

Gemeinde Wörthsee

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 65 „Südlich des Taubenweges“ gem. § 9 Abs. 8 BauGB i.V. mit § 13 b BauGB



Stand: 19.06.2017

Geändert: 06.02.2018

Wörthsee,

.....
Christel Muggenthaler, Erste Bürgermeisterin

Planfertiger:

Dipl.Ing. Rudolf Reiser
Architekt Regierungsbaumeister
Aignerstraße 29 81541 München

Telefon 089/695590 • Fax 089/6921541 E-Mail: staedtebau.reiser@t-online.de

im Auftrag der Gemeinde Wörthsee

Inhalt	Seite
1. Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
1.1 Situation und Planungsanlass	3
1.2 Erforderlichkeit des Bebauungsplans und Verfahren, Umgriff	3
1.3 Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
1.4 Flächennutzungsplan	5
2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Grundstücks	6
3. Begründung einzelner Festsetzungen	6
3.1 Art der Nutzung	6
3.2 Baugrundstück und Mindestgrundstücksgrößen	7
3.3 Bebauungsdichte und Geschossigkeit	7
3.4 Festlegung der Höhenlage der Gebäude und Wandhöhe	8
3.5 Verkehrserschließung und Stellplätze, Immissionsschutz	8
3.6 Flächen für die Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser	9
3.7 Eingrünungsflächen	9
4. Grünordnung	9
4.1 Bestand und Bewertung, Artenschutz	9
4.2 Ziele der Grünordnung	11
4.3 Maßnahmen	11
4.4 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung / Umweltbericht / Umweltprüfung	11
5. Sonstiges	12
5.1 Erschließung	12
5.2 Untergrund, Wasserwirtschaftliche Hinweise/Versickerung von Regenwasser	12
5.3 Altlasten	14
5.4 Ökologische Bauleitplanung und erneuerbare Energien	14
6. Flächenübersicht	15
7. überschlägige Erschließungskosten	15
Anregungen aus dem Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren	16

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 65 „Südlich des Taubenweges“ gem. § 13 b BauGB

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Situation und Planungsanlass

Das zu überplanende Gebiet liegt im Anschluss an den unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB im Norden. Bisher existiert für den Planbereich noch kein Bebauungsplan. Die Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung geht zurück auf verschiedene Bauvoranfragen.

Wörthsee hat derzeit ca. 5000 Einwohner (Stand Ende 2015) und liegt am gleichnamigen See etwa 15 Kilometer westlich der Kreisstadt Starnberg und hat eine Höhenlage von etwa 570 m üNN. Im Norden führt die Autobahn A 96 durch das Gemeindegebiet.

1.2 Erforderlichkeit des Bebauungsplans und Verfahren, Umgriff

Das zuständige Landratsamt Starnberg hat eine Baugenehmigung abgelehnt, da der Planbereich wegen seiner großen Ost-Westausdehnung nicht als Baulücke zu bewerten ist und daher im Außenbereich nach § 35 BauGB liegt. Der Außenbereich aber ist von Bebauung grundsätzlich freizuhalten.



Luftbild mit Umgriff des Bebauungsplans ; Quelle: Bayern Atlas

Nach einigen Überlegungen zu einer Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB und der Änderung der Rechtslage aufgrund der kürzlichen Novelle des BauGB ist nunmehr die Aufstellung eines üblichen Bebauungsplans, jedoch auf der neuen Rechtsgrundlage des § 13 b

BauGB i.V. mit dem beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB vorgesehen. Mit dem Vorliegen eines qualifizierten Bebauungsplans kann auch bei Übereinstimmung der Bauanträge mit dem Bebauungsplan das Genehmigungsverfahren angewandt werden.

„§ 13 b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.“

Die geplanten Bauflächen schließen im Norden, Westen und Osten an den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich an und umfassen überschlägig Grundflächen von max. $4 \times 160 \text{ m}^2 = 640 \text{ m}^2 < 10.000 \text{ m}^2$.

Der neu aufzustellende Bebauungsplan Nr. 65 wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 2 i.V. mit § 13 b BauGB aufgestellt (Bebauungsplan mit Außenbereichsflächen im Anschluss an § 34 BauGB-Gebiet). Gem. § 13 a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist hier kein Umweltbericht notwendig. Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Auf der Rechtsgrundlage des § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 13 Abs. 3 BauGB wird daher von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Dass im vorliegenden Falle bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant werden, wird gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 Halbsatz 1 BauGB wie folgt begründet:

Der Vorrang der Innenentwicklung wird von der Gemeinde Wörthsee dadurch berücksichtigt, dass derzeit im Rahmen der Städtebauförderung ein ISEK erarbeitet wird, das u.a. auch die Potentiale der Innenentwicklung ermittelt und bewertet. Die Ergebnisse hierzu werden voraussichtlich im nächsten Frühjahr vorliegen.

Allerdings ist auch bekannt, dass das Baulandpotential in Wörthsee eng begrenzt ist. Bei den im Geltungsbereich des Bebauungsplans „südlich Taubenweg“ handelt es sich ortsplanerisch um eine schlüssige Abrundung mit nur wenigen Baugrundstücken, die direkt an die bestehenden Siedlungsflächen anliegen und von Westen nach Osten eine klare Abgrenzung aufweisen. Die Grundstücke sind durch den Taubenweg bereits straßenmäßig und auch hinsichtlich Kanal und Wasser erschlossen bzw. kostengünstig zu erschließen, so dass auch keine unwirtschaftlichen Aufwendungen hierfür erforderlich sind. Die Grundstücke befinden sich im Privatbesitz verschiedener Eigentümer, die bereits Einzelbauanträge bzw. Anträge auf Vorbescheid gestellt haben. Gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 4 Halbsatz 1 BauGB ist hierfür die Umwandlung der bisher landwirtschaftlich genutzten Wiesenflächen städtebaulich vertretbar, da den betreffenden Bauwerbern im Ortsinnern keine Bauflächen oder Konversionsflächen zur Verfügung stehen. Im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist die Aufstellung des Bebauungsplans daher erforderlich und ortsplanerisch schlüssig.

1.3 Anpassung der Planung an die Ziele der Landes- und Regionalplanung

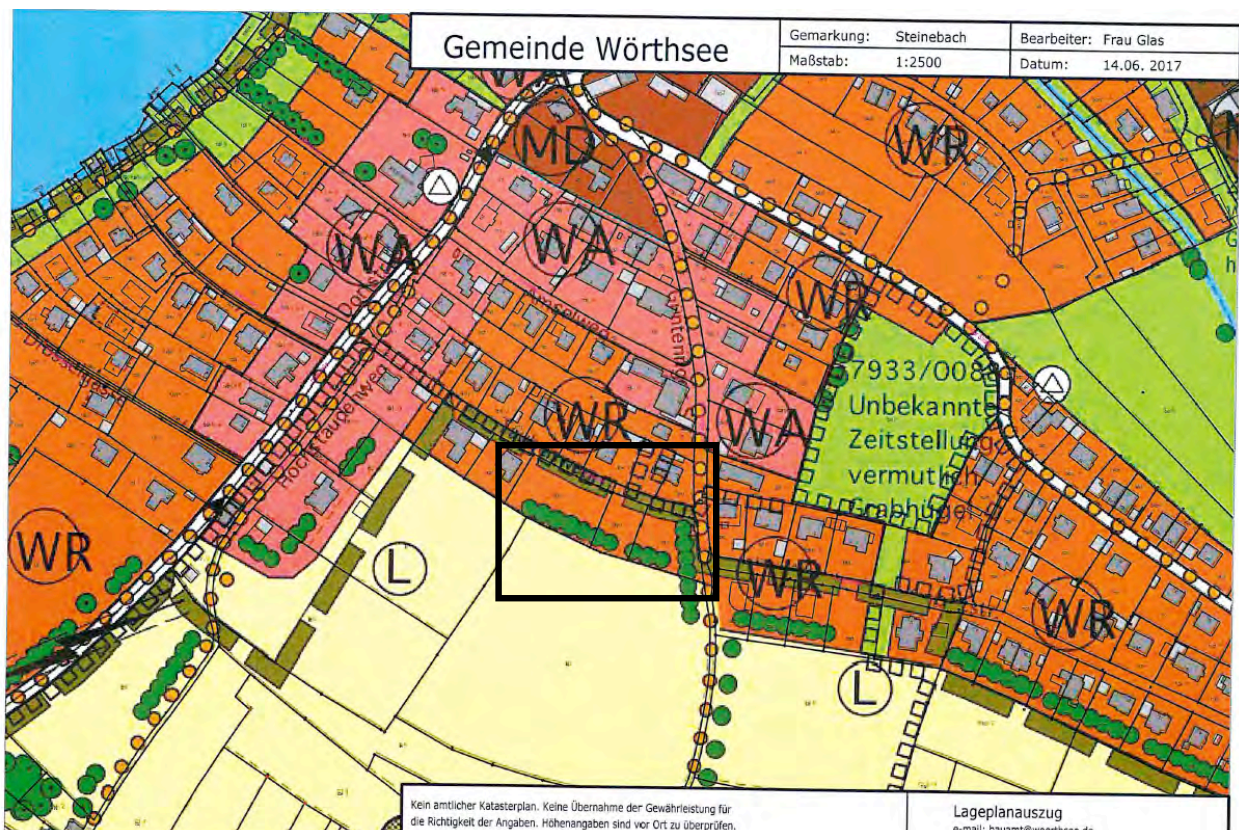
Gemäß LEP B VI 1.5 sind Siedlungsgebiete möglichst schonend in die Landschaft einzubinden. Gemäß RP 14 B I soll in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts gesichert oder wiederhergestellt, die Eigenart des Landschaftsbilds bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten und verbessert werden. Die Bebauung soll sich hier nach den besonders bedeutsamen Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege richten.

Das Planungsgebiet schließt unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich nördlich, westlich und östlich des Taubenweges an und liegt derzeit noch innerhalb des Landschaftsschutzgebietes LSG-00542, Teilfläche 01 (Westlicher Teil des Landkreises Starnberg) am Rand, und innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Ammersee mit Herrschinger Moos, Wörth-, Pilsen- und Weißlinger See.

Um die Belange der Landschaftspflege zu berücksichtigen, werden die neuen Gebäude durch einen Gehölzsaum und die ein- bis zweigeschossige Bauweise in die Landschaft eingebunden.

1.4 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der fragliche Bereich als Baugebiet „WR“ (= Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO) dargestellt. Der aufzustellende Bebauungsplan kann damit aus dem FNP entwickelt werden.



Ausschnitt rechtswirksamer FNP (Quelle: Gemeinde Wörthsee)

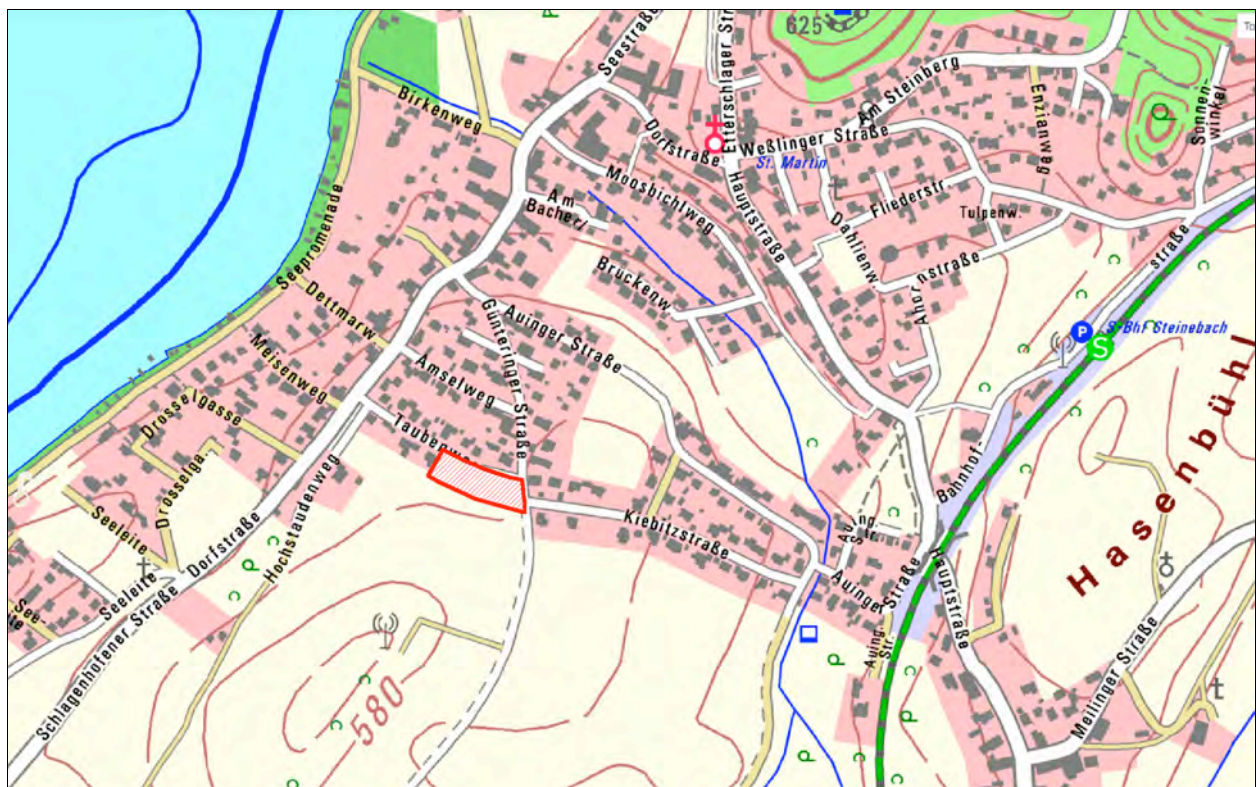
-o.M.-

2. Lage, Größe, Beschaffenheit des Grundstücks

Der Planbereich umfasst eine Fläche von 3.750 m². Er ist derzeit unbebaut und wird südlich des Taubenweges als Fläche für die Landwirtschaft, hier intensive Wiesennutzung, genutzt.

Das Umfeld im Norden, Westen und Osten ist bereits mit typischen ein- und zweigeschossigen Einfamilienhäusern in der Regel mit flachen und halbsteilen Satteldächern bebaut.

Das derzeitige natürliche Gelände selbst ist augenscheinlich eben und liegt bei etwa 574 bis 575 m üNN, steigt dann aber nach Süden auf bis zu 580 m üNN deutlich an. Der Taubenweg ist als Erschließungsstraße bereits ausgebaut. Die Zufahrten von Norden her sind städtebaulich und verkehrlich geeignet für eine südorientierte, energetisch günstige Bebauung.



Ausschnitt aus der topographischen Karte; Quelle: Bayern Atlas

3. Begründung einzelner Festsetzungen

3.1 Art der Nutzung

Die Festlegung der Art der Nutzung erfolgt als Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO, was im Hinblick auch auf die Umgebungsbebauung und den Ortsrand städtebaulich angemessen erscheint und die Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Die Ausnahmen des § 3 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen, da das Gebiet als Wohngebiet gesichert werden soll.

In den als "Reines Wohngebiet" (WR) festgesetzten Flächen sind die Ausnahmen des § 3 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig: Läden und nicht störende Handwerksbetriebe (...), sonstige Anlagen für soziale Zwecke (...), sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Diese Anlagen wirken durch ihre hohe verkehrliche Frequentierung und den davon

ausgehenden Lärmbelastigungen besonders störend auf die Umgebung. Auch wegen der erforderlichen Stellplätze wäre diese Nutzung im Bereich der Ortsrandbebauung direkt am Landschaftsschutzgebiet durchaus problematisch. Weiterer Grund hierfür ist, dass in der Ortsrandlage und wegen der schmalen Zufahrtstraßen keine verkehrsintensiven Nutzungen angesiedelt werden sollen. Bereits heute klagen Anwohner aufgrund der Seenähe und der schönen Landschaft über eine Überparkung der schmalen Straßenräume.

3.2 Baugrundstücke und Mindestgrundstücksgrößen

Aufgrund der Grundstücksgrößen von etwa 508 m² bis ca. 796 m² (Größen nicht festgesetzt!) und der Regelung wahlweise als Einzel- und Doppelhausbebauung, insbesondere aber wegen der zusammenhängenden Bauräume, wurde die Größe der Mindestgrundstücksgröße festgelegt.

3.3 Bebauungsdichte und Geschossigkeit

Die Bebauung wird aufgrund der verschiedenen bereits vorliegenden Bauvoranfragen so konzipiert, dass sowohl eine ein- als auch eine zweigeschossige Bebauung möglich ist. Bei einer eingeschossigen Bebauung kann eine etwas größere Grundfläche realisiert werden. Vorteil der Eingeschossigkeit ist sicherlich bei Einfamilienhäusern eine bessere Barrierefreiheit. In den einzelnen Bauvoranfragen und den zugehörigen Beschlüssen wurde bereits ein Rahmen hinsichtlich der zulässigen Grundflächen und der Wandhöhen sondiert, der im Bebauungsplanentwurf vereinheitlicht berücksichtigt wurde.

Das zulässige Sattel- bzw. Walmdach ist mit max. 15 – 20° flach gehalten, um die erkennbar im Bebauungsumfeld bereits realisierten Baumassen in Grenzen zu halten. Ein zusätzlicher Dachgeschossausbau über dem 2. Vollgeschoss ist damit ausgeschlossen. Um eine ruhige Ortsrandgestaltung zum Landschaftsschutzgebiet hin zu erreichen, wurden Dachaufbauten und Zwerchgiebel ausgeschlossen.

Durch die Festlegung eines zusammenhängenden Bauraumes wird der Baufreiheit Vorschub geleistet, wobei die zulässigen Grundflächen und die Mindestgrundstücksgrößen einen klaren, begrenzenden Rahmen setzen.

Die zulässige Grundfläche für das eingeschossige Einzelhaus wird mit 160 m² absolut in Quadratmetern festgesetzt, für das typische zweigeschossige Gebäude mit 120 m². Diese entspricht bei den Parzellen 4 und 5, auf denen ein Doppelhaus errichtet werden soll, einer Grundflächenzahl von ca. 0,16, bei den Parzellen 1 und 2 im Falle der Errichtung von zweigeschossigen Einzelhäusern mit einer Grundfläche von 120 m² einer GRZ von etwa 0,15, und bei Parzelle 3, wo ein eingeschossiger „Bungalow“ mit Walmdach errichtet werden soll, einer GRZ von 0,23 (!).

Nachdem bereits in einem Antrag auf Vorbescheid ein Doppelhaus beantragt und dem beschlussmäßig zugestimmt wurde, wird für das Doppelhaus mit 2 Vollgeschossen eine Grundfläche von 160 m² festgesetzt. Die Errichtung von eingeschossigen Doppelhäusern ist städtebaulich nicht sinnvoll, da damit kein übliches Raumprogramm möglich wäre.

Der Vergleich zeigt, dass die eingeschossige Bebauung erfahrungsgemäß zu den größten Versiegelungen führt. Die unterschiedliche Zulassung von 150 m² für das Einzelhaus und 160 m² für das Doppelhaus wird städtebaulich damit begründet, dass das zweigeschossige

Doppelhaus gegenüber dem eingeschossigen Bungalow in jedem Fall die bessere Lösung betreffend Energieverbrauch und Bodenbeanspruchung ist.

Für die max. zu versiegelnden Flächen durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten wird eine GRZ von max. 0,50 festgesetzt statt der üblichen 50 % von der jeweiligen (Haupt-) Grundfläche. Diese Überschreitung ist zweckmäßig, um die flächensparende Bauform des Doppelhauses zu unterstützen. Durch den relativ großen Südgarten, die seitlichen Abstandsbereiche und die günstige Norderschließung wird ein sinnvoller Ausgleich für eine schöne Begrünung des Grundstückes geschaffen.

Die festgesetzten Werte für die Doppelhausbebauung sind im Hinblick auf die Umgebungsbebauung als städtebaulich vertretbar zu bewerten, auch im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

3.4 Festlegung der Höhenlage der Gebäude und Wandhöhe

Aufgrund der bereits ausgebauten Erschließungsstraße „Taubenweg“ wird die Bebauung in Bezug zur Erschließungsstraße festgesetzt. Die Wandhöhe wird ab Bezugspunkt mit 5,80 m festgesetzt, was die Vorabklärung in den verschiedenen Beschlüssen, aber auch die Wandhöhen der umgebenden Nachbarbebauung berücksichtigt.

Die Wandhöhe wird gemessen ab dem festgelegten Bezugspunkt mit dem Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut.

Damit sind max. 2 Vollgeschosse möglich, aber von der Geometrie her kein Dachausbau darüber. Zwei Vollgeschosse bis zur Traufe werden auch aus energetischen Gründen zugelassen, um bei den heutigen höheren Anforderungen an Wärmedämmung und kompakten Bauformen die ungünstigen Dachaufbauten und Zwerchgiebel zu vermeiden.

3.5 Verkehrserschließung und Stellplätze, Immissionsschutz

Der Taubenweg wurde im Zuge der Gleichbehandlung der Grundeigentümer, aber auch zur Erzielung eines einheitlichen öffentlichen Straßenraumes geringfügig aufgeweitet. Im Osten wurde berücksichtigt, dass die Günterfinger Straße in gleicher Straßenbreite wie im Norden als Option erweiterbar wäre, auch wenn für die derzeit geplante Bebauung diese nicht vorgesehen ist. Auch für die verkehrlichen Belange der Landwirtschaft mit den heute größeren und vor allem breiteren Fahrzeugen ist dies zweckmäßig und erforderlich. Die öffentlichen Verkehrsflächen im Bestand betragen 360 m², die Erweiterungsflächen gesamt nochmals 130 m².

Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach der geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde Wörthsee. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, Stellplätze auch außerhalb, nicht jedoch in den Eingrünungsflächen im Süden.

Damit sind u.a. auch die Mindestvoraussetzungen an einen qualifizierten Bebauungsplan mit Art und Maß der Nutzung, überbaubare Flächen und Verkehrsflächen gegeben.

Von Seiten der Unteren Verkehrsbehörde am Landratsamt Starnberg bestehen gem. Stellungnahme vom 20.10.2017 keine Anregungen oder Bedenken.

Landwirtschaftliche Immissionen

Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen darf durch diese Bauleitplanung

nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern zu dulden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum Planungsgebiet liegen, darf nicht eingeschränkt werden. forstliche Belange sind im Grundsatz nicht betroffen. Sollte (nachträglich) eine das Waldrecht betreffende Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahme festgelegt werden, ist dazu das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten nach Art. 7 BayWaldG (erneut) zu beteiligen.

3.6 Flächen für die Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser

Für die Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser werden an der Süd- und Ostseite Versickerungsflächen festgelegt.

Darüber hinaus wird in der südlichen Ortsrandeingrünungsfläche ein Graben festgesetzt, der im Falle wild abfließenden Oberflächenwassers aus dem südlich ansteigenden Gelände dies abfangen und besser verteilen kann; die Wohnbebauung wird damit besser geschützt.

3.7 Eingrünungsflächen

Der Planbereich liegt derzeit noch im Landschaftsschutzgebiet. Bei Zurücknahme der LSG-Grenze nach Süden sollte diese direkt am Südrand der neuen Baugrundstücke verlaufen. Daher sind eine ausreichend breite Eingrünungsfläche und die Bepflanzung derselben mit heimischen Laub- und Obstbäumen und Sträuchern zwingend geboten, auch als Übergang zum Schutzgebiet.

Durch die Pflanzbindungen pro 300 m² angefangene Baugrundstücksfläche wird die erforderliche Ein- und Durchgrünung des Plangebietes gesichert. Damit wird auch ein Beitrag geleistet zur Sicherung der bestehenden Grün- und Freiflächenstruktur und zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

4. Grünordnung

4.1 Bestand und Bewertung, Artenschutz

Das Plangebiet liegt derzeit noch innerhalb des Landschaftsschutzgebietes LSG-00542, Teilfläche 01 (Westlicher Teil des Landkreises Starnberg). Um die Anforderungen und den Schutzgebietszweck auch gegen Bezugsfälle zu berücksichtigen, soll nach Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die zur Bebauung anstehende Fläche aus dem Schutzgebiet herausgenommen werden.



Ausschnitt aus dem Luftbild mit LSG (grün gefärbt); Quelle FINWEB

Aus städtebaulicher Sicht erscheint es darüber hinaus sinnvoll, auch die beiden westlich gelegenen ebenfalls bereits bebauten Grundstücke bei der Herausnahme zu berücksichtigen, ggf. auch die drei Baugrundstücke im Osten. **Inzwischen wurde dies bereits durch Kreistagsbeschluss umgesetzt.** Damit ergibt sich wieder eine schlüssigere Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes.



Unverbindlicher Vorschlag zur Herausnahme von Flächen aus dem LSG (Beschluss Kreistag erforderlich!)

Artenschutz

Die Bedeutung des Gebiets als Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist durch die aktuelle intensive landwirtschaftlich Nutzung stark eingeschränkt. Gehölze oder andere naturnahe

Strukturen gibt es im Planungsgebiet nicht. Neben den an landwirtschaftliche Nutzung angepassten Arten, denen es als Lebensraum dient, besitzt es kaum Bedeutung. Darüber hinaus kommt es über die Fläche wahrscheinlich zu Wanderungen von bodengebundenen Tieren.

Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund des Charakters des Planungsgebiets keine der besonders schutzbedürftigen Arten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie und keine nach nationalem Recht besonders bzw. streng geschützten Arten vorkommen. Es ist weiter nicht davon auszugehen, dass die Fläche als Brutrevier für europäische Vogelarten dient. Von einer weitergehenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird daher abgesehen.

Brachflächen oder extensiv genutztes Grünland sind ebenfalls nicht vorhanden. Deshalb ist das Gebiet selbst kein Lebensraum für besonders empfindliche Tiergruppen. Es wird darauf hingewiesen, dass es nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten ist, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Baumfällungen vorzunehmen. Dem Bauherrn wird empfohlen, vor Baubeginn den Baum- und Grünbestand auf das Vorhandensein etwaiger geschützter Tierarten zu untersuchen.

4.2 Ziele der Grünordnung

- Neupflanzung je eines Hausbaumes und Ortsrandeingrünung nach Süden mit heimischen Laubbäumen von Sträuchern zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und der Hausgärten
- Förderung der Grundwasserneubildung
- Verbesserung der Bepflanzung im Straßenraum
- naturnahe Gestaltung
- Freihaltung des südlichen Gartenbereiches von Nebengebäuden im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet
- Sicherung der lockeren, durchgrünter Bebauung

4.3 Maßnahmen

- Pflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern
- Festsetzungen zu standortgerechten heimischen Bäumen
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für private Verkehrs- und Stellplatzflächen
- Versickerung von Dachwasser und Oberflächenwasser am Ort der Entstehung
- Darüber hinaus sind die ortstypischen, empfohlenen Gehölze in der Pflanzliste als Hinweise enthalten.

4.4 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung / Umweltbericht / Umweltprüfung

Nach § 13 b mit § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Eingriffsregelung besteht aus den Komponenten „Vermeidung“, „Minimierung“ und „Ausgleich“. Zwar sind bei Verfahren nach § 13a in Verbindung mit § 13b BauGB keine

Ausgleichsflächen erforderlich, die beiden anderen Komponenten sind jedoch stets zu beachten.

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind im vorliegenden Fall durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan und durch die Ziele der Grünordnung in Ziff. 4.2 und 4.3 berücksichtigt. Damit wird der Erforderlichkeit von Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung Rechnung getragen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen, wird nicht begründet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor. Nach Abs. 3 wird daher von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht nach § 2 a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen.

5. Sonstiges

5.1 Erschließung

Das Grundstück ist über den vorhandenen Taubenweg straßenmäßig bereits erschlossen.

Fernmeldetechnik

Die fernmeldetechnische Versorgung muss im Planbereich erweitert werden. Aus Gründen des Orts- und Straßenbildes ist eine Verlegung aller Kabel und Leitungen nur unterirdisch möglich. Die oberirdische Verlegung von Kabeln und Leitungen vermittelt dem Betrachter das Gefühl von einem Provisorium und Unordnung. Sie scheidet deshalb aus städtebaulichen Gründen aus und würde zudem dem Ziel der Schaffung eines hochwertigen Wohnquartiers zuwiderlaufen.

Wasserversorgung

Der Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung ist gesichert, bzw. die Leitungen müssen nach Süden im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung noch verlängert werden.

Sämtliche Neubauten müssen an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden, ebenso an den gemeindlichen Kanal.

Abwasserkanal:

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal (Trennsystem) im Taubenweg gesichert.

Erdgas

Anschluss an die Erdgasleitung ist möglich.

5.2 Untergrund, Wasserwirtschaftliche Hinweise/ Versickerung von Regenwasser

Das WWA Weilheim weist darauf hin, dass in unmittelbarer Nähe aufgrund einer Erdwärmesonde nach dem vorliegenden Bohrprofil ein Grundwasserabstand bei 11,90 m gemessen wurde.

Weiter wird von dort darauf hingewiesen dass keine Oberflächegewässer im Geltungsbereich

liegen, ebenso dass mit Hangwasser gerechnet werden muss. Daher wurde am Rande des Fremdeinzugsgebietes Oberflächenwasser ein Entwässerungsgraben verbindlich eingeplant.

Bedingt durch die geologischen Verhältnisse gibt es im Bearbeitungsraum keinen gleichmäßigen Grundwasserhorizont. Die Moränen setzen sich aus verschiedenen Materialien von feinkörnigen Lehm Böden bis zu grobkörnigen Schottern zusammen, wodurch das Grundwasser in verschiedenen tiefen Horizonten ansteht.

Die Erkundigung des Baugrundes obliegt dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- und Hangschichtwasser sichern muss. Vom jeweiligen Bauherrn ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob gegen Grundwassereintritte in Kellerräume Vorkehrungen zu treffen sind.

Genügend große Regenrückhalteeinrichtungen sind zu schaffen. Verschlechterungen im Abfluss und der Qualität sind zu vermeiden. Auf die Möglichkeit der Niederschlagswassernutzung zur Gartenbewässerung usw. wird hingewiesen. Auf der Erschließungsfläche anfallendes Wasser soll möglichst breitflächig an den Rändern versickert werden. Ist dies nicht möglich, kann es auch über eine geeignete Rückhaltung mit gedrosseltem Ablauf, oder Ähnliches eingeleitet werden.

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit möglich zu vermeiden. Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist.

Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist grundsätzlich auf den Grundstücksflächen breitflächig zu versickern. Einer linienförmigen (Rigolen) oder punktförmigen Versickerung (Sickerschacht) kann nur dann zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist.

Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Fahr- und Park-/ Stellflächen ist unter Beachtung des DWA-Merkblattes M 153 ebenfalls möglichst breitflächig über belebte Bodenzonen (z.B. Muldenversickerung) breitflächig zu versickern.

Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA. Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen.

Des Weiteren sind noch die ATV-Merkblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW und TREN OG) dazu wird hingewiesen.

Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen.

Sollte eine Versickerung von Regenwasser nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.

Sollte anschließend durch die Gemeinde Wörthsee nur eine begrenzte Ableitungsmenge bewilligt werden, muss eventuell eine Rückhaltung mit Drosselbauwerk vorgesehen werden. Unter diesen Umständen ist die Erschließung - hier die Beseitigung des Oberflächenwassers - gesichert.

Ein Anschluss von Gebäudedrainagen an den Abwasserkanal ist nicht zulässig.

5.3 Altlasten

Altlasten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind der Gemeinde Wörthsee nicht bekannt. Im Flächennutzungsplan sind auch keine Altlastenverdachtsflächen eingetragen. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, so ist dessen Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Fachbüro durch horizontale und vertikale Abgrenzungen zu bestimmen und dem Landratsamt Starnberg – Bodenschutzbehörde – mitzuteilen.

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind nach Mitteilung des WWA Weilheim vom 03.11.2017 keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 14. April 2011 auf- geführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Dem Amt liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu er- fragen.

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 Bay- BodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

5.4 Ökologische Bauleitplanung und erneuerbare Energien

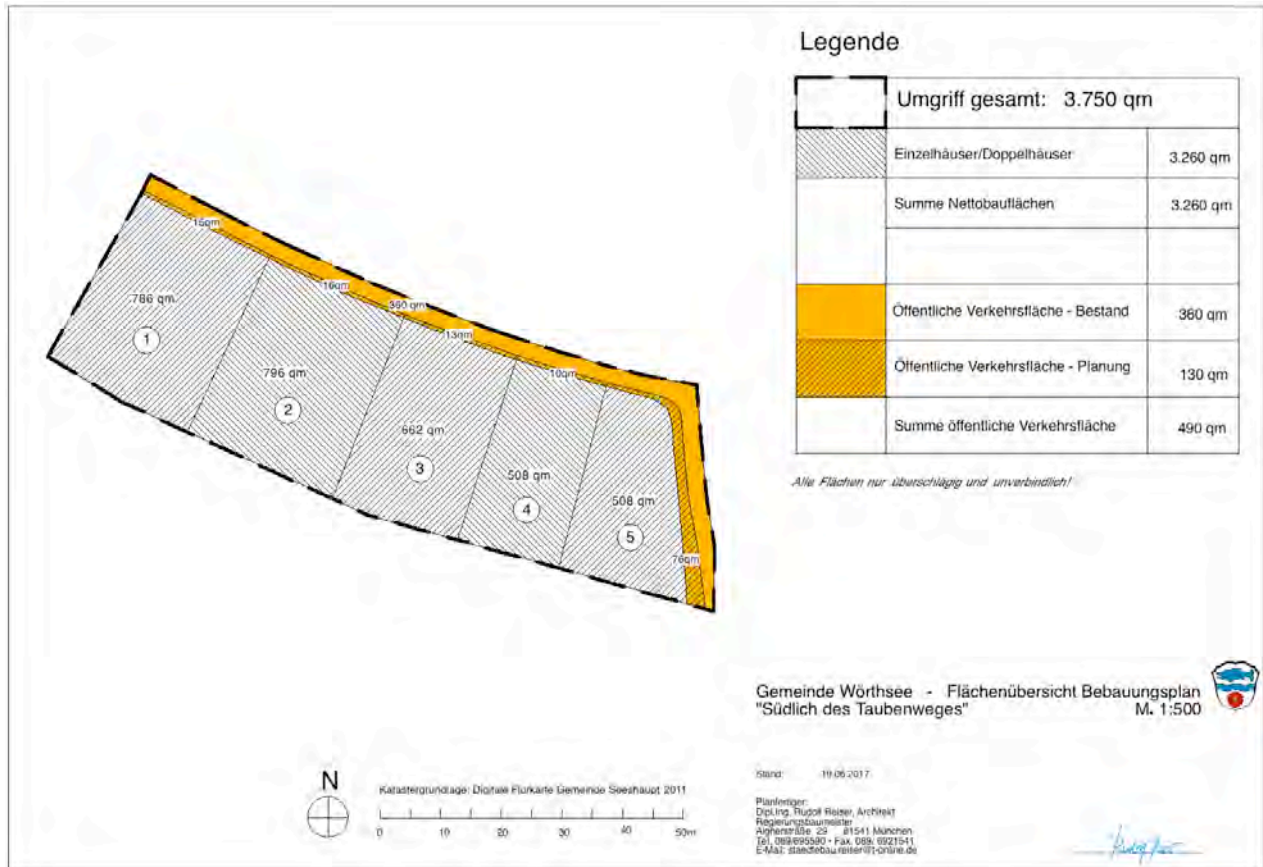
Den Belangen des Klimaschutzes wird durch die Möglichkeit von Solar- und Fotovoltaikanlagen, die auf den geeigneten Dachflächen möglich sind, Rechnung getragen. Die Förderung regenerativer Energiequellen und der Energieeffizienzsteigerung ist durch die Möglichkeit der Südorientierung der Gebäude und deren weiten Abstände optimiert bezüglich Nutzung solarer Energie und Vermeidung von Verschattung gegeben.

Insbesondere werden bei der vorliegenden Bebauungsplanung folgende Punkte berücksichtigt:

- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch die Aktivierung von bereits erschlossenen Bauflächen im Anschluss an ein § 34 BauGB-Gebiet
- Kopplung der Siedlungsentwicklung an eine günstige ÖPNV-Anbindung sowie Förderung des Radverkehrs, Berücksichtigung Rad- und Fußverkehr.
- Gebäude- und energieeinsparende Maßnahmen durch eine lagemäßig effektive Ausrichtung der Gebäude, Kompaktheit der Gebäude, solare Ausrichtung, Vermeidung von Verschattung.
- Erhalt schutzwürdiger Böden, Vernetzung von Grünräumen.
- Begrenzung der Bodenversiegelung und Durchgrünung großer versiegelter Flächen.
- Integration von Versickerungs- und Rückhalteanlagen in den städtebaulichen Entwurf.
- Erhalt und Entwicklung wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume sowie naturnaher Lebensräume für Tiere und Pflanzen innerhalb der Siedlungsbereiche; Beachtung von Frischluftschneisen.
- Förderung von Dachbegrünungen und/ oder solarenergetischer Nutzung von Dachflächen.

6. Flächenübersicht

Umgriff Bebauungsplan	3.750 m ²
davon	
Baugrundstücke (Aufteilung nicht festgesetzt!)	3.260 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen – Bestand	360 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen – Planung	130 m ²



7. Überschlägige Erschließungskosten

Die überschlägigen Erschließungskosten richten sich nach den einschlägigen gemeindlichen Satzungen.

Anregungen aus dem Bebauungsplanverfahren

1. Landratsamt Starnberg, Fachbereich Verkehrswesen, Fr. Ziervogel, E-Mail. v. 09.10.2017

Nach Durchsicht und Prüfung der Planunterlagen in o.g. Verfahren bestehen unsererseits keine Bedenken. Qualifizierte Straßen sind von den Planungen nicht direkt betroffen.

Die Erschließung der neu zu bebauenden Parzellen soll über die bestehende gemeindliche Straße „Taubenweg“ erfolgen. Über das weitere bestehende Ortsstraßennetz besteht in nordöstlicher Richtung Anschluss an die Staatsstraße St 2348 und somit an das überörtliche Verkehrsnetz. Für mögliche Fragen stehen wir gern zur Verfügung.

2. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, München, Fr. Brandtner, Schr. v. 08.09.2017

Vorhaben

Die Gemeinde Wörthsee beabsichtigt mit o.g. Bauleitplanung die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO. Ziel der Planung ist die Realisierung von 5 Bauparzellen. Das Planungsgebiet (Größe ca. 0,4 ha) befindet sich südlich des Taubenweges und westlich der Güntererger Straße.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Ergebnis

Das Vorhaben entspricht grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.

3. Kreisbrandinspektion, H. KBM Pain, Schr. v. 02.10.2017

• Löschwasserversorgung

Als Grundschutz bezeichnet man den Brandschutz für Wohngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete und Industriegebiete ohne erhöhtes Sach- und Personenrisiko. Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ für eine Löszeit von 2 Stunden zu ermitteln. Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. (Rechtsgrundlagen: DVGW-Arbeitsblatt W405, Art.12 BayBo2008)

• Erschließung

Hinsichtlich der Erschließungssituation bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

• Zweiter Flucht- und Rettungsweg

Hinsichtlich des zweiten Flucht- und Rettungsweges bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken.

4. Wasserwirtschaftsamt Weilheim, H. Müller, Schr. v. 03.11.2017

1. BEABSICHTIGTE EIGENE PLANUNGEN UND MASSNAHMEN

Planungen oder Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit nicht vor.

2. EINWENDUNGEN MIT RECHTLICHER VERBINDLICHKEIT Keine.

3. FACHLICHE INFORMATIONEN UND EMPFEHLUNGEN

3.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Belastbare Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Allerdings gibt es in unmittelbarer Nähe eine Erdwärmesonde. Nach dem vorliegenden Bohrprofil, wurde ein Grundwasserstand bei 11,90 m u. GOK dokumentiert.

3.2 Lage zu Gewässern

Gewässer sind in dem betrachteten Bereich (Fl.-Nr. 83/3, 83/11 und 83/10, jeweils Gemarkung Steinebach, Gemeinde Wörthsee nicht vorhanden.

Das natürliche Abflussverhalten von wild abfließendem Wasser darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG).

Durch die örtliche Lage ist mit Hangwasser zu rechnen. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Hangwasser sichern muss. 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.

3.3 Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 14. April 2011 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Dem Amt liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.

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.

3.4 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.

3.5 Abwasserentsorgung

3.5.1 Häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

Mit dem Bebauungsplan besteht aus abwassertechnischer Sicht Einverständnis, da alle Neubauten an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen werden.

3.5.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Um die Regenwasserbewirtschaftung für das Planungsgebiet zeitgemäß zu regeln, sind die dafür notwendigen geologischen- und hydrogeologischen Daten rechtzeitig zu ermitteln. Nur so können die gewonnen Erkenntnisse für den Bebauungsplan berücksichtigt werden. Je nach den hydrologischen Gegebenheiten sind die Versickerungs- und Bewirtschaftungsanlagen in die Freiraumgestaltung einzufügen. Die technischen Vorgaben zu Versickerungs-, Bewirtschaftungs- und Behandlungsanlagen sind bei der landschaftsgestalterischen Überplanung zu berücksichtigen. Nur so kann eine naturnahe Bewirtschaftung des Regenwassers ohne großen zusätzlichen Planungs- und Bauaufwand realisiert werden.

Die Aufnahme- und Sickerfähigkeit des Untergrundes für die Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser ist vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes mittels Sickertest (z.B. Muster WWA WM) oder nach Arbeitsblatt DWA-A138, Anhang B, exemplarisch an ausgewählten Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

4. ZUSAMMENFASSUNG

Unter Beachtung unserer Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.

Wir bitten die Gemeinde, uns die schadloose Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers durch Nachweis der Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mit einem Sickertest zu bestätigen.

Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens uns eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als PDF-Dokument zu übermitteln.

5. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung B, H. Dr. Hermann, Schr. v. 11.10.2017

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im oben genannten Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

- D-1-7933-0145 - Offene Großsiedlung der mittleren und späten Latenezeit.

Wir bitten um angemessene Berücksichtigung in der Begründung, ggf. im Umweltbericht und dem zugehörigen Planwerk gemäß §9.6 Bau GB. Die allgemeinen Ausführungen unter C. Hinweise im Punkt 19. Denkmalschutz Bodendenkmalpflege sind unzureichend, zumal Sie weder eine nachrichtliche Übernahme noch einen zweifelsfreien Hinweis auf den bestehenden Erlaubnisvorbehalt nach Art. 7.1 BayDSchG enthalten.

Bodendenkmäler sind gern. Art. 1 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.blfd.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Zusätzlich weisen wir bei Verwendung eines Geoinformationssystems auf die Möglichkeit zur Nutzung unseres WMS-Dienstes hin: <http://geoportal.bayern.de/geoportalbayern/anwendungen/suche?4&q=denkmal>

Für Teilflächen kann eine fachgerechte, konservatorische Überdeckung Eingriffe in die Denkmalsubstanz verringern. Diese konservatorische Überdeckung kann dabei nur auf dem Oberboden erfolgen. Bei der Planung und Durchführung dieser Maßnahmen berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im Einzelfall.

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

Für die Durchführung dieser Maßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gern. 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.

Wir weisen darauf hin, dass qualifizierte Ersatzmaßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Sollte eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden sein, 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 BLID 2004/I (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).

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 entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

http://www.blfd.bayem.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom

22. Juli 2008, Az.: Vf. 1I -VII-07, juris ! NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.] 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.

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.