



Geschäftsbereich / Fachbereich
Geschäftsbereich 2 - Bauwesen und
Naturschutz

Sachbearbeiter
Herr Härta

Az.: 610/11-22/Ht

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	21.08.2018	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 46-6/GAUTING für den Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 907; Abwägung über die Anregungen aus der öffentl. Auslegung u. der Beteiligung der Behörden gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB - unter Vorbehalt -

Anlagen:

BP_46_6_GAUTING_Begründung
BP_46_6_GAUTING_Festsetzungen
BP_46_6_GAUTING_Planzeichnung

Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 46-6/GAUTING ist einschließlich Begründung in der Zeit vom 06. Juli 2018 bis 06. August 2018 gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt worden; parallel hierzu hat die Beteiligung der Behörden gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB stattgefunden.

II. Öffentliche Auslegung

Im Zuge der öffentlichen Auslegung sind folgende Anregungen vorgetragen worden:

Kanzlei Heuking Kühn Lüer Wojtek
(Schreiben vom 26.07.2018)

Das dem Bebauungsplan unmittelbar angrenzende Grundstück Fl. Nr. 844/3 (= Zacherlweg 5) ist mit einem Wohnhaus bebaut. Für eine Neubebauung dieses Grundstücks wurde u.a. ein Antrag auf Vorbescheid in zwei Varianten eingereicht. Eine dieser Varianten sieht vor, dass sich die Abstandsflächen auf das nunmehrige Plangebiet, welches gegenwärtig als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist, erstrecken. Wir weisen insoweit darauf hin, dass eine derartige Abstandsflächenenerstreckung bei Aufhebung der bisherigen Bebauungsplanfestsetzung (öffentliche Grünfläche) nicht mehr möglich sein wird, so dass die Aufstellung des im Betreff bezeichneten Bebauungsplans unmittelbar eine Reduzierung des Baurechts auf dem Grundstück Fl. Nr. 844/3 zur Folge hat. Wir bitten, diesen Belang bei der weiteren Abwägung zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag:

Zutreffend ist, dass sich aufgrund des Wegfalls der öffentlichen Grünfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 907 die Abstandsflächen eines auf dem Grundstück Fl.Nr. 844/3 zu errichtenden Gebäudes nicht mehr auf das Nachbargrundstück erstrecken dürfen. Dies geht aber nicht zwangsläufig mit der Reduzierung des Baurechts auf dem Grundstück Fl.Nr. 844/3 einher, sondern hat lediglich Einfluss auf die Situierung des Gebäudes auf dem Grundstück. Eine Reduzierung des Baurechts würde nur dann eintreten, wenn das auf dem Grundstück Fl.Nr. 844/3 zulässige Maß der baulichen Nutzung nur bei Verlagerung der Abstandsflächen auf das Nachbargrundstück ausgeschöpft werden könnte. Dies ist aus Sicht der Gemeinde nicht der Fall. Im Übrigen besteht für den Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 844/3 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 178/GAUTING.. Dieser hat u. a. das Ziel, dass der Bauraum auf dem Grundstück Fl.Nr. 844/3 aus Gründen der Fernwirkung, des vorhandenen Baumbestands sowie der Vermeidung von Hangrutschgefahren deutlich von der Hangkante zurückgesetzt werden soll. Der für das Grundstück aufzustellende Bebauungsplan setzt daher bereits fest, dass das künftige Gebäude auf Fl.Nr. 844/3 nicht grenznah errichtet werden kann.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, sie wird nicht berücksichtigt.

III. Beteiligung der Behörden

1. Landratsamt Starnberg - Kreisbauamt-Schreiben vom 06.08.2018

- 1.1 Wir empfehlen vor dem Hintergrund der von der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung oftmals thematisierten "Anstoßfunktion", die Bezeichnung des Bebauungsplans nicht auf die Flurnummer des betreffenden Grundstücks zu beschränken.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Bezeichnung des Bebauungsplans wird geändert in „Bebauungsplan Nr. 46-6/GAUTING für den Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 907 an der Buchendorfer Straße“.

Die Anregung wird berücksichtigt.

- 1.2 Die nordöstliche Ecke des Bauraums grenzt unmittelbar an den Schutzbereich eines gemäß Festsetzung A. 8.2 zu erhaltenden Baumes an. Wir weisen darauf hin, dass in vergleichbaren Konstellationen bei maximaler Ausschöpfung des Bauraums der jeweils festgesetzte Baum letztlich oftmals doch nicht erhalten werden konnte.

Ortsplanerische Beurteilung:

Da der Bauraum hier schon im Hangbereich liegt, ist nicht auszuschließen, dass dieser Baum auch herausgenommen werden muss. Ein Wurzelschutz ist hier vermutlich nicht sinnvoll, das müsste durch ein Fachbüro beurteilt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Situation um den betreffenden Baum wird vor Ort überprüft; ggf. wird der Baum als zu fallend dargestellt.

Die Anregung wird berücksichtigt.

- 1.3 Festsetzung A. 3. 1: Wir empfehlen grundsätzlich, in Bebauungsplänen anstelle von grundstücksbezogenen Kennziffern wie der GRZ auf absolute Werte wie die Grundfläche - festgesetzt anhand von städtebaulichen Kriterien – abzustellen (vgl. die Formulierung in § 9 Abs, 1 BauGB: "Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden: ...").

Im Falle der Beibehaltung der GRZ wäre es für den Vollzug des Bebauungsplans aber zumindest wichtig, die Größe der Baulandfläche mit anzugeben, da die entsprechenden Maßketten fehlen.

Ortsplanerische Beurteilung:

In diesem Fall kann es sinnvoll sein, eine GR festzusetzen, da die privaten Grünflächen und auch das Bauland, auf Grund des Grundstückszuschnitts, nicht sinnvoll zu vermaßen sind. Damit kann keine korrekte Bezugsgröße des Baulands für die Ermittlung der GR ermittelt werden.

Das Grundstück ist 2759 qm groß, die privaten Grünflächen nehmen davon 1230 qm ein, so dass ein Bauland von 1529 qm verbleibt. Wenn man eine GRZ von 0,35 ansetzt, errechnet sich somit eine GR von 550 qm. Diese Kubatur liegt auch in der näheren Umgebung vor. So hat Flur Nr. 844/11 eine GR von 580 qm, Flur Nr. 844/2 eine GR von 335 qm und ist als Kubatur zusammen mit Flur Nr. 844/9 zu sehen, die eine GR von 230 qm aufweist.

Beschlussvorschlag:

Es wird eine GR von 550 qm im Bauraum ausgewiesen. Gleichzeitig wird die Begründung dahingehend ergänzt, dass die Größe des Baulands und der jeweiligen privaten Grünflächen ergänzt wird und somit erläutert wird, wie eine GR von 550 qm sich errechnet. Zusätzlich ist in Festsetzung 3.2 dann noch die Bezugsgröße für die GRZ von 0,6, nämlich die Größe des Baulands zu ergänzen.

Die Anregung wird berücksichtigt.

- 1.4 Festsetzung A. 3. 2: Aus systematischen Gründen regen wir an, Satz 2 entweder unter das Festsetzungskapitel der überbaubaren Grundstücksflächen oder aber unter A. 6 zu verschieben.

Beschlussvorschlag:

Der zweite Satz wird in Festsetzung A 6 verschoben.

Die Anregung wird berücksichtigt.

- 1.5 Festsetzung A. 3.3: Angesichts der Festsetzung einer Wandhöhe üNN sollten zwingend die zulässigen Geländeänderungen geregelt werden, da ansonsten durch Abgrabungen eine deutliche Erhöhung der tatsächlich in Erscheinung tretenden Wandhöhe möglich ist. Zudem sollten Aussagen /zur bislang nur hinweislich eingezeichneten Stützmauer ergänzt werden (zulässige Höhe etc.).

Ortsplanerische Beurteilung:

Der Hang muss, wenn eine Bebauung erfolgt, völlig abgetragen und durch eine Mauer abgefangen werden. Angaben dazu können zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht gemacht werden, da sogar das mit der Bestandsvermessung beauftragte Vermessungsbüro den Hang nicht aufnehmen konnte. Die Stützmauer ergibt sich aus der Konstruktion des Gebäudes, und kann daher nicht in ihrer Höhe festgesetzt werden. Da bei Erreichung der festgesetzten GR der gesamte Bauraum ausgefüllt wird, wird auch das Gebäude direkt an den Hang gebaut werden; in diesem Fall wird dann eine Stützmauer sogar unnötig. Aus diesen Gründen wurde die Stützmauer auch nur als Hinweis aufgeführt, da es eben auch möglich sein soll,

darauf zu verzichten. Eine Höhe der Abgrabungen kann in diesem Fall nicht festgesetzt werden, da ein Höhenaufmaß hier nicht möglich ist. Es kann aber, aufgrund der Topographie, davon ausgegangen werden, dass das Gebäude den Hang abfängt und hier keine zusätzlichen Abgrabungen stattfinden, die nur Kosten verursachen würden.

Beschlussvorschlag:

Änderungen werden nicht erforderlich.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

- 1.6 Festsetzungen A. 4: Wir bitten, die Überschrift mit den Festsetzungen in Einklang zu bringen; weder zur Bauweise noch zur Grundstücksgröße sind unter A. 4 Regelungen enthalten. Zudem wäre A. 4.2 unseres Erachtens inhaltlich eher im Zusammenhang mit A. 3.3 zu verorten.

Beschlussvorschlag:

Als Überschrift zu Festsetzungen 4 wird Bauweise genannt. Die Festsetzung 4.2 wird unter A 3 aufgeführt.

Die Anregung wird berücksichtigt.

- 1.7 Festsetzung A. 6. 1: "ten" ist zu streichen.

Beschlussvorschlag:

Die Festsetzung wird korrigiert.

Die Anregung wird berücksichtigt.

- 1.8 Festsetzung A. 6.3: Was ist mit der "Einfahrtsseite" genau gemeint?

Beschlussvorschlag:

Wie es das Wort sagt, ist die Seite gemeint, an der die Einfahrt in die Tiefgarage liegt. Die Festsetzung bleibt beibehalten.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

- 1.9 Festsetzung A. 7.3: Wir bitten zu prüfen, ob die zum Erhalt festgesetzten Bäume im Bereich des Sichtdreiecks dessen Festsetzung gefährden.

Beschlussvorschlag:

Das Verkehrsing.-Büro Obermeyer hat die Zufahrtssituation vor Ort überprüft. Aufgrund der im östlichen Bereich des Grundstücks Fl. 907 gegebenen Geländeverhältnisse mit einem in Richtung der Gebäude, die am Zacherlweg liegen, ansteigenden Hang und einer leichten Kuppe ist die Fahrbahn in Richtung Buchendorf ab dem Teilbereich des Grundstücks Fl. Nr. 907, in dem die o.g. Bäume im Sichtdreieck stehen, ohnehin nicht einsehbar. Da die Sichtverhältnisse bei der Ausfahrt vom Grundstück in Richtung Osten (Richtung Buchendorf) nicht optimal sind, hat das Ing.-Büro Obermeyer zur Verbesserung der Sichtverhältnisse einen Standort für einen Verkehrsspiegel auf dem gemeindeeigenen Grundstück gegenüber der geplanten Zu- und Ausfahrt geprüft und schlägt diese Maßnahme vor. Durch die Errichtung eines Verkehrsspiegels an dieser Position werden die Sichtverhältnisse entscheidend verbessert, so dass ein gefahrloses Ausfahren aus dem Grundstück Fl. Nr. 907 möglich sein wird. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.

Die Anregung wird berücksichtigt.

- 1.10 Wir weisen darauf hin, dass die Fällung von Bäumen nicht angeordnet werden kann; A.8.3 sollte daher unter die Hinweise verschoben werden.

Beschlussvorschlag:

Festsetzung A. 8.3 wird in die Hinweise verschoben.
Die Anregung wird berücksichtigt.

- 1.11. Die Argumentation in Bezug auf die Ausgleichsthematik ist nicht ganz zutreffend: Der Bebauungsplan führt durchaus zu einem Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinne. Dieser gilt jedoch wegen § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, weshalb kein Ausgleich erbracht werden muss.

Beschlussvorschlag:

Die Begründung wird geändert.
Die Anregung wird berücksichtigt.

- 1.12 Wir empfehlen, den vorletzten Absatz unter Punkt 2 der Begründung nochmals zu überarbeiten.

Beschlussvorschlag:

Der Absatz wird wie folgt umgeschrieben:

Grundsätzlich möchte die Gemeinde durch diesen Bebauungsplan, der als Angebotsbebauungsplan zu verstehen ist, das städtebaulich verträgliche Baurecht auf dem Grundstück sichern. Gleichzeitig sollen aber, durch möglichst offene Festsetzungen, dem späteren Bauwerber Freiräume bei der Situierung und Gestaltung der Gebäude ermöglicht werden.

Die Begründung wird geändert.
Die Anregung wird berücksichtigt.

- 1.13 Entgegen der Festsetzung A. 2.2 (private Grünfläche) soll laut Punkt 4 der Begründung eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden, Wir bitten, Festsetzung und Begründung miteinander zu harmonisieren.

Beschlussvorschlag:

Die Begründung wird geändert.
Die Anregung wird berücksichtigt.

2. Landratsamt Starnberg – Untere Straßenverkehrsbehörde-
(Schreiben vom 30.07.2018)

Bei der Verzeichnung der gem. RAST 06 freizuhaltenen Sichtfelder fiel auf, dass die Sichten in Richtung Osten doch sehr eingeschränkt sind aufgrund des Kurvenverlaufes und des vorhandenen Bewuchses in diesem Bereich.

Des Weiteren sind die Sichtfelder jeweils aus der Einmündung/ Zufahrt in die Straße hinein, von dort senkrecht weg aber dem jeweiligen Straßenverlauf folgend zu verzeichnen. Nach unserem Verständnis wären die Sichtdreiecke an den Kurvenverlauf anzupassen, was in

aktueller Planfassung nicht erfolgt ist (Verzeichnung bisher starr gerade). Die Planzeichnung sollte diesbezüglich nochmals überprüft werden.

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit bei Ausfahrt aus dem Grundstück auf die Buchendorfer Straße ist dann der Zufahrtsbereich als solcher festzusetzen, bei dem die Sichtfelder frei von Hindernissen sind., um eine mögliche spätere Verschiebung des Zufahrtsbereiches durch den Planer zu verhindern.

Über unsere Anregungen hinsichtlich abschließender Überprüfung der Sichtverhältnisse für den Grundstückszufahrtsbereich hinaus bestehen keine Bedenken. Qualifizierte Straßen sind von der Planung nicht direkt betroffen.

Ortsplanerische Beurteilung:

Das Verkehrsing.-Büro Obermeyer hat die Zufahrtssituation vor Ort überprüft. Aufgrund der im östlichen Bereich des Grundstücks Fl. 907 gegebenen Geländeverhältnisse mit einem in Richtung der Gebäude, die am Zacherlweg liegen, ansteigenden Hang und einer leichten Kuppe ist die Fahrbahn in Richtung Buchendorf ab dem Teilbereich des Grundstücks Fl. Nr. 907, in dem die o.g. Bäume im Sichtdreieck stehen, ohnehin nicht einsehbar. Da die Sichtverhältnisse bei der Ausfahrt vom Grundstück in Richtung Osten (Richtung Buchendorf) nicht optimal sind, hat das Ing.-Büro Obermeyer zur Verbesserung der Sichtverhältnisse einen Standort für einen Verkehrsspiegel auf dem gemeindeeigenen Grundstück gegenüber der geplanten Zu- und Ausfahrt geprüft und schlägt diese Maßnahme vor. Durch die Errichtung eines Verkehrsspiegels an dieser Position werden die Sichtverhältnisse entscheidend verbessert, so dass ein gefahrloses Ausfahren aus dem Grundstück Fl. Nr. 907 möglich sein wird. Das Sichtdreieck muss nicht verändert werden. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt. Der übrige Grundstücksgrenzverlauf wird als Bereich ohne Zufahrten festgesetzt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

3. Landratsamt Starnberg – Untere Naturschutzbehörde-
(Schreiben vom 06.07.2018)

Es sollte folgender Hinweis aufgenommen werden.

Zur Umgehung von artenschutzrechtlichen Konflikten (vergl. allgemeine und besondere Artenschutzbestimmungen § 39 ff. BNatSchG) wird die Beseitigung von Gehölzstrukturen zur Baufeldfreimachung im Zeitraum vom 01.08. bis zum 28.02 empfohlen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird berücksichtigt.

4. Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde-
(Schreiben vom 16.07.2018)

Das Vorhaben entspricht den Erfordernissen der Raumordnung.

Beschlussvorschlag:

Zur Kenntnis

5. Würmtal Zweckverband - Abwasser
(Schreiben vom 19.07.2018)

Wie aus beiliegendem Planauszug ersichtlich, ist das Bestandsgebäude auf dem Plangrundstück an das Schmutzwasserkanalnetz des Würmtal-Zweckverbandes angeschlossen. Dieser Anschluss ist bei der Neubebauung des Areals wieder zu verwenden.

Auf der Ostseite des Grundstückes verläuft ein weiterer Grundstücksanschluss zur Erschließung der Fl.Nr. 844/8, Zacherlweg 3. Zur Sicherstellung des Kanalunterhalts für diesen Leitungsabschnitt sowie zur Weiterführung der Leitung bis zur Fl. Nr. 844/3, Zacherlweg 5, ist die Ausweisung einer Leitungszone für Abwasserleitung, wie im beiliegenden Lageplan dargestellt, im Bebauungsplan auszuweisen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist entsprechend den im Satzungsentwurf vorgesehenen Regelungen vorzunehmen.

Durch die geplanten Festsetzungen ist ein geringfügiger Anstieg der Geschossfläche gegenüber dem Bestand möglich. Die hierfür erforderlichen Abwassereinheiten werden in dem der Gemeinde Gauting zur Verfügung stehenden Abwasserkontingent vorgemerkt.

Beschlussvorschlag:

Es wird ein Leitungsrecht in den Plan eingetragen und in die Festsetzungen aufgenommen, auch wenn dieser Bereich nicht von der Planung berührt wird und auf Grund der Ausweisung als Grünfläche auch nicht überbaut werden kann. Da es aber eine Private Grünfläche ist, und evtl. ja auch veräußert wird, ist es sinnvoll das Leitungsrecht zu sichern

Die Anregung wird berücksichtigt.

6. Würmtal Zweckverband - Wasser
(Schreiben vom 27.07.2018)
Ohne Einwände

Beschlussvorschlag:

Zur Kenntnis

7. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
(Schreiben vom 10.07.2018)
Im oben genannten Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

D-I-7934-0035 - Körpergräber der späten römischen Kaiserzeit oder des frühen Mittelalters.

D-I-7934-0006 - Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trosse Augsburg-Salzburg).

Wir bitten um angemessene Berücksichtigung in Begründung, ggf. Umweltbericht und zugehörigem Planwerk nach §9.6 BauGB. Bereits bekannte Denkmalflächen sind von jeder weiteren Überbauung frei zu halten. Auf den Bau einer Tiefgarage empfehlen wir zu verzichten.

Im gesamten Plangebiet bedürfen Bodeneingriffe jeglicher Art in jedem Falle einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7. 1 BayDSchG. Auf eine zusätzliche Nennung der Meldepflicht nach Art. 8.1 2 BayDSchG bitten wir aus Gründen der Eindeutigkeit zu verzichten.

Bodendenkmäler sind gem. Art. I BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern. Dies könnte z.B. durch Verlagerung / Umplanung des Vorhabens an einen anderen Standort geschehen. Bei der Auswahl von aus denkmalfachlicher Sicht geeigneten Standorten berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gerne.

Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter [http://www. denkmal. bayern.de](http://www.denkmal.bayern.de) zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: [http://www.geodaten.bayern.de/ogc/ogc denkmal.cgi?](http://www.geodaten.bayern.de/ogc/ogc%20denkmal.cgi?)

Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90). Die aktuellen Denkmalflächen können durch WMS-Dienst heruntergeladen werden.

Für Teilflächen kann eine fachgerechte, konservatorische Überdeckung Eingriffe in die Denkmalsubstanz verringern. Bei der Planung und Durchführung dieser Maßnahmen berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im Einzelfall. Genauere Informationen finden Sie auf der Serviceseite des BLfD ([http://www. blfd. bayern. de/bodendenkmalpflege/service/](http://www.blfd.bayern.de/bodendenkmalpflege/service/)) unter dem Stichwort "Konservatorische Überdeckung: Anwendung - Ausführung - Dokumentation" oder unter dem Link: [hnp://www.blfd.bayern.de/medien/konservatorischeueberdeckung_2016-06- 28.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/konservatorischeueberdeckung_2016-06-28.pdf).

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden bzw. ist eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals nicht möglich, ist als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.

Wir bitten Sie folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen: Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren. Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise: Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u. a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie). Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az. : 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/1 (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner], BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az. : M 29 K. 00838, EzD 2. 3.5 Nr. 2).

Wir bitten darum, die Entscheidungsgremien mit diesem Hinweis zu befassen und stehen für die Erläuterung der Befunderwartung und der damit verbundenen Kostenbelastung aus derzeitiger fachlicher Sicht gerne zur Verfügung. Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege

zur Oberplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage: http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.Pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Oberplanung von Bodendenkmälern). In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. I I-VII-07, juris/NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az. : I BvR 2296/08 & I BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. I BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als "Archiv des Bodens"]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Anmerkung der Verwaltung:

Im Auftrag der Gemeinde sind, fachlich begleitet durch ein archäologisches Fachbüro, im Winter 2017/2018 umfangreiche Untergrunduntersuchungen auf dem Grundstück Fl. Nr. 907, und zwar in den Teilbereichen, die nicht bebaut sind, durchgeführt worden. Das archäologische Fachbüro hat in seinem Bericht über die durchgeführten Untersuchungen festgestellt, dass dabei keine archäologischen Befunde entdeckt worden sind. Die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt hat daraufhin die untersuchte Fläche freigegeben.

Eine aktuelle Nachfrage seitens der Verwaltung beim Landesamt für Denkmalpflege aufgrund des Stellungnahme-Schreibens des Landesamts vom 10.07.2018 hat folgendes ergeben: Das Landesamt teilt mit, dass das negative Untersuchungsergebnis auf Teilflächen der Flurnummer 907 lediglich bedeutet, dass die untersuchten Flächen ohne erkennbaren archäologischen Befund waren. Nach Auffassung des Landesamts ist auf Flurnummer 907 mit dem Vorhandensein bislang unentdeckter Bodendenkmäler bzw. bzw. bislang unentdeckter zu D-1-7934-0035 gehöriger Bestattungen zu rechnen. Daher wurde seitens der Verwaltung der Abbruch des auf dem Grundstück befindlichen Gebäudebestands in Auftrag gegeben und das archäologische Fachbüro beauftragt, auch für diese Teilfläche entsprechende Bodenuntersuchungen durchzuführen, um dann für den gesamten Bereich auf dem Grundstück, für den ein Bauraum im Bebauungsplan festgesetzt ist, eine denkmalpflegerische Freigabe zu erhalten.

Beschlussvorschlag:

Der gesamte Bereich des künftigen Bauraums auf Grundstück Fl. Nr. 907 wird hinsichtlich möglicher Bodendenkmale fachgerecht untersucht.

Die Anregung wird berücksichtigt.

8. Telekom
(Schreiben vom 09.07.2018)
Ohne Einwände

Beschlussvorschlag:

Zur Kenntnis

9. Regionaler Planungsverband
(Schreiben vom 17.07.2018)
Ohne Einwände

Beschlussvorschlag:
Zur Kenntnis

10. bayernnets
(Schreiben vom 06.07.2018)
Ohne Einwände

Beschlussvorschlag:
Zur Kenntnis

11. AWISTA
(Schreiben vom 10.07.2018)

Die Bereitstellung aller Abfallbehälter muss am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum (hier: Buchendorfer Str.) erfolgen.

Beschlussvorschlag:
Zur Kenntnis

12. Vodafone
(Schreiben vom 06.08.2018)
Ohne Einwände

Beschlussvorschlag:
Zur Kenntnis

13. Wasserwirtschaftsamt Weilheim
(Schreiben vom 03.08.2018)

13.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Belastbare Aussagen über den Grundwasserflurabstand im Plangebiet können daher nicht getroffen werden. Nach einer ca. 230 m westlich liegenden Aufschlussbohrung wurde das Grundwasser für den 05. 11.2008 bei 20,5 m unter Gelände (also bei ca. 543 müNN) dokumentiert. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Sollte wider Erwarten Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Starnberg zu benachrichtigen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.

Beschlussvorschlag:
Die Hinweise werden ergänzt
Die Anregung wird berücksichtigt.

13.2 Lage zu Gewässern

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt. Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, daher sind die Bauvorhaben entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für

andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG). Zum Schutz vor dem Eintritt von Hang- oder Oberflächenwasser wird aus fachlicher Sicht empfohlen, die betroffenen Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte in ausreichendem Maße über die Geländeoberkante zu erstellen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden ergänzt

Die Anregung wird berücksichtigt.

13.3 Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 19. Juli 2018, aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden ergänzt

Die Anregung wird berücksichtigt.

13.4 Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden ergänzt

Die Anregung wird berücksichtigt.

13.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Zur Vermeidung von Abflussbeschleunigungen soll Niederschlagswasser möglichst nicht gesammelt und in Oberflächengewässer eingeleitet werden. Daher werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Bodenver- bzw. Bodenentsiegelung (Pkt. 6.2 sowie zum Punkt 6. 5) und zur Niederschlagswasserbeseitigung (Hinweise unter Pkt. 7) ausdrücklich begrüßt. Die vereinfachte Geologische Karte weist für das Plangebiet Quartäre Schotterflächen aus. Nach der Stellungnahme des Würmtal Zweckverbandes gilt dessen Entwässerungssatzung für das Plangebiet. Damit kann die Entwässerung als gesichert gelten.

Unter Punkt 7 Abs. 5 letzter Satz müsste nach unserer Ansicht folgende Korrektur vorgenommen werden:

Zudem dürfen keine grundwasserschützenden Deckschichten durchstoßen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird geändert

Die Anregung wird berücksichtigt.

14. Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde
(Schreiben vom 16.08.2018)

Keine Einwendungen gegen die Planung.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit:

Verkehrslärm:

Innerhalb der Umgriffsfläche gegenständlicher Planfassung rücken die festgesetzten Bau- raumgrenzen sehr nahe an die bestehende Buchendorfer Straße heran (bis ca. 13 m zur Fahrbahnmitte), auf der kein unerhebliches Fahrzeugaufkommen herrscht. Verkehrszahlen wurden uns auf der Basis einer gemeindlichen Verkehrszählung aus 2017 für eine überschlägige Lärmberechnung zur Verfügung gestellt. Aus einer von uns überschlägig durch- geführten Lärmberechnung ergab sich für das festgesetzte WA, dass die Orientierungswerte nach der DIN 18005 Beiblatt 1 an den der Straße zugewandten Fassaden teilweise erheblich überschritten werden bis hin zu den Grenzwerten der 16. BImSchV für ein WA von tags/ nachts 59/49 dB(A). Dadurch können die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr gewahrt werden.

Die Immissionsgrenzwerte werden als Erheblichkeitsgrenze für das Vorliegen von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche angesehen. Hier sind Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mindestens für Schlaf- und Kinderzimmer unbedingt erforderlich.

Empfehlung zur Aufnahme in die Festsetzung aufgrund der überschlägigen Lärmberechnung:

Die Grundrisse der Wohnungen in den geplanten Wohngebäuden entlang der Buchendorfer Straße sind so zu gestalten, dass mindestens ein Fenster zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern auf die der Buchendorfer Straße nicht direkt zugewandten Gebäudeseiten orientiert werden. Soweit dies nicht möglich ist und die Räume ausschließlich Fenster auf der straßenzugewandten Seite haben, ist mindestens ein Fenster pro o.g. Aufenthaltsraum mit einer geschlossenen Verglasung (Wintergartenkonstruktion) zu umbauen. Alternativ dazu können die genannten Aufenthaltsräume mit einer schallgedämpften Belüftungseinrichtung (z.B. Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit) ausgestattet werden. Diese Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Außenhaut nicht mindern. Den Schallschutzanforderungen ist die DIN 4109 von 11-1989 zugrunde zu legen.

Zur genauen Festlegung der baulichen Schallschutzmaßnahmen im Einzelnen wird daher dringend die Anfertigung eines schalltechnischen Verträglichkeitsgutachtens empfohlen.

Empfehlung zur zusätzlichen Aufnahme unter die Hinweise gegenständlicher Planfassung:

1. Für den Schallschutz ist der Entwurfsverfasser verantwortlich.
2. „Bei der Errichtung von Luft- Wärmepumpen bzw. Blockheizkraftanlagen ist darauf zu achten, dass deren ins Freie abgestrahlte Schallleistung **50 dB(A)** nicht überschreitet.

Anmerkung:

Luft- Wärmepumpen bzw. Blockheizkraftanlagen, die diesen Schallleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend

zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des in o.g. Hinweis aufgeführten Wertes der Bauherr verantwortlich. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“ vom Februar 2011 verwiesen, einsehbar unter:

http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeusche_teil_3_luftwaermepumpen.pdf."

Begründung:

In aller Regel schaffen es nur wenige, in einem WA im Freien aufgestellte Anlagen, den o.g. Schalleistungspegel einzuhalten. Maßgeblich zu betrachtende Beurteilungszeit ist dabei die lauteste Nachtstunde. Um die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte für eine WA nach TA- Lärm sicherstellen zu können, sollte dieser Hinweis aufgenommen werden.

Anpassung der Begründung:

Auf die Verkehrslärmeinwirkungen an der geplanten Bebauung sollte entsprechend eingegangen werden.

Im Übrigen bestehen keine weiteren Anregungen oder Empfehlungen.

Beschlussvorschlag:

Die Festsetzungen, die Hinweise und die Begründung werden, wie empfohlen, entsprechend ergänzt.

Die Anregungen werden berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0735) vom 16.08.2018.
2. Berücksichtigt bzw. teilweise berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen werden die Anregungen folgender Behörden zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 46-6/GAUTING für den Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 907, entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung in dieser Beschlussvorlage:
 - Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt
 - Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde
 - Landratsamt Starnberg, Untere Straßenverkehrsbehörde
 - Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde
 - Wasserwirtschaftsamt Weilheim
 - Regierung von Oberbayern
 - Regionaler Planungsverband München
 - Telekom
 - bayernets
 - vodafone
 - Würmtal-Zweckverband,
 - Abfallwirtschaftsverband Starnberg
3. Die von Seiten der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 46-6/GAUTING für den Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 907 vorgebrachten Anregungen werden entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung in dieser Beschlussvorlage nicht berücksichtigt.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen durchzuführen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, den entsprechend den Abwägungsbeschlüssen überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 46-6/GAUTING für den Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 907 einschließlich Begründung gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen und parallel hierzu gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut die Stellungnahmen der Behörden einzuholen. Der Zeitraum der erneuten öffentlichen Auslegung wird auf zwei Wochen begrenzt.

Gauting, 20.08.2018

Unterschrift