Beschlussvorlage
Ö/0495/XV.WP

GEMEINDE GAUTING
XV. Wahlperiode 2020 - 2026

Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Fachbereich 21 - Bauleitplanung	Frau Eberhardt

Az.: 610/11-21/Eb

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	25.04.2023	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 196/GAUTING für das Grundstück Fl.Nr. 128, Krapfberg 5 - Abwägung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Anlagen:

20221114_zustimmKenntnis_u_oeffAusl_Begruendung_GAU2-253_20221112_Begr
20221114_zustimmKenntnis_u_oeffAusl_PlanuFestsetz_GAU2_253_20221112a_Satzung

Sachverhalt:

1. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 196/GAUTING für das Grundstück Fl.Nr. 128, Krapfberg 5 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 16.12.2022 bis 27.01.2023 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 Straßenverkehrsbehörde; Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landsberg am Lech, Außenstelle Starnberg; Regionaler Planungsverband München; Staatliches Bauamt Weilheim, Straßenbau; Würmtal-Zweckverband, Abteilung Wasserversorgung; Abfallwirtschaftsverband Starnberg; SWM Infrastruktur GmbH; Landratsamt Starnberg, Brandschutzdienststelle; Bayernwerk AG, Netzcenter Taufkirchen; 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) Festsetzung A 5.3 (Flächen für Nebenanlagen): Es empfiehlt sich, eine Wandhöhen-Regelung für die Nebenanlagen aufzunehmen, um die Höhe dieser baulichen Anlagen zu regeln.

Anmerkung der Verwaltung:
Es handelt sich hier um ein bestehendes Nebengebäude mit Walmdach und Quergiebel, das in seiner Kubatur erhalten werden soll. Eine Festsetzung der Höhe ist nach Auffassung der Gemeinde für die städtebauliche Ordnung nicht erforderlich.
Bei den Garagen ist die Festsetzung der Wandhöhe allerdings erforderlich, da zur platzsparenden Unterbringung der notwendigen Stellplätze die Errichtung eines Parklifts ermöglicht werden soll. In der Begründung wird dazu noch eine nähere Erläuterung ergänzt.
=> Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

b) Festsetzung A 3.10 (Abgrabungen für Terrassen): Entweder sollen nach dem Wort „Abgrabungen“ die Worte „sind nur“ verschoben werden oder es sollte in A 3.9 ergänzt werden, dass das Gebäude entsprechend der festgesetzten Geländehöhe (evtl. muss eine Abweichung von +/- … cm) herzustellen ist, es sei denn … A 3.10.

Anmerkung der Verwaltung:
Wie vorgeschlagen werden in Festsetzung 3.10 die Wörter „sind nur“ hinter das Wort „Abgrabungen“ gesetzt.
=> Die Anregung wird berücksichtigt.

c) Festsetzung A 3.11 (Mindestgrundstücksgröße) ist nach Erachten des Kreisbauamts entbehrlich.

Anmerkung der Verwaltung:
Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise wird zwar bereits eine Bebauung durch zwei Gebäude bzw. eine Doppelhausbebauung ausgeschlossen. Da eine Teilung des Grundstücks aus städtebaulichen Gründen aber explizit ausgeschlossen werden soll, wurde eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt.
=> Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

d) Die Festsetzung A 4.1, Satz 1 (offene Bauweise) ist nach Erachten des Kreisbauamts ebenfalls entbehrlich.

Anmerkung der Verwaltung:
Die Festsetzung der offenen Bauweise kann gestrichen werden.
=> Die Anregung wird berücksichtigt.

1.2.2 Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde:

Es wird lediglich angemerkt, dass sich der Zweck des in Abb. 3 der Begründung eingezeichneten hellblauen Rechtecks nicht erschließt.

Anmerkung der Verwaltung:
Das blaue Rechteck wird so verschoben, dass es den nordwestlich liegenden Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst.
=> Die Anregung wird berücksichtigt.

1.2.3 Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde:

a) Um während Baumaßnahmen einen ausreichenden Schutz der nach Festsetzung 8.1 zur Erhaltung vorgesehenen Bäume zu sichern, sind Baum- und Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich. Der Hinweis unter 6.2 (DIN und Richtlinien zum Schutz von Bäumen) ist erfahrungsgemäß nicht ausreichend. Deshalb wird darum gebeten, folgenden Formulierungsvorschlag als **Festsetzung** zu übernehmen:
   1. Vor Beginn der Erd- und/oder Abrissarbeiten sind zum Schutz der Wurzelbereiche von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) ortsfeste Baumschutzzäune nach DIN 18920 zu erstellen und dauerhaft während der Bauzeit zu erhalten.
   2. Vor Beginn der Erdaushubarbeiten sind im Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) Wurzelschutzvorhänge nach DIN 18920 zu erstellen und während der Bauzeit regelmäßig zu bewässern.
   3. Bei baulichen Anlagen, die den Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) tangieren, sind senkrechte Verbaumaßnahmen (Berliner Verbau) vorzunehmen.
   4. Beim Verlegen von Leitungen aller Art muss der Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) unterfahren werden (z.B. Spülbohrung). Ist eine Spülboh-

rung z.B. aus geologischen Gründen nicht möglich, so dürfen Wurzeln mit einem Durchmesser ≥ 2 cm nicht durchtrennt werden.

Anmerkung der Verwaltung:
Mit diesem Bebauungsplan wird kein neues Bauland ausgewiesen, sondern es handelt sich lediglich um ein, seit langem bebautes Grundstück im Innenbereich, für das bereits Baurecht nach § 34 BauGB besteht. Es wird das Bestandsgebäude mit einem neuen, verhältnismäßig kleinem Anbau festgesetzt, die Genehmigung für den Anbau liegt vor und die Bauarbeiten laufen bereits. Der Bebauungsplan stellt sicher, dass über die bereits genehmigten baulichen Anlagen hinaus keine weitere Nachverdichtung auf dem Grundstück stattfindet und die Freiflächen erhalten bleiben. Auf die geforderte Festsetzung wird daher verzichtet. Der Hinweis auf die einzuhaltenden DIN und Richtlinien bleibt erhalten. Zudem achtet die Gemeinde im Rahmen der Prüfung von Bauanträgen auf diese Punkte und fordert ggf. fehlende Maßnahmen nach.
=> Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

b) Zum Artenschutz wird ausgeführt, dass im Zuge von Sanierungsarbeiten, Abbruch von Gebäuden oder auch bei der Rodung von Gehölzen besonders oder streng geschützte Arten betroffen sein können. Vor allem durch den alten Gehölzbestand ist durchaus mit einem Vorkommen solcher Arten zu rechnen. Deshalb sollte noch eine einmalige Begehung durch einen Fachexperten und die Auswertung vorhandener Daten erfolgen (Relevanzprüfung). Es ist dringend zu empfehlen, die Belange des Artenschutzes nach zu arbeiten. Im Übrigen dient dies und der ggf. damit verbundenen Vermeidungsmaßnahmen auch den Bauherren als Orientierungshilfe bei der Verwirklichung von Bauvorhaben.
Wird im Rahmen der Prüfung festgestellt, dass Verbotstatbestände berührt sind, die nicht durch CEF-Maßnahmen ausgeglichen werden können, bedarf dies einer Ausnahmegenehmigung durch die Regierung von Oberbayern.
Zusätzlich wird empfohlen, den nachfolgenden Hinweis mit in den Bebauungsplan aufzunehmen:
Beim Abbruch von Gebäuden, bei der Rodung von Gehölzen und bei der Beseitigung vorhandener Kleingewässer können besonders oder streng geschützte Arten wie Vögel, Fledermäuse oder Amphibien betroffen sein. Es ist sicherzustellen, dass im Rahmen eines Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt werden (z.B. durch ökologische Untersuchungen und eine Umweltbaubegleitung).
Grundsätzlich dürfen Rodungen von Gehölzen nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.2. durchgeführt werden. Der Abbruch von Gebäuden muss ggf. in Zeiten durchgeführt werden, in denen keine Nutzung durch gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten erfolgt. Wenn Fensterläden aus Holz vorhanden sind, sollten diese vor dem Abbruch abgenommen und auf Fledermäuse untersucht werden. Soweit erforderlich (z.B. bei Höhlenbäumen) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (z.B. Nistkästen).
Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt, so bedarf dies einer Ausnahme durch die Regierung von Oberbayern.

Anmerkung der Verwaltung:
Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans umfasst lediglich ein bereits bebautes Grundstück im Innenbereich, bei dem Baurecht nach § 34 BauGB besteht. Einige Bäume wurden schon gefällt und sowohl das Grundstück als auch das Gebäude befinden sich nicht mehr im ursprünglichen Zustand. Zudem liegt eine Genehmigung für einen Anbau vor und die Renovierungs- und Sanierungsarbeiten laufen schon. Die geforderte Begehung durch einen Fachexperten und die Auswertung vorhandener Daten erscheint daher nicht verhältnismäßig. Auf den vorgeschlagenen Hinweis wird verzichtet. Allerdings wird in Punkt 7 schon auf die Rodungszeiten (die vorgeschlagene Formulierung der Unteren Naturschutzbehörde wird übernommen) und im Rahmen von Bauanträgen auf mögliche Gebäudebrüter hingewiesen.
=> Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

c) Da das Umfeld in seinen vorhandenen Strukturen (naturnaher und ausgedehnter Gehölzbestand) für Vogelarten sehr attraktiv ist, kann von einer erhöhten Vogelaktivität ausgegangen werden (100 m um Habitatstrukturen, Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten, Februar 2021).
Deshalb wird auf den Leitfaden „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten aus dem Februar 2021 hingewiesen. Dieser besagt, dass bereits ab einer Glasfläche von 1,5 m² ein Vogelschlagrisiko besteht.
Bei der Wahl des Vogelschutzglases sind der Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach) sowie oben stehender Leitfaden hilfreich.
Es wird darum gebeten, dass für neu errichtete Gebäudebestandteile ab einer Glasfläche von 1,5 m² Vogelschutzglas für die Fenster verwendet wird.
Es wird um die Aufnahme des unten stehenden Formulierungsvorschlags als Festsetzung gebeten:
Um Vogelschlag so gering wie möglich zu halten, ist bei der Gestaltung der Glasflächen darauf zu achten, große Glasflächen, gläserne Eckkonstruktionen und verglaste Durch- und Übergänge zu vermeiden. Ab einer Glasfläche > 1,5 m² müssen flächige Markierungen, wie senkrechte Muster, auf der Glasfläche angebracht werden. Auf spiegelndes Glas ist zu verzichten.

Anmerkung der Verwaltung:
Da es sich bei dem überplanten Gebiet lediglich um ein Grundstück mit Bestandsgebäude handelt, eine Baugenehmigung vorliegt und die Renovierungs- und Sanierungsarbeiten bereits laufen, wird auf die vorgeschlagenen Hinweise und Festsetzungen verzichtet.
=> Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

1.2.4 Landratsamt Starnberg, Untere Bodenschutzbehörde:

Es wird gebeten, noch folgenden Hinweis zum Bodenschutz aufzunehmen: „Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen (optische oder organoleptische Auffälligkeiten) des Untergrunds festgestellt, so darf der Aushub nur unter fachtechnischer Begleitung eines einschlägigen Ing.-Büros fortgeführt werden. Dieser Sachverhalt ist unverzüglich dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim und dem Landratsamt Starnberg zu melden (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Das Ausmaß der Verunreinigung ist dann durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und ein Dokumentationsbericht dem Landratsamt Starnberg – Fachbereich Umweltschutz – vorzulegen.“

Anmerkung der Verwaltung:
Es wird folgender, verkürzter Hinweis zum Bodenschutz aufgenommen: Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrunds festgestellt, so ist deren Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ingenieur-Büro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen sowie dem Landratsamt und dem Wasserwirtschaftsamt mitzuteilen.
=> Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

1.2.5 Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde:

Den Planungsunterlagen zufolge befindet sich auf und um das Planungsgebiet das Bodendenkmal D-1-7934-0005 „Brandgräber der römischen Kaiserzeit sowie Reihengräberfeld und Körpergräber des frühen Mittelalters“. Deshalb wird gebeten, sich im besonderen Maße mit der unteren Denkmalschutzbehörde ins Einvernehmen zu setzen.
Aufgrund der besonderen Lage an der Hangkante der Würm mit der wertvollen Gehölzstruktur wird zudem um eine enge Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde gebeten.

Anmerkung der Verwaltung:
Wie in der Begründung ausgeführt, wurde bereits im Vorfeld die Grabungsfirma 3Archäologen GbR mit Untersuchungen beauftragt, wobei frühmittelalterliche Gräber und Bestattungen dokumentiert wurden. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde auch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege angeschrieben, das dazu Stellung genommen hat.
Ebenfalls im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde die untere Naturschutzbehörde angeschrieben, die sich hauptsächlich zu artenschutzrechtlichen Belangen geäußert hat.
=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

1.2.6 Wasserwirtschaftsamt Weilheim:

a) Die Belange des Hochwasserschutzes und der -vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können. Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen, siehe
https:///www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf.

Anmerkung der Verwaltung:
Mit diesem Bebauungsplan wird kein neues Bauland ausgewiesen, sondern es handelt sich lediglich um ein seit langem bebautes Grundstück im Innenbereich für das bereits Baurecht nach § 34 BauGB besteht. Es wird das Bestandsgebäude mit einem neuen Anbau festgesetzt, die Genehmigung für den Anbau liegt vor und die Bauarbeiten laufen bereits. Es sind keine Probleme hinsichtlich Wasser in diesem Gebiet bekannt. Der Bebauungsplan stellt sicher, dass über die bereits genehmigten baulichen Anlagen hinaus keine weitere Nachverdichtung auf dem Grundstück stattfindet und die Freiflächen erhalten bleiben.
=> Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

b) Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Dies wurde bereits unter Punkt 8.5 der Hinweise erkannt.
Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Soweit Starkregen- oder Sturzflutgefahrenkarten der Gemeinde, des Freistaats Bayern oder des Bundes vorliegen, sind diese entsprechend zu beachten und auszuwerten. Die Ergebnisse sind im Plan zu berücksichtigen.
Um Dritte nicht durch veränderte Fließwege bei Starkregensituationen zu benachteiligen, wird eine Fließweganalyse empfohlen, sofern keine Starkregen- oder Sturzflutgefahrenkarten vorhanden sind, oder planerisch ausgeschlossen werden kann, dass es zu Beeinträchtigungen kommt.
Die Gemeinde sollte weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren.
Vorschlag für Festsetzungen:
„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Neu-/Anbauten wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/über Gelände festgesetzt.“ (Hinweis: Dazu sollte die Gemeinde möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen.)
„Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“
„In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“

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 bauliche 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/über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, aufgeführt werden.“
„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

Anmerkung der Verwaltung:
Mit diesem Bebauungsplan wird kein neues Bauland ausgewiesen, sondern es handelt sich um die Überplanung eines seit langem bebauten Gebiets im Innenbereich. Das mit dem Bebauungsplan festgesetzte Baurecht orientiert sich an dem bereits nach § 34 BauGB vorhandenen Baurecht. Die Nachverdichtung wird durch die getroffenen Festsetzungen begrenzt und damit auch die Bodenversiegelung. Der Abstand zum nächsten Gewässer, der Würm, beträgt ca. 230 m. Im Gebiet selbst ist kein Gewässer vorhanden. Das Gebiet könnte allerdings von wild abfließendem Wasser betroffen sein, hierzu sind aber keine Probleme bekannt.
Aus Sicht der Gemeinde wird die Durchlässigkeit des Geländes auch mit dem Bebauungsplan gewährleistet. So ist die überbaubare Grundstücksfläche umgeben von Garten- bzw. Grünflächen und weist einen Mindestabstand von 5 - 6 m zu den Grundstücksgrenzen auf.
Eine Empfehlung zur wasserangepassten Baukonstruktion bis 25 cm über Geländeoberfläche wird entsprechend der Stellungnahme als Hinweis aufgenommen.
Insgesamt wird darauf hingewiesen, dass es sich um ein bereits seit langem nach § 34 BauGB bebautes Gebiet handelt und dort nicht alle wünschenswerten Maßnahmen angewendet werden können.
=> Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

c) Im Bereich des geplanten Bebauungsplans sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.
Vorschlag für Hinweise zum Plan:
„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“

Anmerkung der Verwaltung:
Es wird folgender Hinweis zum Bodenschutz aufgenommen: Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrunds festgestellt, so ist deren Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ingenieur-Büro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen sowie dem Landratsamt und dem Wasserwirtschaftsamt mitzuteilen.
=> Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

d) Das gemeindliche Abwasserbeseitigungskonzept ist vor Verwirklichung des Bebauungsplans fortzuschreiben.

Anmerkung der Verwaltung:
Der für die Abwasserbeseitigung zuständige Würmtal-Zweckverband hat im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mitgeteilt, dass keine signifikante Erhöhung des Schmutzwasseraufkommens zu erwarten ist.
=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

e) Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach

DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen. Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.
In den Schmutzwasserkanal darf grundsätzlich nur Schmutzwasser im Sinne von § 54 Abs. 1 Nr. 1 WHG eingeleitet werden (kein Drainage- oder Niederschlagswasser), um hydraulische Belastungen für das Kanalnetz und die Kläranlage zu vermeiden. Soll dennoch Niederschlagswasser aus stark oder außergewöhnlich belasteten Flächen über den Misch-/Schmutzwasserkanal zur Kläranlage abgeleitet werden, ist die Leistungsfähigkeit von Kanal (inkl. Sonderbauwerke) und Kläranlage nachzuweisen.

Anmerkung der Verwaltung:
Der Würmtal-Zweckverband teilte während der Anhörung mit, dass die Erschließung des Plangrundstücks mit einem auf der Nordseite liegenden Schmutzwasserkanal gesichert ist. Das anfallende Schmutzwasser kann über die vorhandene Grundstücksentwässerungsanlage in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.
Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

f) Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Dabei ist auf den Erhalt der natürlichen Wasserbilanz zum unbebauten Zustand zu achten (vgl. Arbeitsblatt DWA-A 102-1 und 2/BWK-A-3-1 und 2 sowie DWA-M 102-4/BWK-A-3-4). Daher sollte das Niederschlagswasser nach Möglichkeit ortsnah versickert werden, sofern dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
Die Aufnahmefähigkeit des Untergrunds sollte mittels Sickertest exemplarisch nachgewiesen werden, wenn bisher keine Informationen zur Sickerfähigkeit vorliegen.
Zu Punkt 8.4 der Satzung: „Zudem dürfen keine grund~~wassergefährdenden~~ Deckschichten durchstoßen werden." Es sind vermutlich grundwasserschützende Deckschichten gemeint, die bei Durchstoßen eine Grundwassergefahr hervorrufen können. 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 dem Grundstückseigentümer das Benutzungsrecht der öffentlichen Anlagen nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist.
Auf die notwendige weitergehende Vorbehandlung von Niederschlagswasser von Metalldächern wird hingewiesen.
Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine quantitative Beurteilung nach LfU Merkblatt 4.4/22/DWA-A 102, Teil 2 erforderlich. Sofern diese ergibt, dass vor Einleitung eine Drosselung erforderlich ist, sind die dazu erforderlichen Rückhalteflächen im Bebauungsplan festzusetzen.
„Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich 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."
„In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind – sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen – nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung

oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z.B. Aluminium, Edelstahl) zulässig."
(Rückstausicherung)
„Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauebene zu beachten. Unter der Rückstauebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden."

Anmerkung der Verwaltung:
In Hinweis Nr. 8.4 wird bereits erläutert, dass die Beseitigung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone zu erfolgen hat. In diesem, im Innenbereich liegenden und seit langem bebauten Gebiet sind bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung keine Probleme bekannt. Daher wird davon ausgegangen, dass die Niederschlagswasserbeseitigung auch bei Neu-, Um- bzw. Erweiterungsbauten gewährleistet ist.
Die Ausführungen zu den Deckschichten werden korrigiert und ein Hinweis zur Notwendigkeit von Sickertests wird ergänzt.
Die weitergehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
=> Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

1.2.7 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege:

Im Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler: D-1-7934-0005 Brandgräber der römischen Kaiserzeit sowie Reihengräberfeld und Körpergräber des frühen Mittelalters.
Bodendenkmäler sind gemäß Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des BLfD Priorität.
Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.
Das BLfD 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 (Beratung durch das BLfD).
Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter 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.
Es ist 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 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, sind archäologisch qualifizierte Ersatzmaßnahmen im Auftrag der Vorhabensträger durchzuführen.
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 gem. Art .7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren und dabei auf den Umfang archäologischer Ausgrabungen, Dokumentationen und Sicherungen eingehen. Möglichkeiten zur Erhaltung bekannter Bodendenkmäler vor Ort („in situ"), z.B. durch eine sogenannte konservatorische Überdeckung werden in diesem Verfahren ebenfalls geprüft.
Es wird gebeten zu beachten, dass archäologische Ausgrabungen (inkl. Vor- und Nachbereitung) abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und frühzeitig geplant werden müssen. Die aktuellen fachlichen Grundla-

gen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen sind zu finden unter
https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf.
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.
Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege können auch der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“ entnommen werden. Das BLfD berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.
(https:/www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)
Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des BLfD zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern können der Homepage entnommen werden:
https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf
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:
Wie in der Begründung zum Bebauungsplan in Kapitel 3.3 bereits erläutert, wurde im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans die Grabungsfirma 3Archäologen GbR mit Untersuchungen beauftragt. Nach dem Grabungsbericht konnten dabei insgesamt 10 frühmittelalterliche Gräber mit 15 Bestattungen dokumentiert werden.
Unter den nachrichtlichen Übernahmen wird das vorhandene Bodendenkmal nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen und es wird auf die Vorschriften des Art. 7 Abs. 1 BayDSchG verwiesen. Die rechtlichen Vorgaben (denkmalschutzrechtliche Erlaubnis) werden als Hinweise redaktionell ergänzt.
Eine Umplanung, wie vom BLfD vorgeschlagen, kommt in diesem Fall nicht in Frage, da es sich bei dem der Aufstellung des Bebauungsplans zugrunde liegenden Bauvorhaben lediglich um die Sanierung des bereits seit vielen Jahrzehnten bestehenden Gebäudes handelt. Für die schon durchgeführten Maßnahmen wurden jeweils bodendenkmalrechtliche Grabungserlaubnisse eingeholt.
Wie erwähnt wurde die Planungsfläche vor Beginn der Aufstellung des Bebauungsplans zumindest teilweise archäologisch qualifiziert untersucht. Eine Parzellierung des Geländes steht nicht an und ist auch nicht geplant.
Bei der Erstellung des Bebauungsplans wurde das Bodendenkmal bereits beachtet. So wurde der Bauraum eng um das seit Jahrzehnten bestehende Gebäude gezogen und lediglich im Süden eine verhältnismäßig kleine Fläche für einen Anbau geschaffen.
Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
=> Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

1.2.8 Würmtal-Zweckverband, Abteilung Abwasserbeseitigung:

Das Plangrundstück ist durch den auf der Nordseite liegenden Schmutzwasserkanal erschlossen und das anfallende Schmutzwasser kann über die vorhandene Grundstücksentwässerungsanlage der Fl.Nr. 128 in diesen eingeleitet werden. Eine signifikante Erhöhung des Schmutzwasseraufkommens ist nicht zu erwarten.
Das anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend den technischen Regeln auf dem Baugrundstück zu versickern.

Anmerkung der Verwaltung:
In Hinweis 8.3 wird bereits auf die Entwässerungssatzung des Würmtal-Zweckverbands hingewiesen, wonach Niederschlags- und Drainagewasser nicht eingeleitet werden darf. In Hinweis 8.4 wird erläutert, dass die Beseitigung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone zu erfolgen hat.
=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

1.2.9 Telekom Deutschland GmbH:

Im Bereich des Planungsgebiets ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur mit Versorgung des betroffenen Grundstücks vorhanden. Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen.
Für den Fall des Abbruchs bestehender Anschlüsse und die Anbindung neuer Bauten an das Telekommunikationsnetz der Telekom sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger wäre es ggf. erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Bauherrenhotline so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vorher angezeigt werden.
Im Falle einer Grenzbebauung und damit verbundenen Setzungen von Spund- bzw. Bohrpfahlwänden ist eine rechtzeitige Beteiligung der Telekom angezeigt.
Es wird darauf hingewiesen, dass Hauszuführungen erst dann abgebrochen werden dürfen, wenn alle daran angeschlossenen Teilnehmer ihren Anschluss gekündigt haben und die betreffenden Versorgungsleitungen durch Kräfte der Deutschen Telekom Technik GmbH abgetrennt wurden.
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.

Anmerkung der Verwaltung:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

1.3 Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

2. Nachdem während der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung nur Anregungen vorgetragen wurden, die lediglich redaktioneller Änderungen des Bebauungsplans, aber keiner erneuten öffentlichen Auslegung bedürfen, kann anschließend der Satzungsbeschluss durch den Bauausschuss erfolgen und der Bebauungsplan mittels ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft gesetzt werden.

Anlage: Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.11.2022 mit Begründung

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0495) vom 13.04.2023 zur Abwägung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 196/GAUTING für das Grundstück Fl.Nr. 128, Krapfberg 5. Die Begründung ist Bestandteil der Beschlussfassung.

2. Die Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange werden, wie in der Begründung dargestellt, teilweise berücksichtigt.

3. Von der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen durchzuführen.

5. Der Bebauungsplan Nr. 196/GAUTING für das Grundstück Fl.Nr. 128, Krapfberg 5 wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung des heutigen Beschlusses als Satzung beschlossen.

6. Dieser Beschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und damit der Bebauungsplan in Kraft zu setzen.

Gauting, 17.04.2023

Unterschrift