rechtsprechung wird aufgrund von Erfahrungswerten von 1,5 Fahrzeugen mit jeweils 2,5 Fahrzeugbewegungen, mithin also von 3,75 Fahrzeugbewegungen täglich pro Wohneinheit ausgegangen. Hiernach führt die neue hinzukommende Bebauung zu einer Zunahme von ca. 80 Fahrzeugbewegungen pro Tag durch die Bewohner. Selbst wenn noch ein Zuschlag von 2 Fahrten pro Wohneinheit pro Tag für Besucher-, Versorgungs- und Dienstleistungsverkehr angenommen wird, und damit von weiteren 42 Fahrzeugbewegungen, sind insgesamt pro Tag nur ca. 120 Fahrzeugbewegungen zu erwarten.

## **3. Artenschutz, Grünordnung und Einfriedungen**

### **3.1 Artenschutz**

Das Plangebiet wurde am 13.05.2019 von dem Biologen Herrn Karlstetter (Dr. Blasy – Dr. Øverland) begangen und bezüglich dem Vorkommen geschützter Arten und potenzieller Tierhabitate geprüft.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Hinterberg“ auf einer intensiv genutzten Grünlandfläche führt zu keiner Inanspruchnahme von Flächen und Strukturen mit einer besonderen Bedeutung als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante besonders bzw. streng geschützte Pflanzen- und Tierarten. Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 im Rahmen des Bebauungsplans ist für alle hier potenziell vorkommenden bzw. nachgewiesenen relevanten Arten/ Artengruppen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen.

### **3.2 Grünordnung und Geländeänderungen**

In Randsituation und als Ortsabrundung der bestehenden Bebauung in die Landschaft ist die Eingrünung des neuen Wohngebiets gegenüber der umgebenden Landschaft von hoher Bedeutung. Daher wird im Westen des Wohnbaugebiets eine angemessen große private Eingrünungsfläche mit Zweckbestimmung „Orts- und Landschaftsbild“ vorgesehen. Die nicht bebauten Flächen sind innerhalb von 2 Jahren nach Baufertigstellung gärtnerisch zu gestalten. Den Bauanträgen bzw. Anträgen auf Genehmigungsfreistellung sind Freiflächengestaltungspläne beizufügen mit folgenden Inhalten: Erschließung mit Materialangaben, Ausmaß und Höhe zulässiger Abgrabungen oder Aufschüttungen, Lage und Umfang der Vegetationsflächen; Standort, Art und Größen der Bepflanzung.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Begrünung privater Flächen getroffen. An die entsprechenden Standorte angepasste Baumarten-Auswahllisten sind ebenfalls festgesetzt.

Um ein gutes Wohnumfeld zu erreichen, wird insbesondere festgesetzt, dass pro angefangener 250 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist. Darüber hinaus ist das natürliche Gelände aus ortsgestalterischen Gründen zu erhalten. Geländeänderungen sind nur in dem unbedingten Umfang zulässig, wobei dann der Geländeverlauf großflächig dem natürlichen Gelände anzupassen ist. Stützmauern sind aus ortsgestalterischen Gründen nicht zulässig, ebenso Abgrabungen, die ein sichtbares Untergeschoss ermöglichen. Geländeeinschnitte sind ebenfalls unzulässig.

An den Grundstücksgrenzen sind Auffüllungen bzw. Abgrabungen über bzw. unter die natürlichen und im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen neu festgelegten Geländeoberflächen unzulässig. Die Höhen der angrenzenden Geländeoberflächen sind in den Bauplanungsunterlagen darzustellen. Nachbargrundstücke müssen vor Absturz oder Abschwemmen des Bodens oder abfließendem Wasser geschützt werden.

Wild abfließendes Hangwasser aus Westen soll in Geländemulden am Westrand der Grundstücke auf den privaten Ortsrandeingrünungsflächen abgeleitet werden. Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, müssen Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrassen, Pflasterrassen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster ausgeführt werden.

### **3.3 Einfriedungen**

Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen sind aus ortsgestalterischen Gründen als Holz- oder Metallzäune zu errichten, soweit die einzufriedende Fläche mindestens 2 m tief ist. Für die Grenzen zwischen den Grundstücken und zum Außenbereich sind auch Maschendrahtzäune zulässig, da dies in diesem Bereich optisch vertretbar ist. Die Oberkante des Zaunes darf eine Höhe von 1,2 m über Gelände nicht überschreiten. Zäune sind zur Sicherung der Durchgängigkeit für Kleintiere sockellos mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu errichten.

## **4. Sonstiges**

Die Versorgung des Gebiets mit Strom, Gas und Wasser sowie Kommunikationsanbindungen wird neu hergestellt.

### **4.1 Ver- und Entsorgung**

#### **4.1.1. Grundwasserverhältnisse und Gewässerverhältnisse**

Grundwasser wurde bei den Felduntersuchungen nicht angetroffen bzw. es ist in keinem der Aufschlüsse ein zusammenhängender Grundwasserspiegel erkundet worden. Ein oberirdischer Vorfluter befindet sich nicht im Planungsumfeld.

#### **4.1.2 Schmutzwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung wird über das öffentliche Kanalnetz sichergestellt. Der öffentliche Kanal in der Straße Höhenweg ist ausreichend aufnahmefähig, muss aber im Bereich der neuen Erschließungsstraße erweitert werden.

Das Baugebiet erhält einen neuen Schmutzwasserkanal, welcher an den bestehenden Schmutzwasserkanal im „Höhenweg“, wenige Meter im Unterstrom des Schachtes „DE\_SW\_250“ angeschlossen wird.

Die Grundstücke werden über Revisionsschächte und Hausanschlussleitungen an den neu geplanten Schmutzwasserkanal angeschlossen.

#### **4.1.3 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung wird durch zwingend vorgeschriebenen Anschluss bzw. Verlängerung an die zentrale Wasserversorgung erfolgen.

Die neu geplante Wasserleitung wird am „Höhenweg“ und an der „Menhofer Straße“ als Ringchluss angebunden. Die Grundstücke werden über Hausanschlussleitungen an den neu geplanten Wasserleitung angeschlossen.

#### **4.1.4 Elektroversorgung**

Die Stromversorgung wird durch Anschluss an das Versorgungsnetz der LEW Verteilnetz GmbH vorgenommen. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich Telekommunikationsleitungen werden unterirdisch verlegt; diese dürfen bis zu einem Achsabstand von 1,5 m nicht überbaut werden. Sendemasten für Mobilfunkanlagen sind aus optischen Gründen nicht zulässig. Die Stromversorgung ist über das bestehende Versorgungsnetz oder bei Bedarf durch entsprechende Netzerweiterungsmaßnahmen gesichert. Die geplanten Neubauten werden nach entsprechender Erweiterung an das Versorgungsnetz mit Erdkabel angeschlossen.

#### **4.1.5 Abfallentsorgung**

Die Beseitigung des privaten Hausmülls geschieht durch die öffentliche Abfallentsorgung.

### **4.2 Niederschlagswasserentsorgung**

Das auf den Grundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist jeweils auf den Grundstücken zu versickern.

Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtlich Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Konzept zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers sieht vor, dieses ortsnah zu versickern. Dies gilt sowohl für die Baugrundstücke, als auch die öffentlichen Verkehrsflächen.

Nach dem Untersuchungsbericht zur Versickerung der Geotechnikum Ingenieurgesellschaft mbH, Brixner Str. 8, 86165 Augsburg, vom 14.04.2021 ist nach DIN 18 130-1 : 1998-5 von einer sehr hohen Durchlässigkeit der anstehenden Böden auszugehen. Damit ist eine Versickerung technisch nach den Angaben gemäß DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 möglich. Nach der Einschätzung der Geotechnikum Ingenieurgesellschaft mbH sind grundsätzlich alle der im DWA-Regelwerk beschriebenen Methoden der Versickerung möglich. Die Gemeinde sieht daher davon ab, bestimmte Methoden der Versickerung vorzugeben. Die Auswahl der im Einzelfall gewählten Methode obliegt daher dem Bauherrn und seinem Planer. Eventuell an einzelnen Stellen auftretende kleinräumige Zonen mit geringer Durchlässigkeit können mit den üblichen Versickerungseinrichtungen von dezentralen Versickerungsanlagen (z.B. Mulden, Sickerschächte, Sickerrigolen) durchfahren oder überbrückt werden.

Nach Einschätzung der Geotechnikum Ingenieurgesellschaft mbH führt die Versickerung aufgrund der festgestellten sehr hohen Durchlässigkeit der Böden auch nicht zu einem Aufstau

oder zu einer Beeinflussung der südlich des Baugebiets gelegenen tiefer liegenden Grundstücke.

Für die Dimensionierung wird empfohlen, von einem Wert von  $k = 5 \times 10^{-4}$  m/s in der ungesättigten Bodenzone auszugehen, wobei Minderungen der Sickerfähigkeit infolge Schwebstoffzusetzungen hierbei nicht berücksichtigt sind. Für die Versickerung ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) zu beachten. Liegen die Voraussetzungen für die Anwendung der NWFreiV oder für den Gemeingebrauch nach Art. 18 Abs. 1 S. 3 Nr. 2 BayWG nicht vor, ist eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG erforderlich. Ob diese Voraussetzungen vorliegen, ist vom Bauherrn, bzw. seinem Planer in eigener Verantwortung zu prüfen.

### **4.3 Immissionen**

Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlte Schalleistung 50 dB(A) nicht überschreitet. Luftwärmepumpen, die diesen Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Es wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)" vom Februar 2011 verwiesen: [https://www.lfu.bayern.de/laerm/gewerbe\\_anlagen/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente\\_geraeusche\\_teil3\\_luftwaermepumpen.pdf](https://www.lfu.bayern.de/laerm/gewerbe_anlagen/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeusche_teil3_luftwaermepumpen.pdf).

### **4.4 Altlasten**

Der Gemeinde Denklingen sind in dem betreffenden Planbereich keine Flächen mit Altlastenverdacht bekannt. Im Flächennutzungsplan sind auch keine derartigen Flächen eingetragen. Die zur Bebauung vorgesehene Fläche war im Übrigen früher nicht gewerblich oder baulich genutzt. Der Gemeinde Denklingen liegen daher auch keine Erkenntnisse vor, dass sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ein entsprechender Altlastenverdacht ableiten lässt.