



---

<b>Geschäftsbereich / Fachbereich</b>	<b>Sachbearbeiter</b>
Fachbereich 21 - Bauleitplanung	Frau Münch

Az.: 610/11-21/Mü

---

<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bauausschuss	05.04.2022	öffentlich	Entscheidung

**Betreff**

Bebauungspläne Nrn. 189 + 190/GAUTING "Am Patchway-Anger" Nord + Süd; frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

**Anlagen:**

211202\_GAU\_BP\_189\_Plan und Festsetzungen TÖB FINAL  
211202\_GAU-BP\_189\_Begründung TÖB FINAL  
211202\_GAU-BP\_190\_Begründung TÖB FINAL  
211202\_GAU-BP\_190\_Plan und Festsetzungen TÖB FINAL

---

**Sachverhalt:**

Nach durchgeführtem städtebaulichem Wettbewerb und Rahmenplanverfahren hatte der Bauausschuss am 08.10.2019 einen Aufstellungsbeschluss für die Bebauungspläne Nrn. 189/GAUTING und Nr. 190/GAUTING gefasst.

Am 27.07.2021 wurde dazu ein städtebauliches Konzept als Basis für die Bebauungspläne beschlossen. Dieses Konzept wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 20.10.2021 in einer Informationsveranstaltung im Rathaus vorgestellt. Vorträge und sämtliche Unterlagen standen zudem auf der Homepage der Gemeinde zu Verfügung.

Während der Veranstaltung sowie bis einschließlich 20.11.2021 konnten Anregungen zum städtebaulichen Konzept abgegeben werden.

Diese Anregungen werden nun im Einzelnen bzw. sofern Anregungen mehrfach kamen zusammengefasst, abgebildet und darüber beschlossen:

1. „Ich wünsche mir, dass das geplante Bauprojekt in naher Zukunft umgesetzt wird. **Bezahlbarer Wohnraum** in Gauting ist für mich und meine Familie von großer Bedeutung. Mir sagt das Konzept der Mobilität, der guten Nachbarschaft und der Nachhaltigkeit sehr zu.“

Anmerkung der Verwaltung: **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

2. Eine Familie wünscht sich eine **bezahlbare 3-4 Zimmer-Wohnung / Haus** mit offener Küche und kleinem Garten.

Anmerkung der Verwaltung: Bezahlbarer Wohnraum wird an mehreren Stellen im Gebiet entstehen, auch 3-4 Zimmer-Wohnungen / Häuser, auch mit Gartenanteil.  
**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

3. Die Begrünung, soziale Kommunikation, „Autos bleiben außen“, Einfahrt der Tiefgaragen an den Rändern wird positiv gesehen.

Die **Höhe der höchsten Gebäude** zerstört Gautings charakteristische Architektur wie auch der Sontowski-Komplex.

Anmerkung der Verwaltung: Durch eine Vielzahl von Bebauungsplänen wird die für Gauting charakteristische Architektur mit Einzel- und Doppelhäusern mit Vor- und Hintergärten geschützt. Diese Art von Architektur ist jedoch nicht für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum geeignet.

Eine bedeutende Aufgabe der Gemeinde ist die Schaffung von Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten. Diese Aufgabe kann bei immer weiter steigenden Bau(land)preisen und wenigen verfügbaren Flächen im Gemeindegebiet nur durch Mehrfamilienhäuser mit mehreren Geschossen gelöst werden. Die im Konzept enthaltenen Höhenentwicklungen werden in städtebaulicher Hinsicht als vertretbar angesehen.

**Die Gemeinde hält am städtebaulichen Konzept in Bezug der Höhenentwicklung fest. Die sonstigen Anregungen werden zur Kenntnis genommen.**

4. Es wird ein **höherer Stellplatzschlüssel** verlangt mit Hinweis auf die Situation in der Schripfstraße.  
Ein weiterer Einwender verlangt einen höheren Stellplatzschlüssel mit Hinweis auf Parkprobleme **im Umfeld von sozial gefördertem Wohnraum.**

Anmerkung der Verwaltung: Die Erfahrungen der am Projekt beteiligten Träger des sozial geförderten Wohnraums zeigen, dass in anderen Fällen häufig der vorhandene Parkraum in den Tiefgaragen wegen zusätzlicher Kosten nicht angemietet wird, wohingegen das Parken auf der Straße nichts kostet. Dieses Problem soll im Plangebiet vermieden werden, indem Wohnungen nur mit Stellplatz angemietet werden können.

*Die Mobilität gehört zu den Grundbedürfnissen der Menschen. Ein Mobilitätskonzept soll daher die Mobilität der Bewohnerinnen nicht einschränken, sondern eine Vielzahl an Mobilitätselementen anbieten. Dazu gehören eine verbesserte Infrastruktur für zweiradbasierte Fortbewegungsmittel, eine zukunftsfähige E-Ladeinfrastruktur und ein vielfältiges Angebot an Fahrzeugen zur gemeinschaftlichen Nutzung, also Car- und Bikesharing.*

*Herausragende Eigenschaften bietet in diesem Zusammenhang das E-Lastenfahrrad, das aufgrund seines hohen Preises ein sehr beliebtes Sharing-Fahrzeug ist. Es bietet sich an für den Transport von Kindern in den Kindergarten oder aber auch für die Einkäufe des täglichen Bedarfs. Die Nähe zur Nahversorgungseinrichtung spielt hier eine wesentliche Rolle, den Alltag auch ohne den privaten PKW zu bewältigen.*

*Grundsätzlich muss das gesamte Angebot an zukunftsfähiger Mobilität gut kommuniziert werden. Die neuen BewohnerInnen müssen weit vor ihrem Umzug wissen, welche alternativen Möglichkeiten der Fortbewegung es gibt. Eine Lebensumbruchphase wie der Umzug in eine neue Wohnung führt dazu, dass sich die zukünftigen BewohnerInnen Gedanken über ihre eigene Mobilität machen. Letztlich kommt der ein oder andere Haushalt zu dem Schluss, dass er im zukünftigen Patchway-Areal auf den Zweitwagen verzichten kann.*

*Zudem haben die Bauherren Verband Wohnen Starnberg und das Katholische Siedlungswerk mehrfach betont, dass in ihren Bestandsquartieren ein Stellplatzschlüssel von 0,8 auch ohne Mobilitätskonzept ausreichend ist.*

*Insofern spiegeln die Stellplatzschlüssel vom 1,0 bzw. 0,8 den PKW-Stellplatzbedarf gut wieder.*

Anmerkung der Verwaltung:

**Die Gemeinde hält am Stellplatzschlüssel im Zusammenhang mit dem Mobilitätskonzept fest.**

5. Ein **Stellplatzschlüssel** von mindestens 1,0 wird als erforderlich angesehen, 0,8 würde zu

zusätzlichen 170 Fahrzeugen ohne Stellplatz führen.

Anmerkung der Verwaltung:

Im gesamten Gebiet (Teil Nord und Süd) sind insgesamt ca. 190 geförderte bzw. preisgedämpfte Wohnungen geplant. Bei einem Ansatz von 1,0 St/WE ergibt sich ein Bedarf von 190 St, bei 0,8 ein Bedarf von 152, also lediglich 28 Stellplätze weniger. Dieser geringere Bedarf ist nach den bisherigen Erfahrungen (vgl. sogleich) realistisch, vor allem im Zusammenhang mit dem Mobilitätskonzept. Für die sonstigen Wohneinheiten gilt der Schlüssel von 1,0 St/WE.

Der Stellplatzschlüssel wurde differenziert: Bei freifinanzierten Wohnungen 1,0, bei gefördertem Wohnraum 0,8. Der geförderte Wohnraum richtet sich an Bevölkerungsgruppen mit niedrigem Einkommen. Hier ist mit einer geringeren Anzahl an KFZ/Haushalt zu rechnen. Die Lage in Gauting in Verbindung mit den Angeboten des täglichen Bedarfs im Quartier und dem Mobilitätskonzept sind zusätzliche Aspekte bei der Festlegung des Schlüssels.

Siehe auch 4. zum Mobilitätskonzept und Stellplatzschlüssel

**Der Einwand wird nicht berücksichtigt.**

Eine **Geschossfläche von 10.000 m<sup>2</sup>** wird als **Maximum** gesehen, alles andere sei zu viel.

Anmerkung der Verwaltung:

Hier ist nicht erkennbar, ob die Geschossfläche von „10.000“ für Nord, Süd oder beides gelten soll. Bereits nach dem bestandskräftigen Bebauungsplan Nr. 100/GAUTING war im Norden eine GF von ca. 17.500 m<sup>2</sup> (Gewerbe) und im Süden von ca. 13.800 m<sup>2</sup> (Wohnen) maximal zulässig.

Das gewünschte Maximum von 10.000 m<sup>2</sup> GF wäre ein Baurechtsentzug, der gerechtfertigt werden muss. Tatsächlich sprechen hier aber die städtebaulichen Belange – Schaffung von dringend benötigtem und bezahlbarem Wohnraum – für die Ausweisung einer höheren Bau-dichte. Für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist es zudem erforderlich sehr wirtschaftlich zu bauen, was auch ein mehr an Geschossfläche pro qm Grundstück bedeutet als in einer Einfamilienhaussiedlung.

Die Gemeinde hat sich im bisherigen Planungsprozess intensiv mit dem Thema der Dichte und der Größenordnung der neuen Bebauung, hierbei auch mit der Geschossfläche, beschäftigt. Im Kontext zu den weiteren Aspekten und Zielsetzungen im sozialen und ökologischen Bereich wurde die im Vorentwurf dargestellte Größenordnung als erforderlich, aber auch vertretbar und angemessen angesehen.

**Der Einwand wird nicht berücksichtigt.**

„**Begrünte Dächer** tragen nicht zur Artenvielfalt bei!!“

Anmerkung der Verwaltung: Es ist richtig, dass nicht jedes begrünte Dach zur Artenvielfalt beiträgt. Mit Blick auf das Rathausdach lässt sich aber aus Sicht der Verwaltung feststellen, dass es doch erstaunlich ist, was auf dem Dach wächst, was nicht gepflanzt / gesät wurde und welche unterschiedlichen Insekten / Vögel sich dort aufhalten. Bei entsprechender fachlicher Planung und konstruktiver/materieller Ausbildung der Flachdächer entstehen extensive Begrünungen, die einen wichtigen Beitrag zum Artenschutz, zum Mikroklima, zur Vermeidung von Überhitzung der Räume im Sommer und zum Regenwassermanagement liefern. Die Begrünung trägt zu einem ökologischen Ausgleich der Bebauung / der Versiegelung von Böden im Bereich der Bebauung bei und dient einer städtebaulich positiven Gestaltung und „Durchgrünung“.

**Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.**

6. Mehrere Anwohner von Hildegard-/ Hiltlstraße und Gartenpromenade:  
Eine fußläufige Einkaufsmöglichkeit wird positiv gesehen.  
Es besteht jedoch die große Sorge, dass wegen des Einzelhandels am Patchway-Anger der Verkehr in diesen Wohnstraßen massiv zunehmen wird; die Anwohner wünschen sich Ver-

kehrsberuhigung z.B. durch die Einrichtung von Spielstraßen.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Verkehrsmengen des bereits bestehenden Baurechts auf dem Gelände wurden im Vergleich zur neuen Planung untersucht. Hierbei wurde auch die Ansiedlung eines Supermarktes berücksichtigt. Die Untersuchung hat gezeigt, dass die Verkehrsmengen nur in sehr geringem Umfang zunehmen werden, z.B. im Bereich der Ammerseestraße um ca. 1%. Grundsätzlich liegen Hildegard-/ Hiltlstraße und Gartenpromenade außerhalb des Geltungsbereiches des „Patchway-Angers“ so dass im Bebauungsplan dafür keine Regelungen getroffen werden können.

**Insofern kann die Anregung hier nicht berücksichtigt werden.**

Die Gemeinde Gauting hat ein Verkehrsmodell beauftragt, worin auch zukünftige Verkehrsströme und anderweitige Verkehrsberuhigungs- und Verkehrsvermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden. Dieses ist jedoch Gegenstand in weiteren Beratungen des Gemeinderates.

Der Wunsch der Anwohner nach Verkehrsberuhigung muss zudem mit Fachbehörden abgestimmt werden und ggfs. sind Planungen, bauliche Maßnahmen und dafür Haushaltsmittel erforderlich.

7. Anwohner der Ammerseestraße wünschen sich **Tempo 30 auf der Ammerseestraße**.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Gemeinde Gauting hat ein Verkehrsmodell beauftragt, worin auch zukünftige Verkehrsströme und anderweitige Verkehrsberuhigungs- und Verkehrsvermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden. Dieses ist jedoch Gegenstand in weiteren Beratungen des Gemeinderates.

Der Wunsch der Anwohner nach Verkehrsberuhigung muss zudem mit Fachbehörden abgestimmt werden und ggfs. sind Planungen, bauliche Maßnahmen und dafür Haushaltsmittel erforderlich.

**Die Anregung kann im Bebauungsplan keine Berücksichtigung finden**, allerdings ist ein nahezu flächendeckendes Tempo 30 ein langfristiges Ziel der Gemeinde.

8. Für die **Ammerseestraße wird beidseits ein Radweg** gewünscht, wobei die Ausfahrten der Tiefgaragen / des Supermarktes kritisch gesehen werden.

Anmerkung der Verwaltung:

Für das Mobilitätskonzept des Quartiers spielen Fuß- und Radverkehr eine wichtige Rolle. Aus diesem Grund hat sich der Umwelt-, Energie- und Verkehrsausschuss bereits mit einer Querungshilfe / Bedarfsampel und Fahrradschutzstreifen befasst. Die dazu entwickelte Planung wurde bereits dem Staatlichen Bauamt als Straßenbaulasträger vorgelegt und besprochen. In weiteren Schritten soll an der Ammerseestraße eine für alle Verkehrsteilnehmer sichere Lösung für eine gute Verkehrsanbindung gefunden werden.

Auch die Ausfahrten der Tiefgaragen / des Supermarktes an der Ammerseestraße werden dabei geprüft.

**Die Anregung wird berücksichtigt.**

Es wird nachgefragt, ob am Supermarkteingang ausreichend Platz für Rad-Abstell-Anlagen eingeplant ist.

Anmerkung der Verwaltung:

Für den Bereich des nördlichen Patchway-Angers ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehen. Im weiteren Verfahren werden dazu konkretere Planungsunterlagen vorgelegt, in denen ausreichend Rad-Abstell-Plätze am Supermarkteingang vorgesehen werden müssen. Diese Planungen sind dann mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan rechtlich gesichert.

**Die Anregung wird berücksichtigt.**

9. Anwohner der Pötschenerstraße sehen den zusätzlichen Verkehr kritisch und wünschen sich eine **Gesamttiefgarage** mit Zufahrt von der Ammerseestraße mit ausreichendem **Lärm-schutz**.

Anmerkung der Verwaltung:

Ein solcher Wunsch wurde bereits frühzeitig mit den Bauträgern des Patchway-Angers besprochen. Aus vielen verschiedenen Gründen wurde dieser Wunsch jedoch abgelehnt. Letztendlich ausschlaggebend war jedoch die fachliche Beratung im Rahmen der Verkehrsuntersuchung und -prognose mit der Empfehlung, die Verkehrsströme zu verteilen.

**Die Anregung wird nicht berücksichtigt.**

Der Lärm- und Blendschutz im Bereich der Tiefgaragenabfahrten wird durch ein entsprechendes Gutachten betrachtet und entsprechende Festsetzungen und Hinweise werden im weiteren Verfahren in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Die Anregung wird berücksichtigt.**

10. Anwohner der Danziger Straße wünschen sich

- **ausreichend Parkplätze,**
- **die Danziger Straße als Spielstraße,**
- **die Optimierung der Verkehrsführung der Ammerseestraße vom Penny-Kreisel bis hinter die Bahnunterführung,**
- **mehr Querungshilfen oder Ampeln auf der Ammerseestraße.**

Anmerkung der Verwaltung:

Für die sozial geförderten Wohnungen ist ein Stellplatzschlüssel von 0,8 vorgesehen, zusätzlich soll das Mobilitätskonzept die Verkehrswende – weg vom Zweitfahrzeug – unterstützen. Siehe auch 4. zu Mobilitätskonzept und Stellplatzschlüssel

**Die Anregung wird berücksichtigt.**

Verkehrsberuhigung durch Spielstraßen s.o. 6.

Im Gespräch mit dem staatlichen Bauamt wurde die Gemeinde Gauting gebeten, eine Planung für den Aus- /Umbau der Ammerseestraße vom Penny-Kreisel bis hinter die Bahnunterführung vorzulegen. Diese Planung wurde von der Gemeinde bereits an ein Fachbüro vergeben. Die Optimierung der Verkehrsführung für die verschiedenen Verkehrsteilnehmer sowie eine Querungshilfe sind auch Ziel der Gemeinde.

**Die Anregung kann nicht innerhalb des Bebauungsplans berücksichtigt werden,** die Optimierung der Verkehrsführung auf der Ammerseestraße einschließlich Querungen ist allerdings ein langfristiges Ziel der Gemeinde.

11. Ein Anwohner der Danziger Straße stellt die **Anzahl der prognostizierten Bewohner** des Quartiers in Frage, man müsse aufgrund der angespannten Lage z.B. mit 2 Bewohnern in einem 1-Zimmer-Appartment rechnen. Zudem müsse mit **2 Pkws pro Wohneinheit** gerechnet werden – der Stellplatzschlüssel von 0,8 – 1,0 reiche deshalb nicht, 2,0 sei erforderlich plus ausreichend Stellplätze für Kindergärten und Supermarkt.

Anmerkung der Verwaltung:

Im Quartier soll eine Bandbreite von verschiedenen Wohnungszuschnitten errichtet werden von Apartments bis zu Atriumhäusern, sozial gefördert und auch für den freien Wohnungsmarkt.

Der Ansatz zur Berechnung der Bewohner wurde intensiv betrachtet und mit den Fachleuten und Wohnbauträgern abgestimmt. In den Ansatz der Wohnfläche pro Kopf, der der Berechnung zu Grunde liegt, wurden Aspekte wie die Förderrichtlinien, die Erfahrung der beteiligten Wohnbauträger oder die Mischung an verschiedenen Wohnformen einbezogen. Der Ansatz für das Quartier in Gauting liegt bei 37 qm/ Bewohner. Der Durchschnitt in Gauting liegt bei

52 qm/ Bewohner. (Statistik kommunal, Bayr. Landesamt für Statistik)

Im städtebaulichen Konzept wurde für den sozial geförderten Wohnraum ein Stellplatzschlüssel von 0,8 beschlossen, da zusätzlich über das Mobilitätskonzept die Verkehrswende – weg vom Zweitfahrzeug – unterstützt wird.

Siehe auch 4. zu Mobilitätskonzept

Für den Kindergarten und den Supermarkt sind Stellplätze nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde erforderlich.

**Die Anregung wird bezüglich der Kindergarten- und Supermarktstellplätze berücksichtigt.**

Der Zustand hinsichtlich **Breite und Ausbau aller Zufahrtsstraßen** rund ums Quartier inklusive der Hauptzufahrt Ammerseestraße sei nicht ausreichend für die zusätzliche Verkehrsbelastung, es wird eine Ableitung des Verkehrs über die Unterbrunner Straße ins Zentrum sowie Einbahnstraßenregelungen in den umliegenden Straßen vorgeschlagen.

Anmerkung der Verwaltung:

Das Verkehrsgutachten hat die Leistungsfähigkeit der betroffenen Straßen überprüft und für ausreichend befunden.

Zudem hat die Gemeinde Gauting ein Gesamtverkehrskonzept beauftragt, worin auch zukünftige Verkehrsströme berücksichtigt werden. Dieses ist jedoch Gegenstand in weiteren Beratungen des Gemeinderates.

Des Weiteren wird das Staatliche Bauamt langfristig die Ammerseestraße ausbauen, dabei werden auch die Kreuzungsbereiche überprüft.

**Die Anregung wird innerhalb des Bauleitplanverfahrens nicht berücksichtigt.**

Für den **Kindergarten wird eine unabhängige Vorfahrt mit extra Park- und Haltemöglichkeiten** vorgeschlagen.

Anmerkung der Verwaltung:

Dieser Wunsch wurde dem Bauträger bereits frühzeitig vorgetragen. Südlich des Kindergartens wurden ausreichend Flächen für ein sicheres Bringen und Holen zu Fuß und mit dem Rad vorgesehen. Eine unabhängige Vorfahrt auf dem Parkplatz oder in der Tiefgarage ist noch nicht festgelegt.

**Die Anregung wird berücksichtigt.**

Für die **Bushaltestelle** wird eine separate Haltebucht zugunsten des fließenden Verkehrs auf der Ammerseestraße vorgeschlagen.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Planung der Bushaltebucht wird in Abstimmung mit den zuständigen Behörden vorgenommen.

**Die Anregung wird berücksichtigt.**

Von einer Ampelanlage zur Ein- und Ausfahrt aus dem Quartier wird dringend abgeraten zugunsten eines fließenden Verkehrs auf der Ammerseestraße.

Anmerkung der Verwaltung:

Eine solche Ampelanlage ist nicht vorgesehen.

**Die Anregung wird berücksichtigt.**

12. Eine Wohnfläche von **37 qm pro Person** im Quartier wird bezweifelt, im sozialen Wohnungsbau sei dies vermutlich weniger.

Anmerkung der Verwaltung:

Der Ansatz zur Berechnung der Bewohner wurde intensiv betrachtet und mit den Fachleuten und Wohnbauträgern abgestimmt. In den Ansatz der Wohnfläche pro Kopf, der der Berech-

nung zu Grunde liegt, wurden Aspekte wie die Förderrichtlinien, die Erfahrung der beteiligten Wohnbauträger oder die Mischung an verschiedenen Wohnformen einbezogen. Der Ansatz für das Quartier in Gauting liegt bei 37 qm/ Bewohner. Der Durchschnitt in Gauting liegt bei 52 qm/ Bewohner. (Statistik kommunal, Bayr. Landesamt für Statistik)

**Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.**

13. Grundsätzlich wird die Planung der sozial-ökologischen Mustersiedlung „Am Patchway-Anger“ begrüßt.

Es sollten noch offene Fragen konkretisiert werden:

I. In welcher Form soll auf dem gemeindlichen Grundstück bezahlbarer Wohnraum entstehen? Einfamilienhäuser entsprechen nicht diesem Ziel.

- a) Beim Einheimischenmodell wird der Kauf von Haus/Wohnung öffentlich gefördert, nach 10 Jahren schon können diese aber zum marktüblichen Preis wiederverkauft werden. Dieses Modell wird abgelehnt, da auf Dauer kein bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird und der öffentliche Zuschuss in Kürze verpufft.
- b) Ein genossenschaftliches Modell – allerdings auf Erbpacht – hat den Vorteil einer flexibleren Mieterstruktur und das Grundstück bleibt im Besitz der Gemeinde.

Anmerkung der Verwaltung:

Über die Verwendung des Gemeindegrundstückes hat der Gemeinderat in der Sitzung am 22.03.2022 beraten und es stehen weitere Beratungen dazu an.

II. Zum Mobilitätskonzept der Siedlung gehört, dass Radwegeverbindungen optimiert werden sollen. Angedacht ist u.a. ein **Radschutzstreifen und Fußwege** entlang der Ammerseestraße, außerdem eine Bushaltestelle. Konsequenz: Über 30 bestehende **Bäume mit Grünstreifen** und die zusätzlich geplanten knapp 20 Bäume würden gefällt bzw. in Abweichung vom Plan überhaupt nicht gepflanzt. Weiterhin entfällt die bisherige **Versickerung des Niederschlagswasser**, es muss eine aufwändige Entwässerung gebaut werden. Andere Lösung?

Anmerkung der Verwaltung:

Die Verkehrsplanung mit Versiegelung in Konkurrenz zur Grünplanung mit guter Versickerung ist ein Problem, das noch mit mehreren Beteiligten gelöst werden muss.

**Die Anregung wird beachtet.**

III. Es werden **realistische Einwohner-Zahlen** erwartet, keine pauschalen Landesdurchschnitte.

Anmerkung der Verwaltung:

Da die einzelnen Bauträger noch keine konkrete Baugenehmigungsplanung vorgenommen haben, ist die genaue Anzahl der Wohnungen und damit eine konkretere Anzahl von zu erwartenden Einwohnern noch nicht bezifferbar.

Insbesondere ist der südliche Bebauungsplan ein „Angebotsbebauungsplan“ – die konkrete Genehmigungsplanung erfolgt üblicherweise erst nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens. Je weiter der Planungsstand ist, desto konkreter können Einwohnerzahlen prognostiziert werden.

**Die Anregung wird berücksichtigt.**

IV. Städtebaulicher Aspekt Gebäudehöhe: Die geplante Siedlung stellt mit teilweise 5-geschossigen Bauten eine Ausnahme innerhalb des bestehenden Wohngebietes dar – 15,5m Gebäudehöhe, Flachdach in voller Geschosshöhe plus Aufbau für Technik (Aufzug)! In der relevanten Nachbaramgebung gibt es im Bestand nur ein Haus mit 5 Geschossen an der benachbarten Danziger Straße. Dieses Gebäude weist jedoch mit der für die Bauzeit und für den sozialen Wohnungsbau typischen geringen Gebäudehöhe und einem Flachdach ohne Aufbauten eine deutlich geringere Gebäudehöhe auf.

Anmerkung der Verwaltung:

Das durch den städtebaulichen Wettbewerb und die Weiterentwicklung vorliegende Konzept wurde hinsichtlich der Höhenentwicklung mehrfach diskutiert und die Geschossigkeit in Folge an verschiedenen Punkten in Rücksichtnahme auf die Umgebungsbebauung angepasst. Weitere Reduzierungen von Geschossen vorzunehmen, würde eine sehr deutliche Abweichung vom Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs bedeuten sowie dazu führen, dass die gewünschten sozialen und ökologischen Elemente nicht wirtschaftlich umsetzbar sind. Das Nebeneinander der verschiedenen Siedlungsstrukturen an dieser Stelle wird im Rahmen der Abwägung verschiedener Belange als vertretbar angesehen.

Im Bebauungsplan sollen maximale Höhen für die Gebäudeteile geregelt werden. Die einzuhaltenden Abstandsflächen gegenüber der Nachbarbebauung richten sich nach der Satzung der Gemeinde, die größere Abstände als die bayernweit geltende Bauordnung sichern.

**Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.**

V. Ökologische Aspekte, wie z.B. die alternative Energieversorgung werden sehr begrüßt. Über die zeitliche Realisierung der angedachten Versorgung mit Geothermie wurden bisher keine Angaben gemacht. In welchem Stadium befindet sich das Projekt?

Anmerkung der Verwaltung:

Für die Geothermie wird es einen Arbeitskreis geben, der das Projekt intensiv voranbringen wird sowie die Öffentlichkeit über den Stand informieren wird.

14. Ein Anwohner aus dem Umfeld des Patchway-Angers weist darauf hin, dass ein **Verkauf des Gemeindegrundstücks** an Einzeleigentümer am Wohnbedarf der kommunalen Wohnungsfürsorge vorbei geht, wenn man sich den zuletzt ermittelten Wert von 800.000 € pro Atriumhaus ansieht.

Die Gemeinde Gauting habe die Aufgabe bezahlbaren Wohnraum zu schaffen für Einheimische und auch einpendelnde Mitarbeiter der Daseinsfürsorge: Gemeindeangestellte, Polizei, Kindergarten- und Pflegepersonal, medizinisches Personal, Lehrer, usw. Die wenigen vorhandenen Gemeindewohnungen und das Belegungsrecht reichen nicht aus!

Die Gemeinde sollte selbst bauen und den Wohnraum im Bestand halten oder mindestens ein Genossenschaftsmodell ermöglichen, wobei aber der langfristige Einfluss der Gemeinde für die Belegung und soziale Bindung gesichert werden müsste.

Anmerkung der Verwaltung:

Über die Verwendung des Gemeindegrundstückes hat der Gemeinderat in der Sitzung am 22.03.2022 beraten und es stehen weitere Beratungen dazu an.

**Die Anregung wird berücksichtigt.**

15. Die Möglichkeit der Einrichtung einer Senioren-WG wird positiv gesehen als eine senioren-gerechte Wohnform und Alternative zu Pflegeheimen.

**Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.**

16. Der Bürgermeisterin und dem Gemeinderat wird für die ausführliche Information bei der Infoveranstaltung sowie zum Fortgang der Planung gedankt sowie die Änderungen positiv bewertet.

Ein **Risiko wird hinsichtlich des Mobilitätsverhaltens** der Bewohner gesehen.

Anmerkung der Verwaltung:

Das Mobilitätskonzept soll das nicht mehr zukunfts-fähige Mobilitätsverhalten verändern, dies fällt in diesem Quartier leichter als in einem Einfamilienhausquartier, wo jedes Haus zwei Stellplätze hat und eine shared-mobility fußläufig nicht erreichbar ist. Auch hinsichtlich steigender Energiepreise wird darauf vertraut, dass eine Vielzahl von Bürgern umdenken will und wird.

*Die Mobilität gehört zu den Grundbedürfnissen der Menschen. Ein Mobilitätskonzept soll daher die Mobilität der Bewohnerinnen nicht einschränken, sondern eine Vielzahl an Mobilitäts-*

*elementen anbieten. Dazu gehören eine verbesserte Infrastruktur für zweiradbasierte Fortbewegungsmittel, eine zukunftsfähige E-Ladeinfrastruktur und ein vielfältiges Angebot an Fahrzeugen zur gemeinschaftlichen Nutzung, also Car- und Bikesharing.*

*Herausragende Eigenschaften bietet in diesem Zusammenhang das E-Lastenfahrrad, das aufgrund seines hohen Preises ein sehr beliebtes Sharing-Fahrzeug ist. Es bietet sich an für den Transport von Kindern in den Kindergarten oder aber auch für die Einkäufe des täglichen Bedarfs. Die Nähe zur Nahversorgungseinrichtung spielt hier eine wesentliche Rolle, den Alltag auch ohne den privaten PKW zu bewältigen.*

*Grundsätzlich muss das gesamte Angebot an zukunftsfähiger Mobilität gut kommuniziert werden. Die neuen BewohnerInnen müssen weit vor ihrem Umzug wissen, welche alternativen Möglichkeiten der Fortbewegung es gibt. Eine Lebensumbruchphase wie der Umzug in eine neue Wohnung führt dazu, dass sich die zukünftigen BewohnerInnen Gedanken über ihre eigene Mobilität machen. Letztlich kommt der ein oder andere Haushalt zu dem Schluss, dass er im zukünftigen Patchway-Areal auf den Zweitwagen verzichten kann.*

*Zudem haben die Bauherren Verband Wohnen Starnberg und das Katholische Siedlungswerk mehrfach betont, dass in ihren Bestandsquartieren ein Stellplatzschlüssel von 0,8 auch ohne Mobilitätskonzept ausreichend ist.*

*Insofern spiegeln die Stellplatzschlüssel vom 1,0 bzw. 0,8 den PKW-Stellplatzbedarf gut wieder.*

**Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.**

17. Eine Anliegerin bedankt sich ausdrücklich bei der Planerin Frau Skorka für die ausführlichen und informativen Ausführungen bei der Infoveranstaltung – ein vielversprechendes Projekt für Gauting und die Anlieger.

**Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.**

In der Zeit vom 06.12.2021 bis zum 10.01.2022 wurden die **Träger öffentlicher Belange (TöBs) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum städtebaulichen Konzept angehört.**

**So wie die meisten Bürger haben auch die meisten der TöBs nicht zwischen den beiden Plangebieten Nord und Süd unterschieden. Von vielen TöBs wurden auch nur allgemeine Hinweise, die bei jeder Bauleitplanung zu beachten sind, mitgeteilt.**

**Sofern von TöBs zwischen den beiden Plangebieten unterschieden wurde, ist dies unten erkennbar (BP Nr. 189/GAUTING / BP Nr. 190/GAUTING).**

1. Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt

„Wir regen ein gemeinsames Gespräch mit der Gemeinde(-verwaltung) und der Planerin an, um einen effizienten Weg zur Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellung festzulegen.“

Der vorliegende Entwurf enthält Festsetzungen, die im Vollzug für alle Seiten eine Menge (vermeidbarer) Arbeit bringen und schließlich nicht vollzogen werden können (18.400 m<sup>2</sup> GF; wie soll bei einem der letzten Gebäude berechnet werden, ob die GF bereits ausgeschöpft wurde?).

Wir denken, es gibt, gerade bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gute Möglichkeiten, die Gebäude so festzusetzen, dass im Vollzug viele Probleme vermieden werden können.

1. Da sowohl der Durchführungsvertrag als auch der Vorhaben- und Erschließungsplan den vorgelegten Planunterlagen (Planzeichnung, Festsetzungen, Begründung) nicht beigelegt waren, kann hierzu keine Stellungnahme abgegeben.

2. Die Satzungspräambel ist mit den entsprechenden Rechtsgrundlagen, welche dem

vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde gelegt worden sind, zu ergänzen.

3. Da sich in dem Geltungsbereich noch weitere Bebauungspläne (z.B. Nr. 35 und Nr. 100) befinden, ist in einem Einleitungssatz klarzustellen, ob diese Bebauungspläne durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt werden sollen.

4. Auch wenn für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine gesetzliche Bindung an § 9 Abs. 1 BauGB und die BauNVO vorgeschrieben ist, empfehlen wir dennoch dringend, die Festsetzungen an den gesetzlichen Regelungen auszurichten, damit keine Rechtsfehler und Auslegungsdiskussionen im Vollzug auftreten. Insbesondere sind entsprechende Planzeichen für die festgesetzte öffentliche Grünfläche zur Naherholung und der Grünordnung (Neupflanzung) darzustellen.

#### **Zusatz für den BP Nr. 189/GAUTING**

Die bisherigen Inhalte des Bebauungsplans sind zum Teil keine Festsetzungen, sondern lediglich Absichtserklärungen zu möglichen Inhalten. So sind z.B. die folgenden Punkte hiervon betroffen: Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4, Nr. 5, Nr. 6, Nr. 7, Nr. 8, Nr. 10, Nr. 11, Nr. 12, Nr. 13. Aufgrund der völlig unbestimmten Aussagen liegen keine verbindlichen Regelungen für die Ausnahme einer Satzung vor. Dies entspricht nicht dem Bestimmtheitsgrundsatz. Äußerungen können nur dann getroffen werden, wenn die Gemeinde sich konkret positioniert hat.

5. Die in der Festsetzung 2. genannten Bezeichnungen (z.B. „... zuzügl. Anlagen in Spielbereichen“, „... Flächen für Gemeinschaftseinrichtungen...“) sowie „Ggf. Festlegungen zu technischen Dachaufbauten und Absturzsicherungen“ sind rechtlich zu unbestimmt und daher unzulässig.

6. Die Festsetzung 3. zu überbaubaren Grundstücksflächen ist, soweit ersichtlich, noch nicht vollständig ausgearbeitet und in der vorliegenden Form auch rechtlich zu unbestimmt, so dass hierzu keine Stellungnahme abgegeben werden kann.

Dasselbe betrifft auch die übrigen Festsetzungen, welche in der vorgelegten Form keine tiefergehende Prüfung erlauben.

Ansonsten werden zu dieser Auslegung keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht.“

Anmerkungen der Verwaltung:

In der Stellungnahme ist erkennbar, dass der Autor von den formalen und begründeten Erfordernissen an einen Bebauungsplanentwurf ausgeht. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde jedoch ein Vorentwurf vorgelegt. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu diesem wichtigen und vielschichtigen Projekt in Gauting wurde bewusst zu einem Zeitpunkt durchgeführt, bei welchem das städtebauliche Konzept als solches im Mittelpunkt der Überlegungen steht. Auf diese Weise sollen wichtige Hinweise der Beteiligten frühzeitig in die weitere Detaillierung der Planung einbezogen werden.

In der weiteren baurechtlichen Umsetzung (Bebauungsplanentwurf) wird der in der frühzeitigen Beteiligung bewusst knapp gefasste, geplante Festsetzungskatalog so weiterentwickelt, dass er zum einen die politisch abgestimmten Größen und Faktoren sichert und zum anderen den rechtlichen Vorgaben zur Aufstellung von Bauleitplänen entspricht.

Eine Vereinfachung der Festsetzungen ist auch im Sinn der Gemeinde und des Planungsbüros. Um die abgestimmten, differenzierten Ziele verbindlich zu sichern, müssen hier jedoch z.T. verschiedene Festsetzungsmöglichkeiten geprüft und ggf. kombiniert werden.

Im Fall des Bebauungsplans Nr. 189 wird von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgesehen. Dieser ist z.B. im Fall des Miteigentümers dem Verband Wohnen nicht möglich, da hier eine Hochbauplanung erst zu einem Zeitpunkt vergeben werden kann, bei welchem das Baurecht schon gegeben ist.

Für den nördlichen Teil wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt.

Es ist der Gemeinde und dem Planungsbüro bewusst, dass es sich bei den Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung nicht um eine Plandarstellung entsprechend der formalen Vorgaben für einen Bebauungsplanentwurf handelt. Für eine frühzeitige Beteiligung (Vorentwurf) kön-

nen jedoch auch städtebauliche Konzepte mit den entsprechenden Eckdaten herangezogen werden.

Der aktuelle Planstand beruht auf einem längeren Planungsprozess, bei welchem das aus dem Wettbewerb hervorgegangene Konzept in einem Dialog zwischen der Bürgerschaft, den politischen Gruppierungen und den beteiligten Fachleuten und Wohnbauträgern weiterentwickelt und konkretisiert wurde. Bestimmte Vorgaben für die Planung haben sich aus diesem Prozess auch aus politischen Erwägungen heraus ergeben, so z.B. die Geschossflächen.

**Im Rahmen der Ausarbeitung des Entwurfs werden die genannten Punkte 2.bis 6. beachtet.**

2. Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde  
Keine Stellungnahme

3. Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde

Bodenschutz:

Aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen derzeit nicht vor.

Hinweis zum Bodenschutz:

Sollten bei geplanten Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist das Landratsamt Starnberg - Fachbereich Umweltschutz, unverzüglich zu unterrichten (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt Starnberg – Fachbereich Umweltschutz auf Verlangen vorzulegen.

**Die Hinweise werden im weiteren Verfahren beachtet.**

Immissionsschutz:

BP Nr. 189/GAUTING

Die Erschließung des Wohngebietes soll verteilt über die umliegenden Straßen erfolgen. Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind insgesamt 4 Tiefgaragen vorgesehen. Unter Ziffer 5.11 der vorliegenden Arbeitsfassung wurde aufgeführt welche Punkte anhand einer schalltechnischen Untersuchung geprüft werden sollen. Wie in der Stellungnahme zum Bebauungsplanvorentwurf Nr. 190/Gauting ausgeführt sind auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 189/Gauting aus den ermittelten Emissionen die Immissionen für die maßgeblichen Immissionsorte zu berechnen und ggfs. erforderliche bauliche oder organisatorische Maßnahmen in die schalltechnische Untersuchung aufzunehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Möglichkeit von Belästigungen durch Blendung verursacht durch die geplanten Tiefgaragenausfahrten insbesondere an der vorhandenen Bebauung südlich der Pötschenerstraße aus immissionsschutzfachlicher Sicht nicht ausgeschlossen werden können. Auf die tatsächliche bauliche Nutzung der evtl. betroffenen Gebäude ist in der Begründung einzugehen.

#### **BP Nr. 190/GAUTING**

Unter Ziffer 5.11 der „Arbeitsfassung“ wird aufgeführt, welche Punkte in Bezug auf den Lärmschutz untersucht werden. Ermittelt werden sollen u.a die Emissionen durch die Anlieferung und die Lüftungstechnik des geplanten Supermarktes und der Tiefgaragenein- und -ausfahrten. Die Untere Immissionsschutzbehörde geht davon aus, dass aus allen ermittelten Emissionen auch die an den schützenswerten Räumen relevanten Immissionen berechnet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass als Ergebnis in der schalltechnischen Untersuchung die voraussichtlich erforderlichen baulichen und/oder organisatorischen Maßnahmen aufgeführt werden müssen.

Anmerkung der Verwaltung:

Für das Plangebiet wurde ein Immissionsschutzgutachten beauftragt. Dieses kann allerdings erst vorgelegt werden, wenn Bebauungsplanentwürfe bzw. der Vorhabensplan vorliegen. Mit diesen Unterlagen wird die Untere Immissionsschutzbehörde erneut beteiligt.

**Die Anregungen werden berücksichtigt.**

4. Landrastamt Starnberg, Untere Verkehrsbehörde

Nach Durchsicht und Prüfung der Planunterlagen wird mitgeteilt, dass sich die „Untere Straßenverkehrsbehörde“ inhaltlich der Stellungnahme des „Staatlichen Bauamts Weilheim“ vom 04.01.2022 anschließt. Darüber hinaus wird um eindeutige Festsetzung der Verkehrsflächen vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und um Festlegung überschneidungsfreier Geltungsbereiche der einzelnen Bebauungsplanverfahren gebeten.

Anmerkung der Verwaltung:

**Die Anregung wird geprüft.**

5. Landratsamt Starnberg, Gesundheitsamt

Soweit bekannt, befinden sich die betroffenen Flächen aktuell in keinem bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiet.

Sämtliche Gebäude sind an die zentrale Wasserver- und Abwasserentsorgung anzuschließen.

Eine zentrale Müllversorgung ist sicherzustellen.

Ferner ist eine ausreichende Bereitstellung von Löschwasser mit dem Wasserversorger abzustimmen.

Das DVGW-Arbeitsblatt W 551 (Stand April 2004) beschreibt technische Maßnahmen zur Verminderung des Legionellenwachstums in Trinkwasser-Installationen (Planung, Errichtung, Betrieb und Sanierung). Im Rahmen von Umbaumaßnahmen oder Neu- und Erweiterungsbauten sind diese Vorgaben zu beachten.

**Die Hinweise werden im weiteren Verfahren beachtet.**

6. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde

Dem Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP), die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen, wird nachgekommen.

Die vorliegende Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

7. Wasserwirtschaftsamt Weilheim

1. Rechtliche und fachliche Hinweise und Empfehlungen

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), siehe auch Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ (<https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>).

1.1 Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer sind nicht betroffen.

## 1.2 Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Oberflächenabfluss infolge von Starkregen sollte daher in der Grundkonzeption der Planung berücksichtigt werden. Wir empfehlen, 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.

Außengebietswasser sollte auch in der regulären Entwässerungsplanung grundsätzlich nicht in die Bebauung geleitet werden (z.B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben; Anlage von Gehölzstreifen oder Erosionsmulden in der landwirtschaftlichen Fläche oberhalb der Bebauung).

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 Vorsorge-  
maßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem  
Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von  
mind. 25 cm über der Fahrhahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie  
Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor  
Lichtschächten, ausgeführt werden.**

## 1.3 Grundwasser

Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Jedoch wurde nach unseren Informationen an der nördlich des Plangebiets angrenzenden Ammerseestraße die Grundwassermessstelle Gaut092 bis 49 m unter Gelände niedergebracht. Nach dem entsprechenden Bohrprofil wurde die Grundwasserdruckhöhe am 24.06.2010 bei 542,73 müNN bzw. 43,90 m unter Gelände angesprochen. Die Höhe des Bohransatzpunktes wurde bei 586,63 mNN dokumentiert.

Die grundwasserüberdeckenden Bodenhorizonte wurden fast durchgängig als sandige Kiese mit wechselnden Schluffanteilen angesprochen. Die Bodenansprache deckt sich mit den im Plangebiet durchgeführten Baggerschurfen bis ca. 2,1 bis 2,3 m tiefen Baggerschurfen. Die nach dem Bericht von Geo Hydro Bau Consult empfohlenen Bemessungs-kf-Werte von  $8,2 \times 10^{-4}$  m/s bis  $5,0 \times 10^{-3}$  m/s erscheinen plausibel.

## 1.4 Altlasten und Bodenschutz

### 1.4.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Dem Wasserwirtschaftsamt liegen keine Informationen über Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Dessen ungeachtet sind entsprechende ergänzende Erkundigungen grundsätzlich bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.

### 1.4.2 Vorsorgender Bodenschutz

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Flächensparend Mehrfachnutzungen wie Tiefgaragen, Dachterrassen, Dachbegrünungen, PV-Anlagen sowie das Zulassen höherer Gebäude werden ausdrücklich begrüßt.

## 1.5 Wasserversorgung

Informationen zur Erschließung von Trinkwasser sind nicht enthalten und sollten ergänzt werden. Vor Bezug sind sämtliche Gebäude anzuschließen.

## 1.6 Abwasserentsorgung

### 1.6.1 Häusliches Schmutzwasser

Informationen zur Erschließung zur Beseitigung von Schmutzwasser sind nicht enthalten und sollten ergänzt werden. Es wird auf die Stellungnahmen des Würmtal Zweckverbandes zu beiden Bebauungsplänen verwiesen. Vor Bezug sind sämtliche Gebäude anzuschließen.

### 1.6.2 Niederschlagswasser

Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, was nachweislich möglich und auch geplant ist. Wir empfehlen grundsätzlich die Nutzung von gesammeltem Niederschlagswassers für Toilettenspülungen und die Garten- bzw. ggf. die Gründachbewässerung. Dies führt in der Regel zur erheblichen Senkung des Trinkwasserbedarfs.

Da (unterirdische) Versickerungsanlagen möglichst breitflächig sein sollten, in der Regel nicht überbaut und Grünflächen auch als Sickerflächen mehrfach genutzt werden sollten, wird die Festsetzung unter (den) Punkt(en) 14 aus unserer Sicht ebenfalls begrüßt.

## 2. Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Anmerkung der Verwaltung:

Da im Plangebiet Wasserscheiden, Hanglagen, Mulden o.ä. s.o. nicht vorhanden sind, wird eine Gefährdungslage bei Starkregen wie in anderen Ortsteilen nicht gesehen. Das Bodengutachten hat eine gute Sickerfähigkeit bestätigt. Ein weiteres hydrologisches Gutachten wird daher nicht beauftragt.

**Die Hinweise werden ansonsten berücksichtigt.**

8. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landsberg am Lech  
Keine Stellungnahme

9. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege  
In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

*D-1-7934-0006 „Straße der römischen Kaiserzeit mit begleitenden Materialentnahmegruben (Teilstück der Trasse Augsburg-Salzburg)“. Neben der römischen Straßentrasse sind Straßengräben, Kiesentnahmegruben oder andere Nebenanlagen bis hin zu Siedlungen anzunehmen.*

*D-1-7934-0031 „Verebnetter Grabhügel mit Brandbestattungen der Hallstattzeit“.*

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. Wir bitten Sie deshalb, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Weitere allgemeine Hinweise wurden ergänzt.

Anmerkung der Verwaltung:  
**Die Hinweise werden berücksichtigt.**

10. Regionaler Planungsverband München

Die Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München teilte mit, dass zu o. g. Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden.  
**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

11. Staatliches Bauamt München

**Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:**

Das Staatliche Bauamt beabsichtigt die Ortsdurchfahrt der St 2349 gemeinsam mit der Gemeinde Gauting mittelfristig auszubauen. Hierzu gibt es noch keine abschließende Planung und keine Festlegungen hinsichtlich der Radwegführung. Von der Gemeinde wird in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Weilheim und dem Landratsamt Starnberg eine Lösung mit Fahrradschutzstreifen favorisiert.

Die Gemeinde wird hierzu ihre Wünsche und Planungen weiter konkretisieren, damit der grundsätzliche Straßenquerschnitt festgelegt werden kann.

Der Bereich um den Bebauungsplan 190 kann keine Insellösung darstellen und muss immer im Verhältnis mit der weiterführenden Staatstraße in Richtung Kreisverkehr und Bahnbrücke gesehen werden.

Deshalb sind aus Sicht des Bauamts folgende Abstimmungen chronologisch erforderlich:

1. Überplanung der Staatsstraße zwischen der Bahnbrücke und dem Kreisverkehr im Westen mit Festlegung des Querschnitts der Straße mit Fußgänger- und Fahrradfahrerführung. Hier sind insbesondere auch die unterschiedlichen Höhenlagen der Geh- und Radwege zur Straße zu beachten.

2. Aufgrund der zeitlichen Schiene und des evtl. späteren Ausbaus der kompletten Staatsstraße muss für die Umsetzungen der beiden Bebauungspläne 189 und 190 eine Übergangslösung besonders hinsichtlich der Lichtsignalanlage und des Geh- und Radwegs gefunden werden. Inwieweit die Bushaltestelle schon eingerichtet werden kann muss auch mit dem Landratsamt abgestimmt werden.

Markierungen und Verkehrszeichen (mit Lichtsignalanlage) werden immer durch das Landratsamt festgelegt.

Für beide Fälle ist es notwendig, dass vor Rechtsverbindlichkeit des Bauleitplanes eine Vereinbarung für die Planung wie auch der Ausführung zwischen den 3 Beteiligten (Vorhabenträger, Gemeinde und Staatliches Bauamt) hinsichtlich der Zuständigkeiten und Kostenübernahme abzuschließen ist. Hierzu ist eine detaillierte Planung erforderlich.

Das Staatliche Bauamt steht dem Vorhaben positiv gegenüber, kann aber aktuell aufgrund der Haushaltslage keine Aussagen hinsichtlich der Finanzierung bzw. des Ausführungszeitraums des Ausbaus treffen.

**Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) mit Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)**

**Erschließung**

Die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte ist gemäß HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) nachzuweisen, da durch das neu ausgewiesene Gebiet eine Verkehrszunahme zu erwarten ist.

Die Zufahrten aus dem Planungsgebiet müssen so gestaltet werden, dass ein Vorwärtseinfahren in die St 2349 möglich ist. Hierzu sind speziell für die Anlieferungszone des Supermarktes die Schleppkurven für das größtmögliche Fahrzeug nachzuweisen. Die Zufahrten sind ausreichend zu befestigen und mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag zu versehen. Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus den Grundstücken zugeführt werden. (Art. 19 BayStrWG unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs i. V. m. den Zufahrtenrichtlinien). Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Kommune die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Es existiert in diesem Bereich ein funktionierendes Entwässerungssystem für das Oberflächenwasser. Im Straßengrundstück sind keine Veränderungen mit negativen Auswirkungen auf die Entwässerung der Staatsstraße erlaubt.

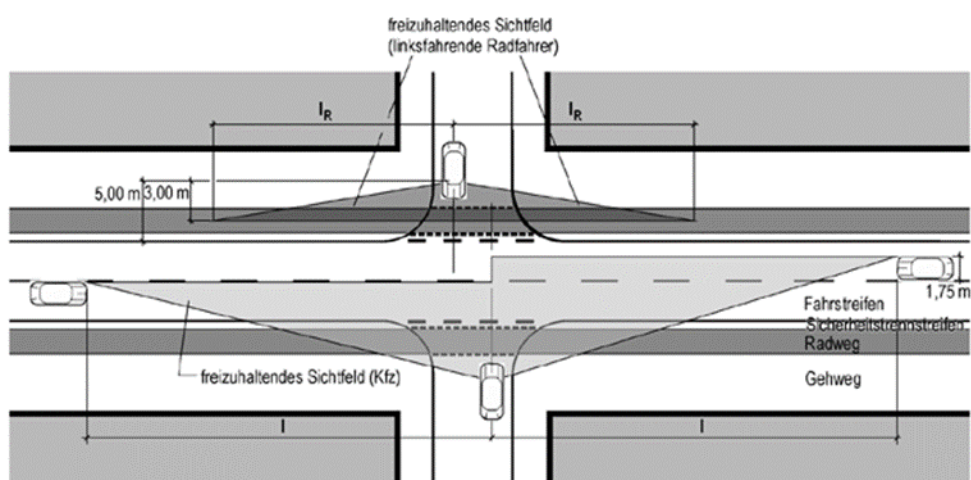
Negative Auswirkungen durch die Bebauung und die Anlage von Zufahrten (speziell Tiefgaragenzufahrten) auf die Entwässerung der Straße, insbesondere auf den Abfluss von Niederschlagswasser von der Straße auf das Grundstück, sind durch planerische und / oder bauliche Maßnahmen zu verhindern.

Der Straßenbaulastträger der Staatsstraße trägt keinerlei Kosten, die im Zusammenhang mit der Erschließung des Planungsgebietes und eventuell notwendigen baulichen Änderungen im Einmündungsbereich stehen. Ansonsten wird auf den Punkt 2.3 verwiesen.

Die Anbindung / Zufahrten an die Staatsstraße muss noch vor Eröffnung der Hochbauten planungsgemäß ausgebaut und auf eine Länge von mind. 5,0m - gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der o. g. Straße - mit einem Asphaltbelag oder gleichwertigen Belag versehen werden (§1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. §3 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG). Die Eckausrundungen der Einmündung müssen so ausgebildet sein, dass sie von den größten nach der StVO zugelassenen Fahrzeugen ohne / mit Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können. Die entsprechende Schleppkurve nach dem Regelwerk „Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen“ ist einzuhalten (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

## Sichtflächen

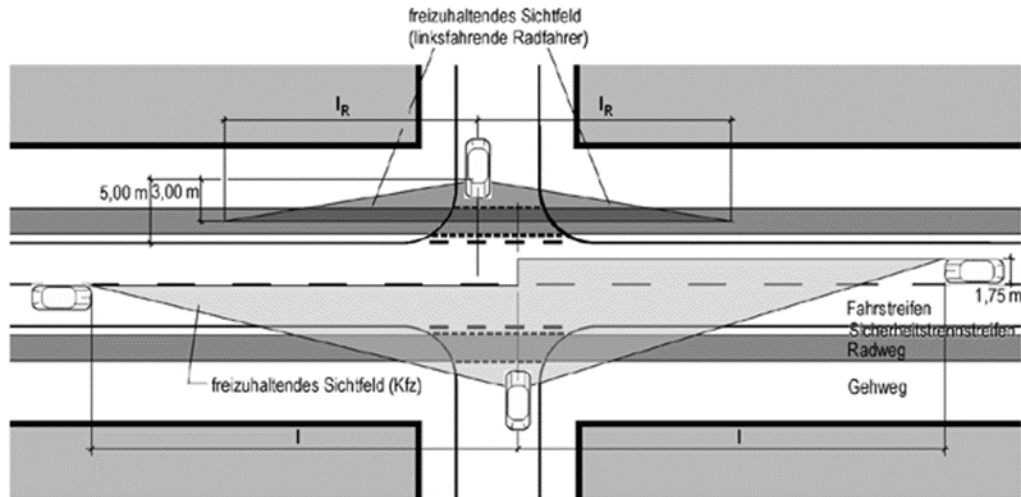
Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr an der Einmündung der (E) in die (E) ist gemäß RAST mit der Seitenlänge  $l = 70 \text{ m}$  (50km/h) in Achse der übergeordneten Straße und einem 3,0 m-Abstand vom Fahrbahnrand in der untergeordneten Straße/Zufahrt] freizuhalten.



Das Sichtdreieck ist in dem Bauleitplan planerisch und textlich festzuhalten und in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen (Art. 29 Abs. 2 BayStrWG bzw. § 11 Abs. 2

FStrG i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAL / RASSt).

Das Sichtfeld auf bevorrechtigte Radfahrer eines evtl. straßenbegleitenden Radweges an den Einmündungen ist mit der Seitenlänge  $I_R = 30,0$  m in der Radwegachse und einem 3,0 m-Abstand von der Achse des Radweges bzw. 5,0 m-Abstand vom Fahrbahnrand in der untergeordneten Straße/Zufahrt freizuhalten.



Das Sichtdreieck ist in dem Bauleitplan planerisch und textlich festzuhalten und in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen (Art. 29 Abs. 2 BayStrWG bzw. § 11 Abs. 2 FStrG i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAL / RASSt).

Zur Freizuhaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung zum Bebauungsplan aufzunehmen:

„Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.“

### **Geh- und Radwege**

Siehe Punkt 2.3

### **Sonstiges**

Der Straßenbulasträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen. Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße ist durch entsprechende Einrichtungen zu vermeiden.

### **Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage**

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Bulasträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

Anmerkungen der Verwaltung:

- Die Knotenpunkte und die Veränderung der Verkehrsmengen wurden im Verkehrsgutachten untersucht
- Die Anregungen zur Entwässerung der Straße, der Höhenlage der Rad- und Fußwege, den Ein- und Ausfahrten aus dem Gebiet, den Schleppkurven im Bereich der Anlieferung und den Sichtdreiecken betreffen insbesondere den Bebauungsplan Nr. 190. Für den Bebauungsplan Nr. 189 ist die Ein- und Ausfahrt östlich der Bebauung im Bereich Nord (190), Flurnrn. 464/10 und 464/8 relevant.
- Die erforderlichen Schleppkurven und Sichtdreiecke werden in der weiteren Planung geprüft und dargestellt. Der Text zu den Sichtflächen wird als Festsetzung aufgenommen.

12. Würmtal-Zweckverband, Abteilung Wasserversorgung

Zu dem vorgelegten Bebauungsplan bestehen keine Einwendungen.

Das Gebiet ist bereits voll erschlossen. Die Versorgungsleitungen sind verlegt. Das Hydrantennetz entspricht dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser (Grundschatz) ist sichergestellt.

Wasserschutzgebiete des Verbandes werden nicht berührt.

Bei Neupflanzung von Bäumen bitten wir, zwischen Wasserleitung (Versorgungsleitungen und Anschlussleitungen) und Stammachse einen horizontalen Abstand von 2,50m einzuhalten. Sollte dies nicht möglich sein, bitten wir Schutzmaßnahmen nach dem DVGW-Arbeitsblatt GW 125 herzustellen.

Anmerkung der Verwaltung:

**Die Hinweise werden berücksichtigt.**

13. Würmtal-Zweckverband, Abteilung Abwasserbeseitigung

**BP Nr. 189/GAUTING:**

Der Planentwurf sieht eine gesamt-konzeptionelle Bebauung vor. Aus diesem sind jedoch die zukünftigen Eigentums- und Nutzungsverhältnisse nicht ersichtlich. Diese sind jedoch für eine Prüfung der Erschließung mit Schmutzwasserkanälen zwingend erforderlich.

Insoweit kann zum derzeitigen Planungsstand die Schmutzwasserbeseitigung nicht in Aussicht gestellt werden. Für eine erneute Prüfung sind zwingend Angaben zu den geplanten öffentlichen Straßen- und Wegeflächen sowie zu den zukünftigen Eigentumsverhältnissen vorzulegen.

**BP Nr. 190/GAUTING:**

Das vorhandene Gebäude wird über mehrere Grundstücksanschlussleitungen in den Schmutzwasserkanal in der Ammerseestraße eingeleitet. Diese bestehenden Anschlussleitungen sind auch bei der geplanten Neubebauung weiter zu verwenden.

Die Niederschlagswasserbeseitigung soll entsprechend Ziff. 5.10 der Begründung zum Planentwurf über eine ortsnahe Versickerung in den Untergrund erfolgen.

Durch die geplanten Festsetzungen ist eine Erhöhung des Schmutzwasseraufkommens zu erwarten. Die hierfür erforderlichen Abwassereinheiten werden für das der Gemeinde Gauting zur Verfügung stehende Abwasserkontingent vorgemerkt. Unter den vorliegenden Rahmenbedingungen kann die Schmutzwasserbeseitigung in Aussicht gestellt werden.

Anmerkung der Verwaltung:

Im weiteren Bauleitplanverfahren wird der Bebauungsplanentwurf den gewünschten Anforderungen entsprechen. Der Würmtal-Zweckverband, Abteilung Abwasserbeseitigung wird erneut am Verfahren beteiligt.

**Die Anregung wird berücksichtigt.**

14. Deutsche Telekom Technik GmbH

Es wurde ein Lageplan mit im Umfeld vorhandenen Leitungen übersandt sowie allgemeine Hinweise.

**Die Stellungnahme wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.**

#### 15. Abfallwirtschaftsverband Starnberg

Um eine ordnungsgemäße und dauerhafte Abfallentsorgung durch dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge auf den neuen Straßen zu gewährleisten, wird gebeten nachfolgende Anmerkungen im Weiteren zu berücksichtigen.

- Als Anliegerstraßen ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf muss eine Mindestbreite von 3,55 m; mit Begegnungsverkehr eine Mindestbreite von 4,75 m aufweisen (Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen, BGI 5104).
- Die Straßen sind so zu gestalten, dass in den Kurvenbereichen die Schleppkurven von Dreiachsfahrzeugen berücksichtigt werden.
- Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass eine lichte Durchfahrthöhe von 4 m zzgl. Sicherheitsabstand eingehalten wird. Dächer, Baumäste, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtprofil ragen (Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen, BGI 5104).
- Weiterhin weisen wir darauf hin, dass bei geplanten Straßen darauf zu achten ist, dass sowohl Belag als auch Straßengrund Lasten von dreiachsigen, befüllten Sammelfahrzeugen aufnehmen können müssen (Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen, BGI 5104).
- Die Bereitstellung aller Behälter im Holsystem muss am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum erfolgen (vgl. § 13 a Abs. 4 Pkt. 6 Abfallwirtschaftssatzung).

Des Weiteren steht im süd-östlichen Bereich des Bebauungsplans Nr.189 an der Pötschenstraße ein Altkleider-Container des AWISTA-Starnberg.

Mit den Planungen und dem Bau müsste dieser versetzt werden. Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger wollen wir unseren Auftrag einer flächendeckenden und bürgernahen Abgabemöglichkeit für Alttextilien gerecht werden. Daher wird angeregt, einen alternativen Standort für den Altkleidercontainer in oder an der beplanten Fläche zu prüfen.

Anmerkung der Verwaltung:

**Die Anregungen werden berücksichtigt.**

#### 16. Stadtwerke München Services GmbH

Es wurden Bestandspläne des vorhandenen Gasnetzes und allgemeine Hinweise überreicht.

**Die Stellungnahme wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.**

#### 17. Kreisbrandinspektion Starnberg

##### **1. Löschwasserversorgung**

##### **1.1 Allgemeine Hinweise zur Löschwasserversorgung außerhalb der Stellungnahme**

- Als Grundschatz 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 300m um das Brandobjekt. (Rechtsgrundlagen: DVGW-Arbeitsblatt W405, Art.12 BayBo2008)

## 2. Erschließung

### 2.1 Allgemeine Hinweise zur Erschließung außerhalb der Stellungnahme

- Gemäß RAST 2006 („Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“) sind am Ende von Stichstraßen Wendeanlagen vorzusehen. Diese Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendeschleife oder Wendekreis gem. den 7 Richtzeichnungen der RAST 2006 ausgebildet werden.
- Diese Anlagen ermöglichen das sichere Wenden von Großfahrzeugen der Feuerwehr sowie des Rettungsdienstes. Ein Zurücksetzen entlang einer Stichstraße ist besonders bei widrigen Witterungsverhältnissen (Dunkelheit, Regen) für Nichtberufskraftfahrer unter der Stresssituation eines Einsatzes mit einem erhöhten Unfallrisiko verbunden.
- Als Fahrzeug zur Überprüfung der Befahrbarkeit („Bemessungsfahrzeug“) ist das zweiachsige Müllfahrzeug zu verwenden.
- Bei Neubaugebiete empfehlen wir Wendeanlagen gemäß den Richtzeichnungen der RAST 06, die das Wenden in einem Zug ermöglichen.
- Bei beengten Platzverhältnissen – z. B. Bei Baumaßnahmen im Bestand – ist es aus unserer Sicht vertretbar, eine Wendeanlage einzurichten, die das Wenden eines Großfahrzeuges der Feuerwehr in drei Zügen ermöglicht. Wir empfehlen, die Befahrbarkeit dieser nicht richtlinienkonformen Wendeanlage anhand einer dynamischen Schleppkurvenanalyse überprüfen zu lassen. Als Bemessungsfahrzeug ist wiederum das zweiachsige Müllfahrzeug heranzuziehen.
- Die Befahrbarkeit der Wendeanlage ist seitens des Straßenbaulastträgers jederzeit sicherzustellen.
- Eine Feuerwehrezufahrt ist eine ständig frei und zugänglich zu haltende Zufahrt für Fahrzeuge von Feuerwehr und Rettungsdienst. Liegen Gebäude bzw. Gebäudeteile mehr als 50 m von einer öffentlichen für Großfahrzeuge der Feuerwehr befahrbaren Verkehrsfläche entfernt, ist eine Feuerwehrezufahrt einzurichten (Rechtsgrundlage BayBo2008). Das Tragen schwerer Ausrüstungsgegenstände oder das Verlegen von Schlauchleitungen über längere Strecken würde sonst notwendige Rettungs- und Löschmaßnahmen unnötig verzögern. Des Weiteren verbinden Feuerwehrezufahrten Drehleitaraufstellflächen mit öffentlichen Verkehrsflächen.

### 2.2 Wendeanlage (Neubaugebiet)

Am Ende der Stichstraße „Günther-Caracciola-Str.“ die Schaffung einer Wendeanlage gemäß den Richtzeichnungen der RAST 2006. Die Notwendigkeit der Wendeanlage wird durch den Punkt (2) der „Allgemeine Hinweise zur Erschließung“ begründet.

### 2.4 Feuerwehrezufahrt (Wohnbebauung)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt der Abstand zwischen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen und Verkehrsflächen, die für Großfahrzeuge der Feuerwehr befahrbar sind, mehr als 50m. Gemäß Art. 5 Abs. 1 Satz 4 und Art. 5 Abs. 2 der BayBO empfehlen wir hier die Anordnung von Zufahrten / Durchfahrten und Bewegungsflächen. Die technische Ausführung und Beschilderung muss gemäß DIN 14090 erfolgen. Des Weiteren empfehlen wir die Aufnahme der Feuerwehrezufahrt in den Bebauungsplan zur rechtlichen Absicherung.

### 3. Zweiter Flucht- und Rettungsweg

#### 3.1 Allgemeine Hinweise außerhalb der Stellungnahme

- Nach Art. 31 Abs. 2 BayBO 2008 muss der erste Rettungsweg von Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, über mindestens eine notwendige Treppe führen. Der zweite Rettungsweg kann nach Art. 31 Abs. 2 eine weitere Treppe oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr (vierteilige Steckleiter, Hubrettungsgerät) erreichbaren Stelle, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte verfügt.
- Die kleinste taktische Einheit der Feuerwehr kann eine Menschenrettung mit einer vierteiligen Steckleiter selbstständig durchführen. Bei einer Gesamtlänge von 8,40m kann über dieses „Grundrettungsmittel“ eine Rettung von Personen aus einer Höhe von max. 8,10m (Anstellwinkel 68 – 75 Grad) unter Umgehung der UVV Feuerwehr ermöglicht werden. Dies entspricht i. d. R. Einem dreigeschossigen Gebäude (E+2; Oberkante Fußboden 7,00m + max. 1,10m Brüstungshöhe).
- Dreiteilige Schiebeleitern mit einer Gesamtlänge von 14m können aufgrund des hohen Gewichtes, dem großen Personaleinsatz, den Risiken einer Personenrettung mit tragbaren Leitern aus Höhen von bis zu 12m sowie der geringen Bearbeitung unsererseits grundsätzlich nicht als Rettungsmittel angesehen werden.
- Als Hubrettungsfahrzeug kommt i. d. R. Eine Drehleiter mit Korb (DLK 23-12) mit einer Rettungshöhe von mindestens 23m (Oberkante Fußboden 22m + 1,10m Brüstungshöhe) bei einem maximalen Gebäudeabstand von 12m.
- Ortsfeste Notleitern ersetzen grundsätzlich nicht das Rettungsgerät der Feuerwehr, können aber im Einzelfall, z. B. bei einer Nutzungsänderung im Bestand und unter Berücksichtigung des darauf angewiesenen Personenkreises, an Stellen, die mit Rettungsgeräten nicht direkt erreichbar sind, in einer Abweichungsentscheidung als zweiter Rettungsweg akzeptiert werden. Dabei ist allerdings darauf zu achten, dass sie entsprechend den Bestimmungen der DIN14090 sicher benutzbar sind.
- So genannte „Rettungsschläuche“ ersetzen keinen bauaufsichtlich geforderten Rettungsweg. Aus bauaufsichtlicher Sicht setzt ein Rettungsweg grundsätzlich die Selbst- und Fremdreitungsmöglichkeit voraus.
- Bei einem zweigeschossigen Kindergarten mit Gruppenräumen im Obergeschoss ist im geeigneten Fall eine verkehrssichere Rettungsrutsche als zweiter baulicher Rettungsweg vertretbar. Hierüber entscheiden im Einzelfall der Kreisbrandrat des Landkreises Starnberg sowie das Kreisbauamt.
- Bei Gebäuden können die dort i. d. R. zu erwartenden Personenzahlen noch mit Rettungsgeräten der Feuerwehr gerettet werden, sofern ausreichende Anleitermöglichkeiten vorhanden sind. Die Gebäude werden nach Höhe bzw. Anzahl und Fläche der Nutzungseinheiten in Gebäudeklassen unterteilt. Die Höhe - im Sinne der Gebäudeklassen - bezeichnet das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberkante im Mittel. Die genaue Definition des Begriffes „Gebäude“ ist Art. 2 Abs. 2 der BayBO 2008, die Definition des Begriffes „Aufenthaltsraum“ ist Art. 2 Abs. 5 der BayBO 2008 zu entnehmen.

#### 3.2 Wohngebäude

Die Fußbodenoberkante der höchstgelegenen, für Aufenthaltszwecke genutzten, Geschosse liegt im Mittel mehr als 7m über der Geländeoberkante. Dies trifft für die Gebäude mit den Kennzeichnungen **IV und V** zu.

Der zweite Flucht- und Rettungsweg kann nicht mehr über tragbare Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden. Sofern kein zweiter baulicher Flucht- und Rettungsweg vorhanden ist, ist im Einsatzfall die Inbetriebnahme eines Hubrettungsfahrzeuges zur Menschenrettung erforderlich. Hierfür sind entlang des Gebäudes Drehleitieraufstellflächen auszuweisen, welche über eine Feuerwehrezufahrt (gem. DIN 14090 bzw. „Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr“) mit einer öffentlich, für Großfahrzeuge der Feuerwehr befahrbaren, Verkehrsfläche verbunden werden. Dabei ist zu beachten, dass der Wirkungsbereich des Hubrettungsfahrzeuges auch später nicht durch Laternen, Bäume eingeschränkt wird.

Anmerkung der Verwaltung:

Ggf. notwendige 2. Rettungswege /Treppen) sollten frühzeitig in die Planung einbezogen werden, um städtebaulich und optisch nicht vertretbare Fluchttreppenhäuser zu vermeiden. Bei den Hinweisen handelt es sich wahrscheinlich um allgemein gültige Hinweise für Bauleitplanverfahren auch in Bezug auf die Wendeanlagen. In der städtebaulichen Begründung ist eine Anlage zur Erschließungsschleife für Rettungsfahrzeuge (und Müllfahrzeuge) enthalten.

**Die Hinweise werden berücksichtigt.**

18. Bayernwerk AG

Es wurden Bestandspläne des Stromnetzes und allgemeine Hinweise übersandt.

**Die Stellungnahme wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.**

19. E.ON. Bayern AG

Es wurden Bestandspläne des Stromnetzes und allgemeine Hinweise übersandt.

**Die Stellungnahme wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.**

20. Bayernnets GmbH

Im Geltungsbereich liegen keine Anlagen der bayernnets GmbH. Aktuelle Planungen werden ebenfalls nicht berührt.

**Die Stellungnahme wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.**

21. Gemeinde Gilching

Die Gemeinde Gilching bedankt sich für die frühzeitige Nachbarbeteiligung.

Belange der Gemeinde Gilching sind nicht betroffen.

**Die Stellungnahme wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.**

22. Gemeinde Weßling

Die Gemeinde Weßling hat keine Einwände, Bedenken, Hinweise oder Anregungen vorzubringen.

**Die Stellungnahme wird im weiteren Verfahren Berücksichtigt.**

23. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

Aus Sicht der IHK für München und Oberbayern ergeben sich aufgrund der vorliegenden baulichen Strukturen und wirtschaftlichen Gegebenheiten keine Anregungen oder Bedenken gegen die vorgelegten Planungen.

Ferner wird angeregt, dass der Verlust an gewerblichen Bauflächen im Rahmen der strategischen Siedlungsentwicklung der Kommune ausgeglichen werden sollte.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Gemeinde Gauting entwickelt in weiteren Bebauungsplänen neue Gewerbeflächen.

**Die Anregung wird berücksichtigt.**

24. Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Es wurden Bestandspläne überreicht und folgender Hinweis gegeben:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unse-

re Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

**Die Stellungnahme wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.**

## 25. Polizeiinspektion Gauting

Nach Inaugenscheinnahme der vorgelegten Pläne und dem Umstand, dass noch keine endgültige Entscheidung hinsichtlich des Ausbaus der Ammerseestraße im Rahmen der Sanierung vorliegt, können wir noch keine vollumfängliche Stellungnahme abgeben. Gemäß unserem letzten Kenntnisstand sollen beidseitig Gehwege geschaffen werden und der Radverkehr mit beidseitigen Schutzstreifen geführt werden. Hier ist evtl. eine Nachfrage beim StBA Weilheim bzw. der Unteren Straßenverkehrsbehörde im LRA Starnberg zielführend.

Wir stellen zum jetzigen Zeitpunkt anhand der örtlichen Gegebenheiten und den vorgelegten Plänen fest, dass die westliche Zufahrt für Kfz zum Gebäudekomplex (blau im Plan) zweifelsohne problembehaftet ist. Es geht aus dem Plan zwar nicht hervor, ob es sich um eine Zufahrt und zugleich Ausfahrt der Tiefgarage handelt, dies ist jedoch anzunehmen.

Während Fahrzeuge, welche in ortsauswärtiger Richtung die Ammerseestraße befahren, beim Linksabbiegen in die Patchwayanger-Supermarkt-TG möglicherweise noch ausreichende Sichtweiten hinsichtlich des zu beachtenden Gegenverkehrs haben, trifft dies auf aus der TG nach links Einbiegende gar nicht mehr zu. Wer die TG in der westlichen Ausfahrt verlässt und nach links in die Ammerseestraße (Ri. Ortsauswärts) einbiegen möchte, hat aller Wahrscheinlichkeit keinerlei ausreichende Sichtweiten. Derjenige hat gleich mehrere Faktoren zu berücksichtigen:

- Fahrverkehr (Fahrbahn) ortsauswärts ist zu beobachten (kein Problem)
- Fahrverkehr (Fahrbahn) ortseinwärts ist nur knapp zu beobachten (Problem)
- Fahrverkehr Fahrrad (Schutzstreifen Fahrbahn / ggf. gemeinsamer Geh-/Radweg?) ist wahrscheinlich auch nur knapp zu beobachten (Problem) – mit Geisterradlern, insbesondere Kindern, muss gerechnet werden (Problem)
- Fahrverkehr in bzw. aus der Gartenpromenade (evtl. Problem) könnte auch noch die Gesamtsituation beeinflussen

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte kommen wir zu dem Schluss, dass dringender Handlungsbedarf darin gesehen wird, diese Unfallgefahrenquelle gar nicht erst zu schaffen. Der ohnehin oft überforderte Verkehrsteilnehmer soll nicht noch beim Ausfahren aus einer Tiefgarage mit den vorgenannten (jetzt noch vermeidbaren) Faktoren konfrontiert werden. Unfälle sind hier zweifelsohne vorprogrammiert – Gefahrensituationen ohnehin.

Sicherlich bietet es sich im vorliegenden Fall an, die untere Straßenverkehrsbehörde im LRA Starnberg sowie das StBA Weilheim als Straßenbaulastträger als tangierte Behörden in das Verfahren miteinzubeziehen.

Aus polizeilicher Sicht ist aus Verkehrssicherheitsgründen die westliche geplante Zufahrt, zumindest in der Ausfahrtsfunktion (Beschilderung mit einem Rechtspfeil wird keine Beachtung finden), klar abzulehnen.

Hinsichtlich der möglichen Beschilderungen von umliegenden Straßen mit Z325 (Verkehrsberuhigter Bereich) haben wir ja bereits unsere Haltung ausreichend dargelegt. Die Sinnhaftigkeit und möglichen Folgen einer derartigen Beschilderung sehen wir kritisch, jedoch nicht an allen Stellen als nicht umsetzbar. Es sollte ein solider Abwägungsprozess geführt werden, um nicht im Nachgang ein Nachsehen zu haben.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Verkehrsplanung wurde aufgrund des Verkehrsgutachtens und Planentwürfen von OBERMEYER Infrastruktur GmbH & Co. KG erstellt und vom Gemeinderat beschlossen. Die Verkehrssituation in der Ammerseestraße wird innerhalb des weiteren Planungsverfahrens mit dem Staatlichen Bauamt Weilheim abgestimmt.

**Die Stellungnahme wird beachtet.**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung Ö 0356 vom 28.03.2022.
2. Der Bauausschuss beschließt über die Behandlung der Anregungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange während der frühzeitigen Beteiligung zum städtebaulichen Konzept der Bebauungspläne Nrn. 189 + 190/GAUTING „Am Patchway-Anger“ Nord und Süd wie in der Beschlussvorlage dargestellt. Die Beschlussvorlage wird insofern Bestandteil des Beschlusses.
3. Der Bauausschuss beauftragt die Verwaltung auf der Basis des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes der Bebauungspläne Nrn. 189 + 190/GAUTING „Am Patchway-Anger“ Nord und Süd und der Behandlung der Anregungen mit der Erarbeitung eines Entwurfes für den Bebauungsplan Nr. 189/GAUTING „Am Patchway-Anger Süd“ sowie die anschließende öffentliche Beteiligung und Auslegung.
4. Der Bauausschuss beauftragt die Verwaltung für den Bebauungsplan Nr. 190/GAUTING „Am Patchway-Anger Nord“ mit der Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplans mit dem Architekturbüro H2R und dem Investor Ten Brinke.  
Dieser Bebauungsplan samt Vorhaben- und Erschließungsplan ist dem Bauausschuss zur Billigung vorzulegen.

**Gauting, 31.03.2022**

---

**Unterschrift**