



Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Fachbereich 21 - Bauleitplanung	Frau Eberhardt

Az.: 610/11-21/Eb

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	22.11.2022	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 3/OBERBRUNN für einen Teilbereich westlich der Landstraße -
Abwägung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1
i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Anlagen:

20220909_3_Obr_oeffAusl_Begrueundung
20220909_3_Obr_oeffAusl_Festsetzungen
20220909_3_Obr_oeffAusl_Planzeichnung

Sachverhalt:

1. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 3/OBERBRUNN für einen Teilbereich westlich der Landstraße gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 16.09.2022 bis 17.10.2022 stattgefunden.
- 1.1 Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen vorgetragen oder mitgeteilt, dass gegen die vorgelegte Planung keine Einwände bestehen:
Landratsamt Starnberg, Untere Verkehrsbehörde; Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde; Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landsberg am Lech; Regionaler Planungsverband München; Staatliches Bauamt Weilheim, Straßenbau; Würmtal-Zweckverband, Abteilung Wasserversorgung (Hinweis zu Leitungsabständen); Würmtal-Zweckverband, Abteilung Abwasserbeseitigung; Abfallwirtschaftsverband Starnberg; SWM Infrastruktur; Landratsamt Starnberg, Brandschutzdienststelle; Bayernwerk AG; bayernets GmbH; Vodafone Deutschland GmbH
- 1.2 Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben die unten aufgeführten Anregungen vorgetragen:
 - 1.2.1 Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt:
 - a) Die Bezeichnung „einheitliches Erscheinungsbild“ in der Festsetzung C.3.6 (Solar-energieanlagen/Kollektoren) ist rechtlich zu unbestimmt und daher unzulässig. Zu prüfen wäre, ob auf den ersten Spiegelstrich gänzlich verzichtet werden könnte.

Anmerkung der Verwaltung:

Eine Streichung des gesamten ersten Spiegelstrichs wird hier nicht für sinnvoll gehalten, da gerade im dörflichen Bereich – und hier an der Hauptstraße – eine ruhige Dachlandschaft städtebaulich gewünscht ist. Allerdings kann der Satz mit dem „optischen Erscheinungsbild“ gestrichen werden.

=> Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

- b) Die ausschließliche Höhenfestsetzung über die OK FFB (Festsetzung 2) wird städtebaulich für wenig aussagekräftig erachtet. Bedarf es dieser Festsetzung, sofern sich im Übrigen die Wandhöhen nach § 34 BauGB richten?

Anmerkung der Verwaltung:

Da das Gelände nicht eben ist, wurde diese Festsetzung zur Einbindung des Gebäudes in die Umgebung für notwendig gehalten. Aufgrund aktueller Erkenntnisse aus der öffentlichen Auslegung zum Schutz vor Überflutungen wird diese Festsetzung nun ersatzlos gestrichen. Alle Höhen richten sich somit nach der Umgebung. Es wird ein Hinweis aufgenommen, dass die Oberkante Erdgeschossrohfußboden mindestens 25 cm über der Fahrbahnoberkante zu errichten ist.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- c) Was versteht die Gemeinde unter C.3.5 (Balkone) „an den der Landstraße abgewandten Gebäudeseiten“? Ist die Zulässigkeit für Balkone nur an der zur Landstraße gerichteten Giebelseite ausgeschlossen oder auch an den Traufseiten (Nord, Süd) des Gebäudes?

Anmerkung der Verwaltung:

Zur Klarstellung wird die Festsetzung dahingehend umformuliert, dass Balkone an der der Landstraße zugewandten Giebelseite unzulässig sind.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- d) Aus ortsplanerischen Gründen ist eine 7,2 m breite Zufahrt für die Erschließung der Stellplätze (C.4.2) wenig überzeugend.

Anmerkung der Verwaltung:

Die 7,2 m breite Zufahrt zur Erschließung der Stellplätze ergibt sich aus einem genehmigten Vorbescheid und dient der Erschließung der beiden Garagen nördlich des geplanten Doppelhauses.

=> Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

- e) Unter C.4.4 (Garagen/Carports/Nebengebäude) wird empfohlen, die Wandhöhen der baulichen Anlagen (z.B. 2,40 m), die Dachform (Wiederholung von C.3.3) und die Dachneigung abweichend von C.3.3 festzusetzen. Es macht funktionell wenig Sinn und wirkt gestalterisch unbefriedigend, für die Nebengebäude und Garagen/ Carports die dominante Dachneigung der Hauptgebäude festzusetzen. Vielmehr würde hier eine max. Dachneigung von 18° oder 20° die dienende Funktion dieser baulichen Anlagen gegenüber dem Hauptgebäude gestalterisch unterstreichen.

Anmerkung der Verwaltung:

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden keinerlei Wandhöhen, auch nicht für Nebenanlagen/Nebengebäude festgesetzt. Die Dachform und Dachneigung der Garagen/Carports und Nebengebäude sollen an die der Hauptgebäude angepasst werden, um eine Einheit von Haupt- und Nebengebäude zu definieren und die Zugehörigkeit zum Wohnhaus darzustellen bzw. zu verdeutlichen. Zudem orientiert sich diese Festsetzung an den umliegenden landwirtschaftlichen Einheiten, bei denen Haupt- und Nebengebäude oft die gleiche Dachneigung aufweisen. Abgesehen von diesen städtebaulichen Aspekten eignet sich ein solches Dach auch als Lagerfläche und kann so dazu beitragen, die Zahl der Nebengebäude auf dem Grundstück zu reduzieren.

=> Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

- f) Unter C.5.4 (Begrünung/Bepflanzung) wird noch nach dem Wort „Schottervorgärten“ die Ergänzung „und ähnliche aus Bauprodukten hergestellten flächigen Versiegelungen“ empfohlen.

Anmerkung der Verwaltung:

Die vorgeschlagene Formulierung erscheint nicht sehr konkret. Was kann man sich unter „ähnlichen Bauprodukten“ vorstellen? Auf die Ergänzung wird verzichtet und das Verbot von Schottergärten auf die gesamten Gartenflächen erweitert.
=> Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

1.2.2 Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde:

- a) Zu Festsetzung 5.1 (Baumpflanzungen) wird gebeten, folgende Festsetzung zu übernehmen: Festgesetzte Pflanzungen sind eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme zu pflanzen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Pflanzqualität eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Festsetzung 5.1 wird wie folgt ergänzt: Festgesetzte Pflanzungen sind bis zum Ende der nächsten Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität bis zum Ende der nächsten Vegetationsperiode nach Ausfall nachzupflanzen.
=> Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

- b) Geeignete Gehölze für eine festgesetzte Pflanzung können dem Merkblatt „Heimische Gehölze im Landkreis Starnberg“ entnommen werden. Es wird gebeten, diesen Hinweis sowie das Merkblatt zu übernehmen.

Anmerkung der Verwaltung:

Da es sich hier lediglich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, der nur ein Grundstück überplant, wird auf die vorgeschlagene Ergänzung verzichtet.
=> Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

- c) Um eine monotone Heckenpflanzung zu vermeiden und das Ortsbild zu bewahren, sollten Heckenpflanzungen generell so gestaltet werden, dass das Ortsbild aufgelockert wird. Es wird darum gebeten, Festsetzung 5.3 (Verbot von Formschnithecken) wie folgt zu ergänzen: Entlang der öffentlichen Wege und Plätze sind Sträucher nur als Einzelgehölze, nicht dagegen als durchgängige und blickdichte Heckenpflanzung zulässig.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Festsetzungen zur Grünordnung wurden analog zu den grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 2/OBERBRUNN für Teilbereiche beidseits der Hochstadter Straße getroffen. Um eine gewisse Kontinuität zu wahren und da es sich nur um ein Grundstück handelt und ohnehin schon ein Verbot von Formschnithecken enthalten ist, wird hier auf die vorgeschlagene Ergänzung verzichtet.
=> Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

- d) Angesichts der relativ neuen wissenschaftlichen Erkenntnisse eines massiven Insektenschwunds sollten alle Möglichkeiten ergriffen werden, die schädlichen Einflüsse des Lichts auf die Insektenwelt zu minimieren. Die Beleuchtung kann auch Auswirkungen auf die Flugrouten von Fledermäusen haben. Durch die räumliche Nähe zu Grünstrukturen und die dörfliche Lage ist mit einem Vorkommen von Fledermäusen zu rechnen. Deshalb wird gebeten, folgende Festsetzung zu übernehmen: Es sind Lampen mit einem hohen gelben Lichtanteil wie Natrium-Niederdruckdampflampen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe mit einer Farbtemperatur max. 2.700 K zu verwenden. Diese Leuchten sind voll abgeschirmt mit einem Abstrahl-Winkel von mindestens 20° unterhalb der Horizontalen auszustatten. Es sind insektendichte und eingekofferte Lampenkonstruktionen auszuwählen, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können.

Anmerkung der Verwaltung:

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan mit nur wenigen Festsetzungen zur zukünftigen Bebauung. Zudem wird mit

ihm nur ein Grundstück überplant, so dass hier bei einem Verzicht auf diese vorgeschlagene Festsetzung nicht mit großen Auswirkungen zu rechnen ist.
=> Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

1.2.3 Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde:

Im Rahmen eines Vorbescheidsverfahrens im Jahr 2021 für die Fl.Nr. 45/1 wurde die geforderte schalltechnische Untersuchung vorgelegt (Fa. Steger & Partner GmbH, Bericht Nr.: 5888/B1/hu). Ergebnis war, dass durch den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb auf Fl.Nr. 22 während des Erntebetriebs mit erheblichen Lärmbeeinträchtigungen in der Nachtzeit am geplanten Wohnhaus zu rechnen ist.

Dieser Lärmkonflikt wird in den vorgelegten Unterlagen weder erwähnt noch behandelt. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen daher gegen die Aufstellung des Bebauungsplans erhebliche Bedenken.

Zur Lösung dieses Konflikts wird vorgeschlagen, das o.g. Gutachten an die von der Gemeinde gewünschte Situierung des Wohnhauses anpassen zu lassen. Die vom Gutachter vorgeschlagenen baulichen Schallschutzmaßnahmen sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Anmerkung der Verwaltung:

Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, der im Wesentlichen Festsetzungen zu der Anzahl der Wohnungen, der Bauweise, einigen gestalterischen Aspekten, Stellplätzen und der Grünordnung trifft. Daher ist für jedes Bauvorhaben ein Genehmigungsverfahren durchzuführen, in dem die Zulässigkeit des Vorhabens im Übrigen anhand der Kriterien des § 34 BauGB geprüft wird. Damit ist der Immissionsschutz im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und nachzuweisen.

Wie erwähnt wurde für das Grundstück Fl.Nr. 45/1 bereits ein Vorbescheidsantrag für ein Doppelhaus mit schalltechnischer Untersuchung eingereicht. Am 18.03.2021 wurde vom Landratsamt der Vorbescheid erteilt, der immissionsschutzfachliche Maßnahmen aufzeigt, unter denen eine Baugenehmigung/Bebauung erfolgen kann. Da deren Einhaltung im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen ist, erscheint eine zusätzliche bauleitplanerische Behandlung nicht erforderlich, zumal es sich, wie oben bereits erwähnt, um einen einfachen Bebauungsplan handelt.

Die wenigen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfs, v.a. die Ausrichtung des Gebäudes senkrecht zur Straße, entsprechen dem genehmigten Vorbescheid. Sollten mit einem Bauantrag Änderungen gegenüber dem Vorbescheid erfolgen, so muss der Bauherr den Immissionsschutz neu bewerten lassen und in der Baugenehmigung sind entsprechende Auflagen aufzunehmen.

In den Hinweisen zum Bebauungsplan wird bereits darüber informiert, dass das Gebiet direkt von landwirtschaftlichen Geräuschimmissionen betroffen ist, die bei dem Bauvorhaben zu berücksichtigen sind. Zusätzlich wird in der Begründung auf diese Thematik eingegangen und auf die bekannte Gemengelage hingewiesen. Gleichzeitig wird über den genehmigten Vorbescheid und den erforderlichen Nachweis durch den Bauherrn beim Bauantrag informiert.

=> Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

1.2.4 Wasserwirtschaftsamt Weilheim:

a) Der Regionalplan München sieht als Ziel vor, bei flächenbeanspruchenden Planungen und Maßnahmen die Versickerungsfähigkeit von Flächen bestmöglich zu erhalten oder wieder zu verbessern, soweit die Grundwasserbeschaffenheit nicht nachteilig verändert wird.

Das Planungsgebiet ist im Regionalplan der Planungsregion München als Vorrang-/Vorbehaltsgebiet für die Wasserversorgung ausgewiesen. Bei der Abwägung ist dem Vorbehaltsgebiet für die Wasserversorgung besonderes Gewicht beizumessen.

Anmerkung der Verwaltung:

Diese Ausführungen können nicht nachvollzogen werden, da die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Wasserversorgung in der Region München noch nicht erfolgt ist. Wie der Homepage des Regionalen Planungsverbands München zu entnehmen ist, läuft das Verfahren zur Fortschreibung des Regionalplans bezüglich dieser Gebiete noch. Zuletzt hatte sich der Planungsausschuss im September 2022 damit beschäftigt und beschlossen, die Arbeit zur Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Wasserversorgung zunächst auszusetzen, da der Fachbeitrag der Wasserwirtschaftsverwaltung für die gesamte Region München nicht vor Ende 2023 fertiggestellt sein wird. Unabhängig davon handelt es sich bei dem mit dem Bebauungsplan überplanten Gebiet lediglich um ein 851 m² großes Grundstück, das im Innenbereich liegt und daher Bau-recht bereits vorhanden ist. Eine Bebauung dieses einen Grundstücks wird keine Beeinträchtigung der Wasserversorgung der Region nach sich ziehen.
=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

- b) Infolge von Starkregen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Im vorliegenden Entwurf sind keine Höhenlinien dargestellt. Oberflächenabfluss infolge von Starkregen konnte daher in der Grundkonzeption der Planung nicht berücksichtigt werden. Es wird für erforderlich gehalten, die topographischen und hydrologischen Verhältnisse (Wasserscheiden, Außeneinzugsgebiete, Hanglagen, Mulden, bevorzugte Fließwege, flächenhafter Wasserabfluss etc.) zu erheben und eine Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie eine Risikobeurteilung durchzuführen, bevor das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt wird. Die Ergebnisse sind im Plan zu berücksichtigen.
Die Gemeinde sollte weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutung infolge von Starkregen zu minimieren. Die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenerisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird dringend empfohlen.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.“

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/über Gelände festgesetzt.“ (Anmerkung: Die Angabe der Geländehöhe konnte nicht plausibilisiert werden, da die Höhenlage des Geländes nicht mit angegeben wurde.)

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen: Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind baulich Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

Anmerkung der Verwaltung:

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB mit wenigen Festsetzungen zur zukünftigen Bebauung. In allen nicht geregelten Punkten richtet sich die Zulässigkeit der zukünftigen Gebäude nach der Umgebungsbebauung gemäß § 34 BauGB, wie z.B. das Maß der baulichen Nutzung, also deren Größe, und auch deren Lage. Daher ist für jedes Bauvorhaben ein Genehmigungsverfahren durchzuführen, in dem diese Punkte geprüft werden.

Grundsätzlich liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht an einem Gewässer und nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Aufgrund der vom Wasserwirtschaftsamt dargestellten Möglichkeit einer Überflutung bei Starkregen wird der Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die Oberkante Erdgeschossrohfußboden mindestens 25 cm über der Fahrbahn zu errichten ist. Außerdem sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Keller- und Erdgeschoss dauerhaft verhindern. Das betrifft auch die wasserdichte Ausführung von Kellerfenstern und -eingangstüren. Dabei obliegt der Hochwasserschutz dem Bauherrn. Um hier keinen Widerspruch zu erhalten, wird die bisher enthaltene Festsetzung zur Höhe der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden gestrichen.
=> Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

- c) Das Planungsgebiet ist durch hohe Grundwasserstände gekennzeichnet. Diesem Umstand trägt die vorliegende Planung bereits hinreichend Rechnung. Zum Schutz des Bauwerks wird zudem vorgeschlagen:

Vorschläge für Festsetzungen:

„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/ Mischwasserkanal ist nicht zulässig.“

„Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z.B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.“

„Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.“

„Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit bekannten hohen Grundwasserständen weniger als 3 m unter Gelände. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen (dazu zählen auch Kleinkläranlagen) sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.“

Anmerkung der Verwaltung:

Die hier aufgeführten Punkte sind so ähnlich bereits in den Hinweisen enthalten. Ergänzt werden sie um die Information, dass es sich um ein Gebiet mit hohem Grundwasserstand handelt und entsprechende Vorkehrungen vom Bauherrn zu treffen sind.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- d) Im Bereich des geplanten Bebauungsplans ist die Entwässerung häuslichen Schmutzwassers im Trennsystem vorgesehen. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Misch-/Schmutzwasserkanal ist daher nicht zulässig.

Anmerkung der Verwaltung:

Diese Information ist bereits so ähnlich in den Hinweisen enthalten.

=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

- e) Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen. Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist von der Gemeinde ein Konzept zur schadlosen Nieder-

schlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufzustellen. Es reicht nicht aus, die Grundstückseigentümer zur dezentralen Regenwasserversickerung zu verpflichten. Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalls (z.B. durch Gründächer) genutzt werden.

Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dieses Benutzungsrecht dem Grundstückseigentümer nur dann versagen, soweit ihm eine Versicherung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist.

Vorschlag zur Änderung des Plans:

Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der Erschließungskonzeption).

„Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlicher verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.“

„Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.“

„Unterirdische Versickerungsanlagen, z.B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig/vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.“

„Die gekennzeichneten Flächen und Geländemulden sind für die Sammlung und natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten. Es darf nur eine Nutzung als Grünfläche erfolgen.“

„In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind – sofern Metaldächer zum Einsatz kommen sollen – nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder anderer wasserwirtschaftlich undenkliche Materialien (z.B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtungen zu schützen. Deshalb ist die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.“

„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeindegebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreie Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.“

Anmerkung der Verwaltung:

Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, der lediglich ein Grundstück überplant und im Wesentlichen Festsetzungen zu der Anzahl der Wohnungen, der Bauweise, einigen gestalterischen As-

pekten, Stellplätze und der Grünflächen trifft. Daher ist für jedes Bauvorhaben ein Genehmigungsverfahren durchzuführen, in dem die Zulässigkeit des Vorhabens im Übrigen anhand der Kriterien des § 34 BauGB geprüft wird. Damit ist gleichzeitig die ausreichende Erschließung nachzuweisen, deren Bestandteil auch der Nachweis der ordnungsgemäßen Beseitigung von Niederschlagswasser ist. In den Hinweisen ist schon enthalten, dass bei jedem Baugesuch ein Sickertest notwendig ist. Der Gemeinde sind keine Schwierigkeiten bei der Versickerung bekannt.

Ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung kann deshalb zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erstellt werden, da sich die Lage der Gebäude und das Maß der baulichen Nutzung allein nach § 34 BauGB richten. Daher sind die entsprechenden Unterlagen im Baugenehmigungsverfahren durch den Grundstückseigentümer zu erbringen. Die empfohlenen Hinweise sind meist so ähnlich schon enthalten, noch fehlende werden geprüft und ggf. ergänzt. Weitergehende Festsetzungen und Untersuchungen werden jedoch nicht veranlasst.

=> Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

1.2.5 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege:

Das Planungsgebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe mehrerer bekannter Bodendenkmäler (u.a. D-1-7933-0256 Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Peter und Paul in Oberbrunn und ihres Vorgängerbaus). Die weitere Ausdehnung dieser Denkmäler sowie historisch oder funktional zugehörige archäologische Befunde sind im Bereich der Planung mit hoher Wahrscheinlichkeit zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Es wird deshalb gebeten, folgende textliche Hinweise zu übernehmen: Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das BLFD wird in diesem Verfahren ggf. die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des BLFD begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das BLFD auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden sich unter: https://www.blfd.bayern.de/mam/information_u_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf.

Es wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler und bei ggf. notwendiger archäologischer Ausgrabung einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bewerber zu reduzieren. Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden, vgl. hierzu

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/konservatorische_uberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf. Das BLFD berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege können auch der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“

(https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf) entnommen werden. In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs 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:

Da bisher lediglich der Hinweis zur Meldepflicht von Bodendenkmälern im Bebauungsplan enthalten ist, wird der vorgeschlagene Hinweis zum Erlaubnisverfahren gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG ergänzend aufgenommen. Darüber hinaus sind keine weiteren Festsetzungen angezeigt, da laut Denkmatalas im Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst keine Bodendenkmäler vorhanden sind, auf die reagiert werden könnte/müsste.
=> Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

1.2.6 Deutsche Telekom Technik GmbH:

Vorbehaltlich einer positiven Ausbauentscheidung wird darauf aufmerksam gemacht, dass die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur nicht ausreicht, um das Plangebiet zu versorgen. Es sind zusätzliche Planungen und Baumaßnahmen erforderlich.

Die Telekom Deutschland GmbH behält sich vor, die notwendige Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur in mehreren unabhängigen Bauabschnitten durchzuführen und ihre Versorgungsleitungen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verlegen.

Für die Anbindung neuer Bauten an das Telekommunikationsnetz sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Bauherrenhotline so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vorher anzuzeigen.

Es wird gebeten, folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe hier u.a. Abschnitt 6, zu beachten.

Es wird gebeten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Anmerkung der Verwaltung:

Wie aus dem von der Telekom beigefügten Lageplan der Telekommunikationsanlagen ersichtlich ist, sind in der Landstraße bereits Leitungen vorhanden, so dass davon ausgegangen wird, dass eine Erschließung der neu hinzukommenden Bebauung möglich ist. In Hinweis Nr. 3 wird bereits auf die Einhaltung von Mindestabständen von Baumpflanzungen und Pflanzungen tiefwurzelnder Sträucher eingegangen. Die Hinweise zur Bauausführung werden zur Kenntnis genommen.

=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

1.2.7 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten:

Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind in jedem Fall zu dulden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum jeweiligen Planungsgebiet liegen, darf nicht eingeschränkt werden.

Anmerkung der Verwaltung:

In Hinweis 8 wurde bereits aufgenommen, dass aufgrund der dorfgebietstypischen Nutzungen und den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen mit ortstypischen Geruchs- und Staubimmissionen zu rechnen ist. Außerdem wird in diesem Hinweis darüber informiert, dass das Gebiet direkt von landwirtschaftlichen Geräuschimmissionen betroffen ist, die bei

dem Bauvorhaben zu berücksichtigen sind. Zudem existiert ein genehmigter Vorbescheid, in dem der Lärmschutz schon geprüft und Auflagen ausgesprochen wurden.

=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

1.3 Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

1.4 Sonstige Anregungen:

a) Nachdem keine Bauräume für die Errichtung von Garagen und Carports festgesetzt werden, wird vorgeschlagen zu regeln, dass diese mit ihrer Einfahrtsseite mindestens einen Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten müssen. Gleichzeitig soll aufgenommen werden, dass Carports allseits offen auszuführen sind.

Anmerkung der Verwaltung:

Um eine ausreichend große Aufstellfläche vor Garagen und Carports zu erhalten und den Straßenraum nicht mit untergeordneten baulichen Anlagen zu beeinträchtigen, wird als Festsetzung aufgenommen, dass Garagen und Carports mindestens 5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen müssen, jedoch bündig mit der straßenseitigen Vorderkante des Gebäudes zu errichten sind oder dahinter zurückbleiben müssen. Eine Definition zu Carports wird ebenfalls aufgenommen.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

b) Zwei zu pflanzende Bäume erscheinen für das 851 m² große Grundstück etwas wenig, da sonst meist ein Baum je 200 m² gefordert wird. Zudem sollten statt heimischer Bäume besser standortgerechte Bäume festgesetzt werden.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Festsetzung 5.1 wird dahingehend geändert, dass auf diesem Baugrundstück insgesamt mindestens vier standortgerechte Bäume zu pflanzen sind.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

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 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.

Anlage: Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.08.2022 mit Begründung

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0441) vom 15.11.2022 zur Abwägung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 3/OBERBRUNN für einen Teilbereich westlich der Landstraße. 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 der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.
4. Die sonstigen Anregungen werden, wie in der Begründung dargestellt, berücksichtigt.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen durchzuführen.

6. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan einschließlich Begründung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB 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, 17.11.2022

Unterschrift _____