



| | |
|---------------------------------------|-----------------------|
| Geschäftsbereich / Fachbereich | Sachbearbeiter |
| Fachbereich 21 - Bauleitplanung | Frau Eberhardt |

Az.: 610/11-21/Eb

| | | | |
|-----------------|--------------|-------------------|----------------------|
| Beratung | Datum | Behandlung | Zuständigkeit |
| Bauausschuss | 09.11.2021 | öffentlich | Entscheidung |

Betreff

Bebauungsplan Nr. 192/GAUTING für ein Teilgebiet westlich der Hangstraße - Abwägung der Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB

Anlagen:

20210915_192_Gtg_ernoeffAusl_Begründung
20210915_192_Gtg_ernoeffAusl_Plan_u_Festsetz
20210915_192_Gtg_ernoeffAusl_saP_Fledermaeuse

Sachverhalt:

1. Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 192/GAUTING gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB hat in der Zeit vom 24.09.2021 bis 11.10.2021 stattgefunden. Stellungnahmen waren auf die geänderten oder ergänzten Teile beschränkt.

1.1 Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben die unten aufgeführten Anregungen vorgetragen:

1.1.1 Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt:

Die Erschließung der Hinterliegergrundstücke auf den Fl.Nrn. 1390/3 und 1390/4 ist in der Planzeichnung darzustellen und mit GFL-Rechten festzusetzen. Da eine Grundstücksteilung vorgeschlagen wird, genügt hier der Hinweis B 14.2 nicht (Eintragung einer Grunddienstbarkeit zur Erschließung verpflichtend), sondern es muss eine Regelung zur Erschließung festgesetzt werden.

Im übrigen Planungsgebiet ist bezüglich der Hinterliegergrundstücke zu klären, ob eine unwiderrufliche Sicherung der Erschließung vorhanden ist. Andernfalls ist auch hier eine Festsetzung erforderlich, um der bauplanungsrechtlichen Erschließung Rechnung zu tragen.

Anmerkung der Verwaltung:

Zur Erschließung möglicher Hinterliegergrundstücke wird bei den Fl.Nrn. 1390/3 und 1390/4 an der nördlichen Grundstücksgrenze jeweils eine Fläche festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Hinterlieger zu belasten ist.

Bei den Stichwegen Fl.Nrn. 599/2, 600/6 und 603/2 ist die Erschließung der Hinterliegergrundstücke gesichert, da deren Eigentümer auch (Mit-) Eigentümer der Stichwege sind.
=> Die Anregung wird berücksichtigt.

1.1.2 Wasserwirtschaftsamt Weilheim:

Zum Punkt Niederschlagswasser in der Begründung wird darauf hingewiesen, dass zum einen das Wasserwirtschaftsamt Weilheim zuständig ist und nicht das Wasserwirtschaftsamt München. Zum anderen wird ein Sickertest erforderlich (nicht -text).

Anmerkung der Verwaltung:

Die beiden genannten redaktionellen Punkte werden korrigiert.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

1.1.3 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege:

Das Schreiben vom 11.01.2021 [Anmerkung: zur öffentlichen Auslegung] lief unvollständig aus. Wegen der bestehenden Denkmalvermutung bedürfen alle Erdarbeiten im überplanten Gebiet der denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 BayDSchG. Es wird gebeten, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen: „Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“ Das BLfD wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren. Der Hinweis auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 BayDSchG ist zu streichen.

Im gesamten überplanten Bereich sind wegen der geringen Distanz zu mehreren bekannten Bodendenkmälern, insbesondere der Latènezeit sowie aus römischer Zeit (D-1-7934-0230 Körpergräber der frühen Latènezeit, D-1-7934-0025 Grabhügel mit Bestattungen der Latènezeit) weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Bodendenkmäler sind gemäß Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Deren ungestörter Erhalt vor Ort besitzt aus Sicht des BLfD Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Es wird empfohlen, eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern (z.B. durch Verlagerung/Umplanung des Vorhabens an einen anderen Standort).

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 (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90 14.3). 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.

Es wird gebeten, zu beachten, dass archäologische Ausgrabungen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und frühzeitig geplant werden müssen. 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. Es wird darum gebeten, die Entscheidungsgremien mit diesem Hinweis zu befassen.

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Sie ist oberhalb des Befundhorizonts und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung).

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern kann der Homepage des BLfD entnommen werden.

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

(z.B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Anmerkung der Verwaltung:

Der Hinweis zur Meldepflicht wird gestrichen und dafür der vorgeschlagene Hinweis zur denkmalrechtlichen Erlaubnis für alle Erdarbeiten aufgenommen. Die anderen Anregungen können nicht nachvollzogen werden. Zum einen handelt es sich um die Überplanung eines bereits nahezu vollständig bebauten und parzellierten Gebiets im Innenbereich (also mit vorhandenem Baurecht) und nicht um eine bisher unbeplante/ unbebaute Fläche. Bei bisherigen Bauvorhaben in diesem Bereich sind keine Bodendenkmäler zu Tage getreten und es werden vom BLfD auch keine angegeben. Zum anderen schließen die genannten Bodendenkmäler nicht an den Bebauungsplanbereich an, so dass eine Darstellung im Bebauungsplan nicht möglich ist. In der Begründung ist jedoch bereits ein Punkt zum Denkmalschutz enthalten, worin auch eine Abbildung mit diesen Bodendenkmälern im Umfeld des Plangebiets aufgenommen wurde.

=> Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

1.1.4 Vodafone Kabel Deutschland:

Es wird darauf hingewiesen, dass die vorhandenen Telekommunikationsanlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, wird mindestens drei Monate vor Baubeginn der Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) durch den Ersatz oder die Verlegung der Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Anregung wurde so bereits während der öffentlichen Auslegung vorgetragen. Diese allgemeinen Hinweise wurden und werden zur Kenntnis genommen.

=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitsberechnungen. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet.

Anmerkung der Verwaltung:

Gemäß Bestandsplan sind nahezu alle Gebäude im Bebauungsplan-Gebiet bereits an die Telekommunikationsanlagen angeschlossen.

=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

1.2 Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

2. Nachdem die Anregungen eine Änderung des Bebauungsplans notwendig machen, ist der Plan einschließlich Begründung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 4 a Abs. 3 BauGB nochmalig erneut öffentlich auszulegen. Die Dauer der Auslegung soll auf zwei Wochen verkürzt werden. Gleichzeitig wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Anlagen: Entwurf des Bebauungsplans Nr. 192/GAUTING in der Fassung vom 23.03.2021 mit Begründung und Anlagen

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0295) vom 28.10.2021 zur Abwägung der Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 192/GAUTING für ein Teilgebiet westlich der Hangstraße. Die Begründung ist Bestandteil der Beschlussfassung.
2. Die Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange werden, wie in der Begründung dargestellt, teilweise berücksichtigt.
3. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen durchzuführen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan einschließlich Begründung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB nochmalig erneut öffentlich auszulegen. Die Dauer der Auslegung wird auf zwei Wochen verkürzt und bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Gauting, 03.11.2021

Unterschrift