

# Abwägungstabelle B

## Inhalt

1 Regierung von Oberbayern vom 10.03.2025 .....	1
1.1 Regierung von Oberbayern vom 01.07.2025 .....	2
2 Staatliches Bauamt Weilheim-Hochbau/Straßenbau vom 11.03.2025 .....	2
2.1 Staatliches Bauamt Weilheim-Hochbau/Straßenbau vom 02.07.2025 .....	4
3 FB 27 Naturschutz Stellungnahme vom 10.02.2025 .....	7

## 1 Regierung von Oberbayern vom 10.03.2025

Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 6.12.2021 zur o.g. Bauleitplanung Stellung genommen. In diesem waren wir zu dem Ergebnis gelangt, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht.

In nun vorliegenden Unterlagen in der Fassung vom 03.02.2025 haben sich keine raumordnerisch relevanten Änderungen ergeben, sodass kein Anlass zu einer veränderten Bewertung besteht. Besonders begrüßt wird im Sinne des Flächensparens von Seiten der höheren Landesplanungsbehörde die Nachnutzung und Nachverdichtung von bereits dargestellten Siedlungsflächen im Hauptsiedlungsbereich. Positiv aufgefallen ist außerdem, dass die Gemeinde ein diversifiziertes Wohnraumangebot unter Berücksichtigung sozioökonomischer Aspekte mit dem besonderen Augenmerk auf den demographischen Wandel und finanzschwächerer Bevölkerungsanteile schaffen möchte, um auf diese Weise eine sozial ausgewogene Bevölkerungsstruktur zu sichern. Die vorliegende Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung somit weiterhin nicht entgegen.

Die Aussagen, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht und dass die planerischen Ansätze von Seiten der Regierung von Oberbayern positiv bewertet werden, werden zur Kenntnis genommen.

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen der Planunterlagen.**

## 1.1 Regierung von Oberbayern vom 01.07.2025

die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mehrfach, zuletzt mit Schreiben vom 10.03.2025 zu o.g. Bauleitplanungen Stellung genommen.

In diesem waren wir zu dem Ergebnis gelangt, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht.

Die nun vorliegende Fassung und erneute Beteiligung erfolgte aufgrund eines Formfehlers im Rahmen des vorangegangenen Beteiligungsverfahrens. In den erneut vorliegenden Planungen sind keine raumordnerisch relevanten Änderungen enthalten. Damit ergibt sich kein Grund einer erneuten Überprüfung und einer veränderten Bewertung. Die Planung steht auch weiterhin den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Die Aussagen, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht und dass die planerischen Ansätze von Seiten der Regierung von Oberbayern positiv bewertet werden, werden zur Kenntnis genommen.

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen der Planunterlagen.**

## 2 Staatliches Bauamt Weilheim-Hochbau / Straßenbau vom 11.03.2025

2.1. Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Weilheim keine Einwände, wenn die unter 2.3 ff. genannten Punkte beachtet werden.

2.3. 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. Die Planungen dazu werden laufend zwischen der Gemeinde und dem Staatlichen Bauamt abgestimmt und sind in den Grundzügen fertig.

- Aufgrund der zeitlichen Nähe der Realisation der beiden Projekte muss auch davon ausgegangen werden, dass evtl. Arbeiten parallel durchgeführt werden und die Erreichbarkeit des Planungsgebiets eingeschränkt sein könnte.
- Ebenfalls könnte der Fall eintreten, dass die Projekte entsprechen den Bebauungsplänen 189 und 190 vor dem Ausbau der Staatsstraße fertiggestellt werden. Dazu müsste der Anschluss an die Staatsstraße provisorisch erfolgen und die Planungen dazu mit dem von der Gemeinde beauftragten Ingenieurbüro Haas abgestimmt werden. Inwieweit die Fußgängerschutzanlage (Ampel) und die Bushaltestelle vor dem Supermarkt schon vorab temporär umgesetzt werden müssen, ist mit der Verkehrsbehörde am Landratsamt Starnberg abzustimmen.
- Für beide Fälle ist es notwendig, dass rechtzeitig vorab eine Vereinbarung für die Planung wie auch der Ausführung zwischen der Gemeinde und dem Staatlichen Bauamt hinsichtlich der

Zu 2.3

- Eine enge Absprache bzgl. der Planung und Umsetzung der Bebauungsplanung sowie der Straßenplanung der Ammerseestraße ist auch im Interesse der Gemeinde Gauting.
- Die Hinweise, dass die Planung/der Ausbau der Ortsdurchfahrt der St 2349 eng mit der Planung des Planungsgebiet zusammenhängt, werden zur Kenntnis genommen.
- Auch wird zur Kenntnis genommen, dass das Plangebiet aufgrund des Ausbaus eingeschränkt erreichbar sein kann sowie dass wenn der Bebauungsplan 190 vor dem Ausbau umgesetzt wird, der Anschluss an die Staatsstraße provisorisch erfolgen muss.
- Es betrifft zwar nicht unmittelbar die Aufstellung des Bebauungsplans, es wird jedoch zur Kenntnis genommen, dass Vereinbarungen bzgl. Zuständigkeit und Kostenübernahme zwischen Staatlichem Bauamt und Kommune in Abstimmung erfolgen müssen.
- Die Gemeindeverwaltung wird im November / Dezember (zusammen mit dem Vorhabenträger) Gespräche zur Vereinbarung für die Planung wie auch

Zuständigkeiten und Kostenübernahme (auch für temporäre Zwischenlösungen) abgeschlossen wird.

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

die Ausführung hinsichtlich der Zuständigkeiten und Kostenübernahme (auch für temporäre Zwischenlösungen) führen.

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die Im Regelfall m 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 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 Veränderung mit negativen Auswirkungen auf die Entwässerung der Staatsstraße erlaubt. Dies gilt vor allem während einer evtl. temporären Übergangslösung, solange die Staatsstraße noch nicht ausgebaut ist.

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 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).

Zu 2.4

Die Hinweise zur Ausführung der Zufahrten sowie zu den Regelungen zu Abwässern und Dach- und Niederschlagswasser werden zur Kenntnis genommen.

<p><b>Sonstiges</b> Der Straßenbaulastträger 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.</p>	<p>Aufgrund der Lage der Zufahrten zum Plangebiet, insbesondere die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage wird es zu keinen Blendwirkungen der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße kommen. In der gemeindlichen Werbeanlagensatzung sind Regelungen zur Vermeidung von Blendwirkungen enthalten.</p>
<p>2.5. 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 Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)</p>	<p>Der Hinweis auf bestehende Emissionen ausgehend von der Staatsstraße wird zur Kenntnis genommen; die Verkehrslärmauswirkungen sind Gegenstand schalltechnischer Untersuchungen. Die Ergebnisse der Untersuchung werden im weiteren Verfahren und bei der Bauausführung berücksichtigt.</p>
<p><b>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen der Planunterlagen.</b></p>	

## 2.1 Staatliches Bauamt Weilheim-Hochbau/Straßenbau vom 02.07.2025

<p>2.1. Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Weilheim keine Einwände, wenn die unter 2.3 ff. genannten Punkte beachtet werden.</p>	
<p>2.3. 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. Die Planungen dazu werden laufend zwischen der Gemeinde und dem Staatlichen Bauamt abgestimmt und sind in den Grundzügen fertig.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufgrund der zeitlichen Nähe der Realisation der beiden Projekte muss auch davon ausgegangen werden, dass evtl. Arbeiten parallel durchgeführt werden und die Erreichbarkeit des Planungsgebiets eingeschränkt sein könnte.</li> <li>• Ebenfalls könnte der Fall eintreten, dass die Projekte entsprechen den Bebauungsplänen 189 und 190 vor dem Ausbau der Staatsstraße fertiggestellt werden. Dazu müsste der Anschluss an die Staatsstraße provisorisch erfolgen und die Planungen dazu mit dem von der Gemeinde beauftragten Ingenieurbüro Haas abgestimmt werden. Inwieweit die Fußgängerschutzanlage (Ampel) und die Bushaltestelle vor dem Supermarkt schon vorab temporär umgesetzt werden müssen, ist mit der Verkehrsbehörde am Landratsamt Starnberg abzustimmen.</li> <li>• Für beide Fälle ist es notwendig, dass rechtzeitig vorab eine Vereinbarung für die Planung wie auch der Ausführung zwischen der Gemeinde und dem Staatlichen Bauamt hinsichtlich der Zuständigkeiten und Kostenübernahme (auch für temporäre Zwischenlösungen) abgeschlossen wird.</li> </ul>	<p>Zu 2.3 Eine enge Absprache bzgl. der Planung und Umsetzung der Bebauungsplanung sowie der Straßenplanung der Ammerseestraße ist auch im Interesse der Gemeinde Gauting. Die Hinweise, dass die Planung/der Ausbau der Ortsdurchfahrt der St 2349 eng mit der Planung des Planungsgebiet zusammenhängt, werden zur Kenntnis genommen. Auch wird zur Kenntnis genommen, dass das Plangebiet aufgrund des Ausbaus eingeschränkt erreichbar sein kann sowie dass wenn der Bebauungsplan 190 vor dem Ausbau umgesetzt wird, der Anschluss an die Staatsstraße provisorisch erfolgen muss. Es betrifft zwar nicht unmittelbar die Aufstellung des Bebauungsplans, es wird jedoch zur Kenntnis genommen, dass Vereinbarungen bzgl. Zuständigkeit und Kostenübernahme zwischen Staatlichem Bauamt und Kommune in Abstimmung erfolgen müssen. Die Gemeindeverwaltung wird im November / Dezember (zusammen mit dem Vorhabenträger) Gespräche zur Vereinbarung für die Planung wie auch die Ausführung hinsichtlich der Zuständigkeiten und Kostenübernahme (auch für temporäre Zwischenlösungen) führen.</p>

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

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die Im Regelfall m 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**

Gemäß dem Verkehrsgutachten des Ingenieurbüros Obermeyer wird das AOA-Gebiet (Supermarkt etc.) mittels einer Linksabbiegespur erschlossen. Dies widerspricht der aktuellen Planung für den Ausbau der Staatsstraße, welche in Abstimmung mit der Gemeinde erfolgt. Das Büro gibt an, dass die Qualitätsstufe A für die Zufahrt erreicht wird. Gilt dies auch für eine Zufahrt ohne Linksabbiegespur? Aufgrund der Platzverhältnisse ist eine Verbreiterung der Ammerseestraße für eine Linksabbiegespur auf öffentlichen Grund nicht möglich und es wären zusätzliche Flächen notwendig.

Ebenfalls wird in dem Verkehrsgutachten erwähnt, dass die verkehrlichen Auswirkungen auf die Kreuzungen Bahnhofstraße/Ammerseestraße und Hauptplatz aufgrund der Entwicklungen an der Ammerseestraße nicht signifikant wären. Wir möchten jedoch hier deutlich darauf hinweisen, dass auch Ausführungen des Ingenieurbüros Obermeyer bezüglich der beiden genannten Kreuzungen schon die Grenzen der Leistungsfähigkeit aufzeigten und es dort keine Leistungsreserven mehr gibt. Dies ist für die weitere Entwicklung in der Gemeinde und den noch stärkeren Stauungen nicht unwichtig.

In dem Verkehrsgutachten von Obermeyer wird auf die neuen Gewerbegebiete am Kreisverkehr am westlichen Ortsausgang eingegangen. Ebenfalls existiert ein Gutachten bezüglich des Gewerbegebiets auf dem früheren Golfplatz des Ingenieurbüros Planungsgemeinschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH. Die Verkehrszahlen unterscheiden sich in beiden Gutachten und es ist nicht klar, ob die Stadt-Land-Verkehr GmbH die Entwicklungen am AOA-Areal mit betrachtet hat. Hier wäre es sinnvoll die Gutachten aufeinander abzustimmen.

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 Veränderung mit negativen Auswirkungen auf die Entwässerung der Staatsstraße erlaubt. Dies gilt vor allem während einer evtl. temporären Übergangslösung, solange die Staatsstraße noch nicht ausgebaut ist.

Negative Auswirkungen durch die Bebauung und die Anlage von Zufahrten (speziell Tiefgaragenzufahrten) auf die Entwässerung der Straße, insbesondere auf den Abfluss von

- Im Fazit des Verkehrsgutachtens, welches im Juni 2025 ausgelegt wurde, ist fälschlicherweise noch der Hinweis auf eine Linksabbiegespur enthalten, in den Kapazitätsbetrachtungen und im Erschließungskonzept ist diese nicht beinhaltet. Das Gutachten wurde aktualisiert und wird erneut ausgelegt.
- Bei den Entwicklungen handelt sich um eine Prognose bis ins Jahr 2035. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrsflusses, der Leistungsfähigkeit der Anlagen ebenso wie zur Förderung alternativer und zukunftsfähiger Mobilitätsformen wichtige Projekte darstellen, welche bereits für die nächsten Jahre auf der Agenda stehen. Diese Maßnahmen sind unabhängig von der Umsetzung der vorliegenden Bebauungspläne Nrn.189 und 190.
- Die Hinweise zur Ausführung der Zufahrten sowie zu den Regelungen zu Abwässern und Dach- und Niederschlagswasser werden zur Kenntnis genommen.

Niederschlagswasser von der Straße auf das Grundstück, sind durch 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 Gegen-fahrbahn und der Seitenräume befahren werden können. Die entsprechende Schlepp-kurve 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).

#### Sonstiges

Der Straßenbaulastträger 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.

2.5. 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 Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

Wir bitten um Übersendung des Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde. Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Weilheim zu übersenden.

– Der Hinweis auf bestehende Emissionen ausgehend von der Staatsstraße wird zur Kenntnis genommen.

**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen der Planunterlagen.**

## 3 FB 27 Naturschutz Stellungnahme vom 10.02.2025

Der Fachbereich Naturschutz empfiehlt folgende Passagen zu berücksichtigen und ggf. in den Bebauungsplan zu integrieren:

„Einfriedungen sind nur ohne Sockel zulässig (unüberwindbar für manche Kleintiere). Bei Zäunen jeder Art ist eine Bodenfreiheit von mindestens 12 cm einzuhalten, sodass eine Durchlässigkeit für Tiere besteht.“

„Bei der Neuerrichtung von Einfamilien- und Reihenhäusern ist je eine Nisthilfe für Gebäudebrüter (Vögel) und Fledermäuse, bei Mehrfamilienhäusern Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel) und Fledermäuse mit dem Faktor 0,2 Quartiere je lfm an bzw. in Dachflächen und Fassadenelemente zu integrieren und dauerhaft zu unterhalten. Als Nisthilfen sind im Handel erhältliche, fertige Niststeine in die Fassade einzubauen. Die Nisthilfen sind im Eingabeplan zu kennzeichnen.“

„Einhausungen für Müll- und Abfallbehälter sowie Garagen(-einfahrten) sind mit hochwachsenden oder rankenden heimischen Gehölzen wirksam einzugrünen. Zur Begrünung sollte mindestens eine der folgenden insektenfreundlichen Arten gepflanzt werden:

- Alpen-Waldrebe (*Clematis alpina*)
- Garten-Geißblatt (*Lonicera caprifolium*)

Diese dürfen mit folgenden Pflanzen im Verhältnis 1:1 gemischt werden:

- Gemeiner Efeu (*Hedera helix*)
- Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata*)“

Weiterhin wäre es wünschenswert, folgende Passagen zu berücksichtigen:

Zu pflanzende Bäume sollten als „zu erhalten“ festgesetzt und bei Abgang ersetzt werden. Mit erhaltenswerten Bestandsbäumen sollte entsprechend verfahren werden. Als zu erhaltend festgesetzte Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgrabungen, Auffüllungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind nicht zulässig. Bei Baumaßnahmen im Bereich zu erhaltender Bäume sind die Vorschriften der DIN 18920 in der aktuellsten Form zu beachten.

Für die Flächen, die als „10.12 Begrünte Flächen innerhalb der Wohnanlagen“ (Am Patchway-Anger Süd) genannt werden, wird eine Ausgestaltung als artenreiche und naturnahe Magerfläche mit folgendem Aufbau bzw. Pflege vorgeschlagen:

1. Auskoffern bis zur Wurzeltiefe von 10 cm – 20 cm sowie sämtlicher Ritzen

### Einfriedungen:

- Es wird eine Festsetzung ergänzt, dass Einfriedungen oder Zäune nur ohne Sockel ausgeführt werden dürfen und ein Bodenabstand von mindestens 12 cm von der Geländeoberkante einzuhalten ist, sodass eine Durchlässigkeit für Tiere besteht.
- Auf eine Festsetzung zu Nisthilfen wird verzichtet. Der Wunsch lässt sich rechtssicherer und zielgerichteter über städtebauliche Verträge, die hier abgeschlossen werden müssen/sollen, umsetzen.
- Die Einhausungen für Müll /Garagen sind nach dem Konzept nicht mit Begrünung geplant. Um eine dauerhafte, wirksame und damit sinnvolle Eingrünung zu gewähren ist eine gute Planung und dauerhafte Pflege dieser unabdingbar. Auf Grund der Lage der Nebengebäude und Tiefgaragen können hier voraussichtlich nicht ausreichend große Pflanzflächen für die Kletterpflanzen vorgesehen werden. Im Fall der Müllhäuser in den Wohnhöfen im BP 189 bringt eine wirksame und ggf. blickdichte Eingrünung Nachteile mit sich, da eine Einsicht / Blickkontakte bei Nutzung der Müllräume nicht mehr gegeben ist und ggf. Angsträume entstehen können. Die in den Wohnhöfen stehenden Müllhäuser sollen den Wohnhof gerade so wenig wie möglich unterteilen und abriegeln. Da außerhalb der Gebäude bereits eine wirksame Begrünung gefordert wird, ist es städtebaulich vertretbar diese Nebengebäude uneingegrünt zu belassen.

- Es wird keine Notwendigkeit darin gesehen die zu pflanzenden Bäume als zu erhalten festzusetzen. Die zu pflanzenden Bäume müssen nach den Festsetzungen auch erhalten bzw. entsprechend ersetzt werden. (s .z.B. 10.7. BP190)
- An sich werden artenreiche und naturnahe Flächen als Grünflächen im Gebiet begrüßt. Jedoch wird eine derart detaillierte Festsetzung nicht als zielführend angesehen, da basierend auf einer Freiflächenplanung besser eingeschätzt werden kann auf welchen Flächen welche Art von Grünflächen am besten entwickelt werden kann.(Standortgerechtigkeit etc.) Daher wird der Vorschlag zwar begrüßt aber nicht in die Festsetzung aufgenommen.
- Es kann nachvollzogen werden, dass für die Grünflächen 10.13 und 10.16 (Am Patchway-Anger Nord) bzw. 10.10, 10.12 und 10.14(Am Patchway-Anger Süd) eine einheitliche Festsetzung getroffen werden soll. So, wie es vorgeschlagen

2. Auffüllen mit unkrautfreiem, mineralischen Substrat (Kies, Schotter) mit einer Korngröße von 1 mm – 32 mm  
 3. Auftragen (Nicht einarbeiten!) von 1 cm – 4 cm (unkrautfreien!) Kompost (Nicht Humus!) aus Grünschnitt  
 4. Initialpflanzung heimischer Stauden (mindestens 1 Stück/m<sup>2</sup>)  
 5. Aussaat heimischer Wildblumen (-kräuter)  
 6. Boden oberflächlich glatt rechen  
 7. 1. & 2. Jahr nach Anlage Unkraut jäten sowie jährlich 1 x mähen mit Mähgutabfuhr nach ein paar Tagen (Juli – November)  
 Hierbei sind zertifizierte Saatgutmischungen (VWW Regiosaaten oder Regiozert) mit einem Kräuteranteil von mindestens 80% und dem Ursprungsgebiet 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) zu verwenden.

Die Grünflächen 10.13 und 10.16 (Am Patchway-Anger Nord) bzw. 10.10, 10.12 und 10.14 (Am Patchway-Anger Süd) wird folgende einheitliche Festsetzung als Text vorgeschlagen:

„Eine Begrünung in diesem Sinne sind Fläche, die mit Rasen, Wiese, Stauden, Sträuchern, Kletterpflanzen bepflanzt oder gärtnerisch als Zier- und/oder Nutzgarten gestaltet sind. In den Flächen sind Spielelemente, Sitzelemente, Spielgerätehütten, Aufenthaltsflächen, platzartige Aufweitungen, Buswartehäuser und Wege und offene Fahrradabstellplätze (für Besucher) zulässig.“

Weitere Anregungen zur Vereinheitlichung:

„Flachdächer und vergleichbar geeignete Dächer (bis 10 % Neigungswinkel) sind bei Hauptgebäuden, Garagen, Carports und Nebengebäuden ab 15 m<sup>2</sup> flächig und dauerhaft zu begrünen. Dabei ist neben einer geeigneten Dränschicht eine durchwurzelbare Tragschicht von mindestens 10 cm vorzusehen. Dies gilt nicht für die durch notwendige technische Anlagen, nutzbare Freibereiche auf den Dächern und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes in Anspruch genommenen Flächen.  
 Flachdächer von Tiefgaragenzufahrten sind zu begrünen. Satz 2 und 3 gelten entsprechend.“

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der Außenbereiche „Insektenfreundliche“ Lampen (z.B. Natriumdampflampen mit gelben Licht oder UV-freie warm-weiße LED's) zu verwenden, die aufgrund der gelben Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf Insekten haben. Um Streulicht nach oben und zur Seite zu vermeiden, sind die Strahler in Richtung Boden auszurichten und mit Ringblenden zu versehen. Darüber hinaus ist auf eine dichte und langlebige Ausführung des Gehäuses zu achten, sodass keine Insekten in das Innere der Lampe gelangen können.

Zu pflanzende Bäume müssen entweder heimische Laubbäume oder Zukunftsbäume nach der Straßenbaumliste der „Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz“ sein.

wird, macht es jedoch keinen Sinn, da explizit die Zulässigkeit spezifisch über die Grünflächen festgelegt worden ist. So ist es planerische Absicht bspw. nicht in allen Grünflächen die Anordnung von Fahrradstellplätzen zuzulassen.

- Die Festsetzung zur Begrünung der Flachdächer wurde mit Fachplanern abgestimmt und aufgrund dessen spezifisch festgesetzt. Aufgrund der vorhergegangenen Abstimmung soll die Festsetzung wie bisher bestehen bleiben.
- Folgender Hinweis wird künftig in den B-Plan aufgenommen:  
 „Insekten und Fledermäuse“  
*Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen (Flugroute und Nahrungsangebot) sind geeignete Lampenkonstruktionen und Leuchtmittel einzusetzen:*
  - Die Wahl des Standortes der Beleuchtungsanlagen soll so erfolgen, dass empfindliche Biotope durch die Reichweite des Lichtes nicht betroffen werden
  - Die eingesetzten Lichtmengen sollen weit wie möglich minimiert werden, sowohl von der Anzahl der Lampen als auch von der Leistung (Wattzahl) der einzelnen Lampen
  - Die Leuchtgehäuse sollten das Licht nur in die tatsächlich gewünschte Richtung abstrahlen. Zur Minimierung der lateralen Reichweite sollten Leuchten möglichst niedrig installiert werden.

- *Auf die flächenhafte Ausleuchtung heller Fassaden sollte ganz verzichtet werden. Lichtdurchstrahlte Glasbauten sollten mit Abdunklungseinrichtungen (UV-filterndes Glas) versehen werden.*
- *Insektenfreundliche Außenbeleuchtungen mit UV-armen Lichtspektren (Natriumdampflampen) sollten in der Regel gegenüber allen anderen Lampentypen bevorzugt verwendet werden.*
- *Außenleuchten müssen insektendicht schließen (ohne Kühlschlitze o.ä.)*
- *Der Betrieb von Beleuchtungsanlagen sollte nur zu den unbedingt erforderlichen Zeiten erfolgen, sowohl durch jahreszeitliche als auch tageszeitliche (nächtliche) Schalttechnik. Außerdem sollte darauf geachtet werden, dass nächtliche Beleuchtungsintervalle eingerichtet werden.*
- *Beim Beleuchtungskonzept für gläserne Gebäude sollte beachtet werden, dass Jalousien an den kritischen Gebäudeseiten angebracht werden und lichtabschirmende Gehölze im Garten in ausreichender Entfernung vom Gebäude angepflanzt werden.*
- *Als mögliche Kompensationsmaßnahmen beim Beleuchtungskonzept für gläserne Gebäude kommen*
- *Extensivierungsmaßnahmen im Garten in ausreichender Entfernung von gläsernen Gebäuden mit insektenfreundlichen Pflanzen, z.B. bevorzugte Futter-, Nektar- oder Eiablagepflanzen in Frage.*
- *Leuchtmitteln sollten durch insektenfreundliche Beleuchtung ausgetauscht werden*
- *Die Schaffung oder Verbesserung von Insektenlebensräumen, z.B. durch Bachrenaturierung wird empfohlen“*
- *Es wird begrüßt, Zukunftsbäume in die Pflanzliste aufzunehmen. Dies wurde jedoch bereits bei der Auswahl der Bäume berücksichtigt, es wurden speziell nur zukunftsfeste Bäume berücksichtigt, die gestalterisch in das Konzept des Quartiers passen und den Standort Anforderungen gerecht werden. Dies wurde von einem Fachbüro für diesen Bebauungsplan erarbeitet, an dieser Auswahl wird festgehalten.*

**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen und Hinweise werden, wie in der rechten Spalte vorgeschlagen, geändert.**

- **Es wird eine FS ergänzt, dass Einfriedungen oder Zäune nur ohne Sockel ausgeführt werden dürfen ein Bodenabstand von mindestens 12 cm von der Geländeoberkante einzuhalten ist.**
- **Es wird ein Hinweis zum Schutz von Insekten und Fledermäusen ergänzt.**