Verwaltungsgem
Gars a. I
Eing 18. Dez. 2008
/

BEGRÜNDUNG ZUR ENTWICKLUNGSSATZUNG MIT GRÜNORDNUNG DER MARKTGEMEINDE GARS AM INN

für das Baugebiet: **Mangstl in Stadel**
Fl.Nr. 6 + Teilfl. 7/2 + Teilfl. 241

Stand: 12.11.2008

Planverfasser:

Architekturbüro
Johann Schmuck Dipl.-Ing. FH BDA
Herzogstr. 6
80803 München
Tel. 089/331801

A: BEGRÜNDUNG ZUR ENTWICKLUNGSSATZUNG

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Ausgangslage

1.1. Die Entwicklungssatzung wird unter Berücksichtigung des neuen Flächennutzungsplanes der Marktgemeinde Gars am Inn entwickelt.

1.2. Das Baugebiet ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

1.3. Der Entwicklungssatzung dient folgenden Zielen und Zwecken:
Mit dieser Entwicklungssatzung soll der erforderliche Wohnraumbedarf abgedeckt werden und die städtebauliche Abrundung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich geschaffen werden.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

2.1. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,52 ha.

2.2. Die Entfernung des Baugebietes zu wichtigen Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Hauptort Gars:	ca.	1 km

3. Geplante bauliche Nutzung

3.1. Die Art der baulichen Nutzung wird in der Entwicklungssatzung wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung n. BauNVO	Bruttofläche	Fl-Nr.
Dorfgebiet	ca. 0,52 ha	6

3.2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

Neubau:	5 Einzelhäuser

3.3. Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von ca. 5 Jahren ab Inkrafttreten der Entwicklungssatzung ergänzend bebaut wird.

3.4. Flächenverhältnisse:

a)	Netto-Bauland (Fläche aller Baugrundstücke)	ca. 4270 qm (1)
	Ortsstraße	ca. 640 qm (2)
	sonstige Flächen	ca. 227 qm (3)
	somit umfasst der Geltungsbereich (Summe 1+2+3)	ca. 5.137 qm (4)

4. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung der Entwicklungssatzung und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff. BauGB) bzw. eine Grenzregelung (§§ 80 ff. BauGB) voraussichtlich nicht erforderlich.

5. Erschließung, Finanzierung

5.1. Das Baugebiet ist über eine bestehende Ortsstraße erschlossen.

5.2. Sämtliche Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Antenne, Telefon, Gas, usw.) einschließlich der Hausanschlüsse sind im gesamten Baugebiet unterirdisch zu verlegen.

5.3. Die Schmutzwässer sind an die gemeindliche Abwasserbeseitigung anzuschließen (Kläranlage). Anfallendes Regenwasser ist zu versickern.

5.4. Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz der E.ON.

5.5. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Mühldorf a. Inn.

6. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

6.1. Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§ 180 Abs. 2 BauGB) ist daher nicht erforderlich.

6.2. Zur Verwirklichung der Entwicklungssatzung sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:

- öffentliche Auslegung und Anzeigeverfahren

B: BEGRÜNDUNG ZUR GRÜNORDNUNG

1. Bestand

Topographie:

Das Baugebiet wurde bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Altlasten sind der Marktgemeinde nicht bekannt. Das Gelände ist nahezu eben.
Der Grundwasserspiegel ist nicht bekannt, dürfte jedoch weit unter Gelände sein und für die Bebauung keine Probleme ergeben.
Schützenswerter Baumbestand ist im Plan dargestellt und wird erhalten.

2. Bewertung des naturschutzfachlichen Eingriffs:

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird nicht durchgeführt, da die Schwellenwerte nicht erreicht werden.

Es werden umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen getroffen, z.B.:

- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Ausbildung durchlässiger und extensiver Übergänge
- Versickerung unverschmutzten Niederschlagswassers, wo möglich
- Verwendung versickerungsoffener Beläge, soweit möglich
- Möglichst optimale Anpassung des Baugebietes an die topographische Situation
- vorgeschriebene Fassadenbegrünung
- intensive Begrünung und Baumpflanzung

3. Ausgleichsbedarf

3.1 Der vorhandene Baumbestand wird im Randbereich durch eine zusätzliche Baumbepflanzung ergänzt. Zusätzliche Ausgleichsflächen sind nicht erforderlich.

Planverfasser
Entwicklungssatzung und Grünordnung

München, den 13.12.08

Arch. Johann Schmuck

Marktgemeinde

Gars am Inn, den 09.01.2009

Strahllechner, 1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde zusammen mit der Entwicklungssatzung mit Grünordnung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB vom 07.08.2008 mit 08.09.2008 öffentlich ausgelegt.

Marktgemeinde
Gars am Inn, den 09.01.2009

Strahllechner, 1. Bürgermeister

ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG ZUR ENTWICKLUNGS-SATZUNG DER MARKTGEMEINDE GARS AM INN FÜR DAS BAUGEBIET MANGSTL IN STADEL

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE

Das oben genannte Planungsgebiet liegt im südwestlichen Randbereich des historischen Altortes von Stadel. In der näheren Umgebung befinden sich zwei Baudenkmäler. Es handelt sich hierbei um zwei Wohnstallhäuser aus dem Ende des 18. bzw. dem frühen 19. Jahrhundert (Stadel Nr. 6 und Stadel Nr. 7).

Im Bereich eines Altortes können sich im Boden Reste von Denkmälern aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit erhalten haben, die meist noch nicht erschlossen, aber von großer Bedeutung für die frühe Ortsgeschichte sind. Insbesondere im Umgriff von obertägig erhaltenen Baudenkmälern ist auch verstärkt mit dem Vorhandensein von Bodendenkmälern zu rechnen, etwa mit Spuren von Vorgängerbauten oder Anschlüssen verschiedener Schichten an die Mauern, die möglicherweise die Erschließung und Datierung verschiedener Bauphasen erlauben. Zum Altort gehören vielfach auch Areale, die im Mittelalter und der Neuzeit außerhalb historischer Stadtbefestigungen lagen, beispielsweise Vorstädte, Gewerbe- und Handwerkerviertel.

Altorte sind Bodendenkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes vom 25.06.1973 (GVBl. 13/1973). Jeder Altort ist als flächiges Bodendenkmal zu behandeln, auch wenn er noch nicht in der bayerischen Denkmalliste eingetragen sein sollte. Die bayerische Denkmalliste wird bis 2012 in einem mehrjährigen Projekt nachqualifiziert. Im Zuge der Bearbeitung können Veränderungen am vor Ort bekannten Denkmalbestand eintreten. Eine Kartierung der Bau- und Bodendenkmäler mit zugehörigem kurzem Listenauszug, die dem derzeitigen aktuellen Stand entspricht, bietet der öffentlich unter www.blfd.bayern.de/blfd zugängliche BayernViewer-denkmal.

Der ungestörte Erhalt der Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 1 und 2 BayDSchG) sind genehmigungspflichtig nach Art. 7 BayDSchG und daher unbedingt im Einzelfall mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Folgende Nebenbestimmungen wären bei zulässiger Überplanung der Bodendenkmäler festzusetzen (zur genaueren Begründung siehe die anschließenden Erläuterungen zu den rechtlichen Bestimmungen):

Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.

Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlegend sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (Stand: Juli 2008) und gegebenenfalls ein Leistungsverzeichnis des BLfD.
Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Wir bitten, das Vorstehende in den Erläuterungsbericht aufzunehmen und weisen gleichzeitig darauf hin, dass derartige Untersuchungen einen größeren Umfang annehmen und eine längere Planungsphase erfordern können. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme ist nötig, um Organisationsfragen zu klären. Nur so lassen sich Verzögerungen und Probleme bei der Abwicklung der Maßnahme vermeiden.

Erläuterungen zu den rechtlichen Bestimmungen:

Nach der bundesgesetzlichen und bayerischen Rechtslage sowie der aktuellen oberverwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung entsprechend, hat die Gemeinde vorrangig alles zu tun, um eine Beeinträchtigung, Veränderung resp. Zerstörung der Bau- und Bodendenkmäler im Planungsgebiet aktiv zu verhindern. Das kommunale Selbstverwaltungsrecht (vgl. Art. 28 Abs. 2 GG, Art. 11 Abs. 2 Bay Verf.) ist hier durch die vorhandenen natürlichen und rechtlichen Gegebenheiten („Vorbelastungen") eingeschränkt (vgl. bereits BayVG München, Urteil vom 14. September 2000, Az. M 29 K 00.838). „Es ist einerseits ortsbedingt möglich, dass die gemeindliche Planungshoheit an natürlichen Baugrenzen wie Seeufern oder Hanglagen, andererseits aber auch an bestehenden rechtlichen Grenzen, wie etwa Naturschutzgebieten enden kann.

Einschränkungen des kommunalen Selbstverwaltungsrechts sind bis in diesen Kernbereich hinzunehmen, insbesondere wenn nicht jegliche Art der Bauleitplanung ausgeschlossen bleibt (BayVerfGH, NuR 86, 167). Dies wird regelmäßig anzunehmen sein, wenn zumindest im Innenbereich (§§ 30, 34 BauGB) eine weitere Ortsentwicklung möglich bleibt." (Vgl. BayVG München, a.a.O.).

Die Bau- und Bodendenkmäler im Planungsgebiet müssen sowohl vom Vorhabensträger als auch von der planenden Gemeinde bereits im Verfahren der Bebauungsplanaufstellung „als eine rechtliche Gegebenheit angesehen werden, d. h., dass die dort vorgesehene Bebauung von vornherein unter dem Vorbehalt vorheriger Sicherung" der Bau- und Bodendenkmäler stand resp. steht (vgl. BayVG München, a.a.O.).

Betreibt die Gemeinde in Kenntnis eines durch natürliche und rechtliche Gegebenheiten eingeschränkten Selbstverwaltungsrechtes die Bauleitplanung für dieses Gebiet weiter, so ist es sachgerecht, sie jedenfalls im Rahmen der Kostenverteilung als Verursacherin der Grabungen durch diese Bauleitplanung anzusehen mit der Folge, dass

auch Ansprüche auf weitere, auch nur teilweise Kostenerstattung ausscheiden müssen. (Vgl. BayVG München, a.a.O.). Die Überplanung des bekannten und für die bayerische Geschichte nicht hoch genug einzuschätzenden Denkmals wäre nur zulässig, wenn jegliche anderweitige gemeindliche Planung definitiv ausgeschlossen wäre. Ein dennoch aufgestellter Bebauungsplan wäre daher wegen Verstoßes gegen geltendes Recht nichtig.

Die schutzlose Preisgabe des kulturellen Erbes „Bodendenkmal" würde den besonderen verfassungsmäßigen Schutz der Denkmäler der bayerischen Kunst und Geschichte missachten. Die Zerstörung von Bodendenkmälern ohne vorherige fachkundige Grabung ist im Ergebnis ausnahmslos unzulässig, diejenige nach vorheriger fachkundiger Grabung im Ausnahmefall hingegen nur zulässig als milderes Mittel im Vergleich zur Versagung. Nachdem die Denkmalfachbehörde kein Interesse an der Zerstörung von Bodendenkmälern und damit an Ausgrabungen haben kann, liegt es, unbeschadet von personellen, sächlichen oder finanziellen Beteiligungen des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege oder von öffentlichen Zuwendungen vorrangig im Interesse der Vorhabensträger, die geforderte fachkundige (Rettungs-) Grabung durchführen zu lassen. Die hierfür erforderlichen Kosten hat derjenige zu tragen, der seine Interessen zum Schaden des archäologischen Erbes Bayerns verfolgt. Die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde weist hierauf im Erlaubnisbescheid hin und sieht die im Sinne von Art. 7 BayDSchG erforderlichen Auflagen und Nebenbestimmungen vor (Art. 36 BayVwVfG).

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof wies nun in seinem Urteil vom 4. Juni 2003, Az. 26 B 00.3584, die Berufung gegen ein Urteil des BayVG München vom 14. September 2000, Az. M 29 K 00.838, zurück. Nach diesem Urteil, das dem Tenor und der Begründung der aktuellen Rechtsprechung aus dem Jahre 2003 in anderen Ländern in der Bundesrepublik Deutschland entspricht (vgl. u.a. BayVGH, Urteil vom 4. Juni 2003, n. v.; OVG Koblenz, Urteil vom 5. Februar 2003, DVBl 2003, 811-816), ist dann, wenn jemand in Kenntnis des Vorhandenseins von Bodendenkmälern die Planung für eine Fläche, in der Bodendenkmäler vermutet werden, betreibt, dieser als Veranlasser der Grabungen anzusehen mit der Folge, dass Ansprüche auf auch nur teilweise Kostentragung durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege nicht bestehen. Es bestehen ferner auch keine Ansprüche auf Bezuschussung, staatlichen Personaleinsatz, Erstattung oder aus Geschäftsführung ohne Auftrag.

Letztlich hat der Vorhabensplanende als Veranlasser die fachkundigen (Rettungs-) Grabungen sowie die erforderlichen wissenschaftlichen Vor-, Begleit- und Nacharbeiten entsprechend dem (verbindlichen Bundes-) Gesetz zu dem Europäischen Übereinkommen vom 16. Januar 1992 zum Schutz des archäologischen Erbes (sog. „Charta von La Valletta", BGBl 2002 II, 2709 ff.) durchführen zu lassen, die jeweiligen Kosten in den jeweiligen Vorhabenshaushalt einzustellen und zu tragen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme und gegebenenfalls entsprechende Veranlassung.

ARCHITEKTURBÜRO
JOHANN SCHMUCK DIPL ING FH BDA
80803 MÜNCHEN · HERZOGSTR. 6 · TEL. 089/331801, FAX. 396480

MS, 6.2.09