



---

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

Az.: 21/6102-41-9/Gtg/Eb

---

<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bauausschuss	14.05.2024	öffentlich	Entscheidung

---

**Betreff**

Bebauungsplan Nr. 41-9/GAUTING für das Gebiet Münchner Feld, Fl.Nrn. 908 Tfl. und 908/1 Tfl. - Abwägung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

**Anlagen:**

20240208\_41\_9\_Gtg\_Begründung\_zustimmKenntnis\_u\_oeffAusl  
20240208\_41\_9\_Gtg\_Festsetzungen\_zustimmKenntnis\_u\_oeffAusl  
20240208\_41\_9\_Gtg\_Planzeichnung\_zustimmKenntnis\_u\_oeffAusl

---

**Sachverhalt:**

1. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 41-9/GAUTING für das Gebiet Münchner Feld, Fl.Nrn. 908 Tfl. und 908/1 Tfl. gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 08.03.2024 bis 10.04.2024 stattgefunden.
  - 1.1 Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen vorgetragen oder mitgeteilt, dass gegen die vorgelegte Planung keine Einwände bestehen: Landratsamt Starnberg, Untere Verkehrsbehörde; Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landsberg am Lech, Außenstelle Starnberg; Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q; Regionaler Planungsverband München; Staatliches Bauamt Weilheim, Straßenbau; Würmtal-Zweckverband, Abteilung Wasserversorgung (Hinweis zu Abständen bei Baumpflanzungen); Deutsche Telekom Technik GmbH; SWM Services GmbH; Landratsamt Starnberg, Brandschutzdienststelle; Bayernwerk AG; bayernets GmbH
  - 1.2 Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben die unten aufgeführten Anregungen vorgetragen:
    - 1.2.1 Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt:
      - a) Die Festsetzung A 2.3 Satz 2 Halbsatz 2 (wohnungsnah Freiflächen) ist unzulässig, da eine entsprechende Rechtsgrundlage fehlt.

Anmerkung der Verwaltung:

Nachdem die Nutzungen hier geschossweise festgesetzt werden, ist davon auszugehen, dass wohnungsnah Freiflächen im Erdgeschoss mit der Nutzung Kinderbetreuung dort nicht zulässig sind. Daher wird der 2. Halbsatz von Satz 2 gestrichen. In der Begründung soll aber explizit darauf hingewiesen werden, die wohnungsnahen Freiflächen auf Dachterrassen unterzubringen.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- b) Zu Festsetzung A 2.4 (Unzulässigkeit von Mobilfunksendeanlagen) wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 14 Abs. 1 a BauNVO in den Baugebieten nach §§ 2 bis 11 BauNVO Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, zulässig sind. Sollen Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen im Bebauungsplangebiet nicht zulässig sein, wird empfohlen, diese auch gemäß § 14 Abs. 1 a Satz 2 BauNVO auszuschließen und die Gründe in der Begründung entsprechend aufzuführen.

Anmerkung der Verwaltung:

Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen sollen in diesem sensiblen Gebiet mit intensiver Nutzung durch Kinderbetreuungseinrichtungen und umgebender Wohnbebauung ausgeschlossen werden. Die Rechtsgrundlage wird korrigiert in § 14 Abs. 1 a Halbsatz 2 BauNVO (einen Satz 2 gibt es dort nicht).

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- c) Die Festsetzung A 4.3 (Abweichungen von der Abstandsflächensatzung) ist rechtlich unzulässig. Grundsätzlich müsste hierfür die Abstandsflächensatzung der Gemeinde hinsichtlich des Geltungsbereichs geändert werden. Hiervon ist jedoch ausdrücklich abzuraten, da deren Rechtsgrundlage auf Art. 81 BayBO beruht. Die Voraussetzung für die Satzung ist der Erhalt des Ortsbildes und der Wohnqualität. Das ist hinsichtlich einer Kindertageseinrichtung nicht zutreffend. Sollte eine von der Bayerischen Bauordnung abweichende Abstandsflächentiefe festgelegt werden wollen, wird empfohlen, die Abstandsflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB oder Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO zu regeln.

Anmerkung der Verwaltung:

Dieser Punkt konnte noch nicht abschließend geklärt werden und wird in der Bauausschuss-Sitzung als Tischvorlage nachgereicht.

- d) Zu Festsetzung A 5.3 (Überschreitung der Grundfläche) wird um Konkretisierung der Festsetzung gebeten, da derzeit nicht eindeutig hervorgeht, welche GR die Nebenanlagen für die Wohnnutzung erreichen dürfen. Falls keine Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO für die Wohnnutzung zugelassen werden sollen, ist dies gemäß § 14 Abs. 1 Satz 4 BauNVO explizit zu regeln.

Anmerkung der Verwaltung:

Mit der Festsetzung zur Beschränkung der zulässigen Nebenanlagen sollen im Außenraum die großen, zusammenhängenden und gebäudenahen Freispielflächen erhalten werden. Daher sollen hier für Wohnnutzungen keine Nebenanlagen zugelassen werden. Dementsprechend wird eine explizite Regelung zu deren Ausschluss aufgenommen.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- e) Festsetzung A 6.2 Satz 2 (Gestaltung Solarthermie- und Photovoltaikanlagen) ist für den Vollzug des Bebauungsplans zu unkonkret. Was bedeutet „gleichmäßig rechteckige Flächen“? Es wird um entsprechende Konkretisierung gebeten. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass Dachaufbauten für Lüftungen, Aufzüge usw. durch diese Festsetzung nicht möglich sind. Falls dies nicht gewollt ist, wird um entsprechende Änderung der Festsetzung gebeten.

Anmerkung der Verwaltung:

Nach Prüfung dieser Anregungen wird vom vollständigen Ausschluss anderer Dachaufbauten Abstand genommen. Die Festsetzungen A 6.2 und A 6.3 werden zusammengefasst. Die neue Festsetzung soll nun lauten: Technische Dachaufbauten auf Flachdächern müssen um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand eingerückt werden. Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen zur Nutzung der Sonnenenergie müssen als durchgehend einfarbige und rechteckige Flächen ohne Aussparungen und Staffelungen gestaltet sein. Aufgeständerte Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen dürfen die Höhe der Attika um maximal 0,5 m überschreiten.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- f) Festsetzung A 8.2 (Begrünung nicht überbauter Flächen) ist für den Vollzug des Bebauungsplans zu unkonkret. Was bedeutet „auf das notwendige Maß begrenzt“? Wie soll die Verwaltung der Gemeinde und des Landratsamts diese Festsetzung überprüfen?

Anmerkung der Verwaltung:

Die Festsetzung zur Beschränkung der Befestigung auf das notwendige Maß wird gestrichen. Es wird nicht davon ausgegangen, dass es beim Bau einer Kindertageseinrichtung zu übermäßigen Versiegelungen kommen wird. Zudem ist in Festsetzung A 5.4 bereits geregelt, dass nicht überbaute Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen sind.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- g) Bei Festsetzung A 8.3 (Mindestqualität Nachpflanzungen) ist unklar, welche „nachzupflanzenden Gehölze“ hier gemeint sind? Bezieht sich die Festsetzung auf die zu erhaltenden Bäume in Festsetzung A 8.1? Dies ist aus dem Wortlaut der Festsetzung nicht eindeutig zu entnehmen.

Anmerkung der Verwaltung:

Zur Klarstellung wird die Formulierung in A 8.3 wie folgt geändert: Die in der Reihe der gemäß A 8.1 zu erhaltenden Bäume zwischen Bauraum 1 und Bauraum 2 ggf. nachzupflanzenden Gehölze ...

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- h) Es wird empfohlen, die Festsetzung A 8.8 (Abgrabungen und Aufschüttungen) unter A 3 „Maß der baulichen Nutzung“ zu verschieben, da sie in unmittelbarem Zusammenhang zur Wand- und Firshöhenfestsetzung steht.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Festsetzung zu Abgrabungen und Auffüllungen wird unter A 3 eingefügt.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

#### 1.2.2 Landratsamt Starnberg, Naturschutz und Landschaftspflege:

- a) Zu Festsetzung A 8.2 (Begrünung nicht überbauter Flächen) wird angemerkt, dass die Oberflächen von Erschließungsflächen wasserdurchlässig zu gestalten sind, um die Versiegelung zu minimieren. Es wird darum gebeten, die Festsetzung gemäß folgendem Formulierungsvorschlag zu ergänzen:  
Die im SO Kindertageseinrichtungen nicht überbauten Flächen sind als Außenspielflächen, Gartenflächen und Erschließungsflächen für die Kindertageseinrichtungen zu begrünen, zu bepflanzen und auf das notwendige Maß begrenzt auch wasserdurchlässig zu befestigen.

Anmerkung der Verwaltung:

In Festsetzung A 5.4 ist bereits geregelt, dass nicht überbaute Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen (insbesondere als Pflaster mit hohem begrünten Fugenteil, Schotterrasen, Rasengitter oder Rasenwaben) anzulegen sind.

Die Begrenzung der Befestigungen auf das „notwendige Maß“ muss aufgrund einer Stellungnahme des Kreisbauamts gestrichen werden.

=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

- b) Da unter den Hinweisen B 4 Grünordnung auch der Artenschutz behandelt wird, wird die Umbenennung in „B 4 Grünordnung und Artenschutz“ oder ein eigenständiger Punkt „Artenschutz“ empfohlen.

Anmerkung der Verwaltung:

Der Hinweis B 4 wird in „Grünordnung und Artenschutz“ umbenannt.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- c) Um während den Baumaßnahmen einen ausreichenden Schutz der nach Festsetzung A 8.1 zur Erhaltung vorgesehenen Bäume sowie der Bäume an der Gleixnerstraße und dem wertvollen Gehölzbestand im Osten des Bebauungsplans zu sichern, sind Baum- und Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich. Der Hinweis unter B 4.2 (Beachtung DIN 18920 und RAS-LP 4) ist erfahrungsgemäß nicht ausreichend. Deshalb wird gebeten, folgenden Formulierungsvorschlag als Festsetzung zu übernehmen:
1. Vor Beginn der Erd- und/oder Abrissarbeiten sind zum Schutz der Wurzelbereiche von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) ortsfeste Baumschutzzäune nach DIN 18920 zu erstellen und dauerhaft während der Bauzeit zu erhalten.
  2. Vor Beginn der Erdaushubarbeiten sind im Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) Wurzelschutzvorhänge nach DIN 18920 zu erstellen und während der Bauzeit regelmäßig zu bewässern.
  3. Bei baulichen Anlagen, die den Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) tangieren, sind senkrechte Verbaumaßnahmen (Berliner Verbau) vorzunehmen.
  4. Beim Verlegen von Leitungen aller Art muss der Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) unterfahren werden (z.B. Spülbohrung). Ist eine Spülbohrung z.B. aus geologischen Gründen nicht möglich, so dürfen Wurzeln mit einem Durchmesser  $\geq 2$  cm nicht durchtrennt werden.

Anmerkung der Verwaltung:

Nachdem sowohl die DIN 18920 als auch die RAS-LP 4 von Bauherrn auch ohne eine Festsetzung einzuhalten sind, bleibt der Verweis auf diese in den Hinweisen, wird aber um die Stichworte Baumschutzzäune, Wurzelschutzvorhänge, Verbaumaßnahmen und Spülbohrungen bei Leitungen ergänzt. Zudem achtet die Gemeinde im Rahmen der Prüfung von Bauanträgen auf diese Punkte und fordert ggf. fehlende Maßnahmen nach.  
=> Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

- d) Der Hinweis B 4.3 (Zeiten für Baumfällungen) ist nicht ausreichend. Es fehlt z.B. ein Hinweis auf den § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG. Zudem können im Zuge vom Abbruch von Gebäuden oder auch bei der Rodung von Gehölzen, nicht nur bei Fällungen, besonders oder streng geschützte Arten betroffen sein. Daher wird empfohlen, den nachfolgenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:  
Beim Abbruch von Gebäuden und bei der Rodung von Gehölzen können besonders oder streng geschützte Arten wie Vögel oder Fledermäuse betroffen sein. Es ist sicherzustellen, dass im Rahmen eines Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt werden (z.B. durch ökologische Untersuchungen und eine Umweltbaubegleitung). Grundsätzlich dürfen Rodungen von Gehölzen nur in der Zeit vom 1.10. bis 28.2. durchgeführt werden. Der Abbruch von Gebäuden muss gegebenenfalls in Zeiten durchgeführt werden, in denen keine Nutzung durch gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten erfolgt. Wenn Fensterläden aus Holz vorhanden sind, sollten diese vor dem Abbruch abgenommen und auf Fledermäuse untersucht werden. Soweit erforderlich (z.B. bei Höhlenbäumen) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (z.B. Nistkästen). Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt, so bedarf dies einer Ausnahme durch die Regierung von Oberbayern.

Anmerkung der Verwaltung:

Entsprechend der oben aufgeführten Empfehlung wird der Hinweis B 4.3 angepasst bzw. übernommen.  
=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- e) Zum Artenschutz wird ausgeführt, dass das Umfeld in seinen vorhandenen Strukturen (naturnaher und ausgedehnter Gehölzbestand im Osten) für Vogelarten sehr attraktiv ist und deshalb von einer erhöhten Vogeldichte ausgegangen werden kann (100 m um Habitatstrukturen, Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten, Februar 2021). Deshalb

wird auf den Leitfaden „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten aus dem Februar 2021 hingewiesen, wonach bereits ab einer Glasfläche von 1,5 m<sup>2</sup> ein Vogelschlagrisiko besteht.

Bei der Wahl des Vogelschutzglases ist der Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schmid, H., Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.) sowie oben stehender Leitfaden der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten hilfreich.

Es wird darum gebeten, für neu errichtete Gebäudebestandteile ab einer Glasfläche von 1,5 m<sup>2</sup> Vogelschutzglas für die Fenster zu verwenden und folgenden Formulierungsvorschlag als Hinweis aufzunehmen:

Um Vogelschlag so gering wie möglich zu halten, ist bei der Gestaltung von Glasflächen darauf zu achten, große Glasflächen, gläserne Eckkonstruktionen und verglaste Durch- und Übergänge zu vermeiden. Ab einer Glasfläche > 1,5 m<sup>2</sup> müssen flächige Markierungen, wie senkrechte Muster, auf der Glasfläche angebracht werden. Auf spiegelndes Glas ist zu verzichten.

Anmerkung der Verwaltung:

Aufgrund der Lage des Baugrundstücks und den bei Kinderbetreuungseinrichtungen größeren Fenster(fronten) wird dieser Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- f) Außerdem wäre aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde beim Artenschutz wünschenswert, wenn folgende Vermeidungsmaßnahmen zur Schonung von Insekten sowie von Fledermäusen in die Satzung als Hinweis aufgenommen werden:  
Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen (Nahrungsangebot) sind geeignete Lampenkonstruktionen und Leuchtmittel einzusetzen:
1. Es sind Lampen mit einem hohen gelben Lichtanteil wie Natrium-Niederdruckdampflampen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe zu verwenden, da diese einen geringen UV- und Blauanteil haben.
  2. Es sind voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die nur in einem Winkel von 20° unterhalb der Horizontalen strahlen. Ebenso ist auf geneigte Lampen zu verzichten.
  3. Die Lampenmasthöhe ist so niedrig wie möglich zu halten (Lichtpunkthöhe bei Straßenlampen 4,5 m).
  4. Soweit nicht zwingend erforderlich (z.B. aus Gründen der Sicherheit), sollten Beleuchtungen in der Nacht grundsätzlich abgeschaltet werden. Andernfalls sollten Lampen in der zweiten Nachthälfte gedimmt und in den frühen Morgenstunden (zwei Stunden vor Sonnenaufgang) abgeschaltet werden.
  5. Es sind insektendichte und eingekofferte Lampenkonstruktionen auszuwählen, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können.
  6. Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig.

Anmerkung der Verwaltung:

Aufgrund der Umgebung mit naturnahem und ausgedehntem Gehölzbestand wird folgender, zusammengefasster Hinweis aufgenommen: Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen (Nahrungsangebot) wird empfohlen, geeignete Leuchtkonstruktionen und Leuchtmittel einzusetzen. Empfohlen werden Leuchtmittel mit warmer Farbtemperatur bis zu 2400 K, Abschirmungen insbesondere nach oben abgedichtete Leuchtkörper und Steuerungen, die die Beleuchtung abschalten, sofern sie sicherheitstechnisch nicht erforderlich ist.

=> Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

- g) Der Vollständigkeit halber sollte in der Begründung unter Punkt 3.4 (Verfahren) noch erwähnt werden, dass in Verfahren nach § 13 a BauGB die Eingriffsregelung mit den Komponenten Vermeidung und Minimierung nach § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB stets zu beachten ist. Bei Verfahren nach § 13 a BauGB entfällt lediglich der Ausgleich.

Anmerkung der Verwaltung:

Auf die vorgeschlagene Ergänzung wird hier verzichtet, da dieser Punkt gesetzlich geregelt ist und daher im Verfahren sowieso zu beachten ist.  
=> Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

- h) Zu Punkt 5.6 der Begründung wird die Festsetzung einer extensiven Begrünung von Flachdächern bis zu einer Neigung von 5° begrüßt. In der Begründung wird darauf hingewiesen, dass insbesondere die Auswahl blühender Stauden und Kräuter der Entwicklung der Artenvielfalt in der Pflanzen- und Tierwelt dient. Daher wäre eine Liste an Pflanzenarten zur Dachbegrünung als Hinweis in der Satzung wünschenswert.

Anmerkung der Verwaltung:

Aus Sicht der Gemeinde ist die Festsetzung der Begrünung mit „extensiv“ ausreichend beschrieben, da es dafür geeignete Standardmischungen gibt, auf die zurückgegriffen werden kann und meistens auch wird. Daher wird hier auf eine Pflanzliste verzichtet.  
=> Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

### 1.2.3 Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde:

- a) Zu Geräuscheinwirkungen durch Kinder bestehen aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken, denn nach § 22 Abs. 1 a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Sie sind auch in Wohngebieten ortsüblich und sozialadäquat. Bei der Beurteilung dieser Geräusche sind Immissionsrichtwerte nicht heranzuziehen. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme ist dennoch zu beachten. Danach sollte bei der konkreten Planung eine größtmögliche Abschirmung der umliegenden Wohngebäude durch die Anordnung von Gebäuden und Nebeneinrichtungen – hier beispielsweise überdachte Fahrradabstellflächen oder Unterstellflächen für Spielmaterialien – oder durch eine weitestgehende Einhausung des überbauten Stellplatzes erreicht werden. Auch durch eine entsprechende Anordnung der festinstallierten Spielgeräte und ruhiger/lauter Spielflächen kann dem Gebot der Rücksichtnahme entsprochen werden. Es wird vorgeschlagen, eine konkret formulierte Festsetzung, zumindest aber einen entsprechenden Hinweis in die Satzung aufzunehmen.

Anmerkung der Verwaltung:

Aufgrund der Lage der Bauräume ist davon auszugehen, dass fest installierte Spielgeräte (eher) im Süden und damit von der Wohnbebauung abgewandt angeordnet werden. Folgender Hinweis wird dennoch in den Bebauungsplan aufgenommen: Im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme soll durch eine geeignete Anordnung der Gebäude, Nebeneinrichtungen, Spielgeräte und Spielflächen eine Abschirmung der umliegenden Wohngebäude gegenüber Geräuscheinwirkungen durch Kinder erreicht werden.  
=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- b) Zu Geräuscheinwirkungen durch Fahrverkehr wird ausgeführt, dass von § 22 Abs. 1 a BImSchG durch den Bring- und Holverkehr ausgehende Geräuschimmissionen auf die Nachbarschaft ausgenommen sind. Diese dürften während der Tageszeit (6:00 – 22:00 Uhr) unproblematisch sein. Auf Nachfrage bei der Gemeinde Gauting wurde mitgeteilt, dass derzeit nichts bekannt ist, dass die Räume der Kinderbetreuungseinrichtungen nach Ende der Betreuungszeiten anderweitig genutzt werden sollen. Weitere Untersuchungen zu Geräuscheinwirkungen auf die umliegende Bebauung durch die Nutzung der Stellplatzflächen nach 22:00 Uhr sind damit zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich.

Anmerkung der Verwaltung:

Es sind keine anderen Nutzungen der Räume der Kinderbetreuungseinrichtungen geplant, insofern sind in dieser Hinsicht keine weiteren Untersuchungen und Änderungen notwendig.

=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

#### 1.2.4 Landratsamt Starnberg, Fachbereich Umweltschutz:

- a) Im Inhaltsverzeichnis der Begründung ist der Punkt 5.9 „Altlasten“ aufgeführt; in der Begründung gibt es hierzu allerdings keine Ausführungen. Es wird gebeten, dies abzuändern.

Anmerkung der Verwaltung:

Da keine Mitteilung erfolgte, dass auf diesem Grundstück Altlasten vorhanden wären, wird dieser Punkt aus dem Inhaltsverzeichnis gestrichen.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- b) In der Satzung sollte der Hinweis B 7.2 wie folgt angepasst werden: Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen (optische oder organoleptische Auffälligkeiten) des Untergrundes festgestellt, so darf der Aushub nur unter fachtechnischer Begleitung eines einschlägigen Ing.-Büros fortgeführt werden. Dieser Sachverhalt ist unverzüglich dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim und dem Landratsamt Starnberg zu melden (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Das Ausmaß der Verunreinigung ist dann durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und ein Dokumentationsbericht dem Landratsamt Starnberg – Fachbereich Umweltschutz – vorzulegen. 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.

Anmerkung der Verwaltung:

Der Hinweis wird wie vorgeschlagen, aber etwas gekürzt angepasst. Auf die letzten beiden Sätze wird verzichtet, da davon ausgegangen wird, dass mit Hinzuziehung einer fachtechnischen Begleitung sowie der Meldung an das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt das weitere Verfahren von diesen Stellen vorgegeben und geregelt wird.

=> Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

#### 1.2.5 Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde:

Die Gemeinde Gauting plant den Neubau von zwei Kindertageseinrichtungen auf einem Teil des Grundstücks mit der Fl.Nr. 908. Das Planungsgebiet wird im Norden vom Schwalbenweg, im Westen von einer Baumreihe entlang der Gleixnerstraße und im Osten durch lockeren Baumbestand hin zum landschaftlich besonders wertvollen Bereich des östlichen Würmhochufers begrenzt. Im Süden geht das Areal über in die Postwiese, die als Frei- und Spielfläche genutzt werden soll. Derzeit ist das überplante Gebiet mit einem Umgriff von ca. 5.700 m<sup>2</sup> als Sondergebiet Kinderhaus im Flächennutzungsplan festgesetzt.

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen. Vielmehr sind die Bemühungen Innenentwicklungspotentiale innerhalb geschlossener Siedlungskörper zu nutzen aus raumplanerischer Sicht positiv zu bewerten.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Planungen erstrecken sich auf Teilflächen der beiden Grundstücke Fl.Nrn. 908 und 908/1. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Postwiese bereits seit Jahrzehnten als Frei- und Spielfläche genutzt wird.

=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

#### 1.2.6 Wasserwirtschaftsamt Weilheim:

Mit den Ausführungen des Bebauungsplans besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis. Die wesentlichen wasserwirtschaftlichen Belange wurden korrekt erfasst und angemessen gewürdigt.

Unter Punkt B 6.4 der Satzung (Seite 6) wurde eine irrtümliche Formulierung verwendet. (Anstelle grundwassergefährdender Deckschichten“ sollte es wohl „grundwasserschützender Deckschichten“ heißen). Es wird um Korrektur gebeten.

Anmerkung der Verwaltung:

Der Hinweis wird wie vorgeschlagen korrigiert.  
=> Die Anregung wird berücksichtigt.

1.2.7 Würmtal-Zweckverband, Abteilung Abwasserbeseitigung:

Der bestehende Schmutzwasserkanal des Würmtal-Zweckverbands soll zur Ableitung des anfallenden Schmutzwassers weiterhin Verwendung finden. Die vorhandene Dimensionierung des Grundstücksanschlusses ist durch eine hydraulische Abflussberechnung nachzuweisen.

Gemäß § 15 Abs. 1 der Entwässerungssatzung – EWS – darf ausschließlich Schmutzwasser in die Abwasserkanäle eingeleitet werden. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist – wie auch in dem Aufstellungsentwurf unter Ziffer 5.9 angeführt – entsprechend den hierzu geltenden Regelungen auf den Bau- bzw. Straßengrundstücksflächen vorzunehmen.

Im Zuge der Bauleitplanung und gegebenenfalls der Baugenehmigung wird darauf hingewiesen, dass schädliche Auswirkungen jeglicher Art in Folge von Baugrubenrückverankerungen im öffentlichen Straßenraum auf das öffentliche Schmutzwasserkanalnetz des Würmtal-Zweckverbands zu vermeiden sind bzw. diese Thematik bei der Baugenehmigung zu berücksichtigen ist.

Die aus dem Aufstellungsbeschluss hervorgehenden Abwassereinheiten werden in dem der Gemeinde Gauting zur Verfügung stehenden Abwasserkontingent entsprechend vorgemerkt. Unter Berücksichtigung der aufgeführten Vorgaben bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan-Entwurf.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.  
=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

1.2.8 Abfallwirtschaftsverband Starnberg:

Um eine ordnungsgemäße und dauerhafte Abfallentsorgung durch dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge zu gewährleisten, wird darauf hingewiesen, dass die Bereitstellung aller Behälter im Holsystem am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum erfolgen muss (vgl. § 15 Abs. 5 Abfallwirtschaftssatzung).

Anmerkung der Verwaltung:

Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  
=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

1.2.9 Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH:

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen von Vodafone, es ist derzeit auch keine Neuverlegung geplant.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend einer Anfrage zu einem Neubaugebiet.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.  
=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

1.3 Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

1.4 Sonstige Anregungen:



- a) Es wird um Klarstellung zu Festsetzung A 5.3 gebeten, wie die zulässige Überschreitung der Grundfläche für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO mit 50 % im Verhältnis zu den Regelungen für Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zu sehen ist.

Anmerkung der Verwaltung:

Für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO besteht die Möglichkeit der Überschreitung der Grundfläche bis 50 %. Zusätzlich sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO für Kindertageseinrichtungen in Größe der festgesetzten Werte zulässig. Zur Klarstellung wird die Begründung dahingehend ergänzt.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- b) Es wird vorgeschlagen, in Punkt B 3 (oder auch B 3.2) aufzunehmen, dass die Pflanzung von Thujen und Kirschlorbeer unzulässig ist.

Anmerkung der Verwaltung:

Nachdem gemäß Festsetzung A 8.4 giftige Gehölze im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen sind und sowohl Thujen als auch Kirschlorbeer ebenfalls giftig sind, wird deren Ausschluss in dieser Festsetzung ergänzt.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- c) Um eine Mindestdurchgrünung des Gebiets zu gewährleisten wird angeregt, eine Festsetzung aufzunehmen, wonach je 200 m<sup>2</sup> oder 300 m<sup>2</sup> mindestens ein Baum zu pflanzen ist.

Anmerkung der Verwaltung:

Um eine ausreichende Begrünung zu gewährleisten, wird unter dem Punkt A 8 folgende Festsetzung aufgenommen: Auf der Grundstücksfläche westlich des festgesetzten Fußwegs sind mindestens fünf, auf der Grundstücksfläche östlich des festgesetzten Fußwegs mindestens vier standortgerechte Laubbäume mindestens 2. Wuchsordnung als Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, bis zum Ende der nächsten Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- d) Für Nachpflanzungen gemäß A 8.3 sollen für den Fall eines Schädlingsbefalls oder eines Krankheitserregers auch allgemein standortgerechte Laubbäume zugelassen werden, um darauf reagieren zu können.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Festsetzung wird so ergänzt, dass auch standortgerechte Laubbäume allgemein gepflanzt werden können.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

2. Nachdem die Anregungen eine Änderung des Bebauungsplans notwendig machen, ist der Plan einschließlich Begründung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die Dauer der Auslegung soll auf zwei Wochen verkürzt werden. Gleichzeitig soll bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Anlage: Entwurf des Bebauungsplans Nr. 41-9/GAUTING in der Fassung vom 20.02.2024 mit Begründung

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0616) vom 07.05.2024 zur Abwägung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 41-9/GAUTING für das Gebiet Münchner Feld, Fl.Nrn. 908 Tfl. und 908/1 Tfl. Die Begründung ist Bestandteil der Beschlussfassung.
2. Die Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange werden, wie in der Begründung dargestellt, teilweise berücksichtigt.
3. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.
4. Die sonstigen Anregungen werden, wie in der Begründung dargestellt, berücksichtigt.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen durchzuführen.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan einschließlich Begründung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die Dauer der Auslegung wird auf zwei Wochen verkürzt und bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.

**Gauting, 13.05.2024**

---

**Unterschrift**