



Abwägungstabelle C

Inhalt

17 LRA Starnberg Kreisbauamt, BP 190, vom 25.02.2025	2
18 LRA Starnberg Kreisbauamt -Brandschutz-, BP 190, vom 08.02.2025	5
18.1 LRA Starnberg Kreisbauamt -Brandschutz-, BP190, vom 17.06.2025	6
19 LRA Starnberg Fachbereich Umweltschutz -Bodenschutz-, BP190, vom 25.02.2025	9
20 LRA Starnberg Fachbereich Umweltschutz, BP 190, vom 12.03.2025	9
20.1 LRA Starnberg Fachbereich Umweltschutz, BP 190, vom 26.06.2025 (SN 20 behält Gültigkeit)	11
21 Bayerisches Amt für Denkmalpflege, BP190, vom 10.02.2025	11
21.1 Bayerisches Amt für Denkmalpflege, BP190, vom 30.06.2025	12
22 Gemeinde Gauting Amt 50 Sachbereich 501, BP 190, vom 09.02.2025 (22.1. vom 11.06.2025 ist identisch).....	13
23 Wasserwirtschaftsamt, BP 190, vom 25.02.2025	15
24 Bayernets, BP 190, vom 03.02.2025	15
25 Würmtalzweckverband Abwasser BP 190, vom 11.03.2025 (25.1. Stellungnahme vom 26.06.2025, SN 25 behält Gültigkeit)	16
26 Würmtalzweckverband Wasserversorgung, BP 190, vom 12.03.2025 (26.1.vom 30.06.2025 ist identisch mit SN vom 12.03.2025)	16
27 Awista, BP 190, vom 11.03.2025	17
27.1 Awista, BP 190, vom 01.07.2025	17
28 Vodafone, BP 190, vom 27.02.2025	17
29 Gesundheitsamt, BP 190, vom 02.06.2025	18
30 IHK, BP 190, vom 01.07.2025	18

17 LRA Starnberg Kreisbauamt, BP 190, vom 25.02.2025

<p>1.Zu B 3.1.1 und B 3.1.2 Wie schon in unserer Stellungnahme vom 20.12.2021 angemerkt, ist eine Baurechtskennziffer bezüglich der überbaubaren Flächen für ein Quartier zwar rechtlich möglich, in der Praxis aber nicht vollziehbar. Wie soll ein Bauherr eruieren, wieviel Grundfläche bereits von jenen, die vor ihm in diesem Quartier gebaut haben oder im Besitz von Baugenehmigungen/Freisteller sind, verbraucht haben? Dieses System ist für die Verwaltung der Gemeinde und des Landratsamtes nur dann zu bewerkstelligen, wenn ein Bauträger das Baurecht im Freistellungsverfahren in einem Antragsverfahren komplett ausschöpft.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - In diesem Plangebiet wird das Baurecht durch einen Vorhabensträger umgesetzt. Das heißt, dass das Baurecht bereits im Vorhabenplan dargestellt wird und damit auch aufgezeigt werden muss, wie viel Grundfläche auf welchen Bereich fällt. - Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann es nur einen Vorhabenträger geben. Damit ist es ausgeschlossen, dass es mehrere Bauherren geben wird. - Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine funktionale Einheit. Es ist nicht ersichtlich, wie die Grundfläche auf mehrere Abschnitte des Plangebiets sinnvoll aufgeteilt werden könnte.
<p>2.Zu B 3.2.4 Aus städtebaulichen Gründen, sollte der Zusatz von 1,1 m für die Wandhöhe exakter definiert werden. So wie formuliert, wäre auch die Festsetzung der Außenwand bis zu dem höchsten zulässigen Punkt (WH + 1,1 m + 0,3 m) als geschlossene Absturzsicherung zulässig. In diesem Fall würde es aber aus städtebaulichen Gründen keinen Sinn machen, die Wandhöhe für die übrigen Bauteile geringer festzusetzen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Z.B. im Fall von Dachterrassen auf Flachdächern sind Absturzsicherungen im Bereich der Attika notwendig. Damit diese jedoch nicht zu einer erhöhten Wirkung des Gebäudes beitragen muss eine Absturzsicherung als offenes Geländer ausgeführt werden. Ein Geländer ist als offen anzusehen, wenn ein Mindestanteil von 80% Öffnungsanteil gegeben ist. - Die Festsetzung wird daher angepasst und ein entsprechender Öffnungsanteil der Absturzsicherung aufgenommen: „Die zulässige Wandhöhe durch Absturzsicherungen um bis zu 1,1m überschritten werden, wenn die Absturzsicherung offen (Öffnungsanteil mindestens 80%) ausgeführt wird.“ - Die Begründung wird entsprechend angepasst. - Die Festlegungen sind auch im Zusammenspiel mit dem VEP zu sehen.
<p>3.Zu B 3.2.5 Im Lichte der großzügigen Dachaufbauten empfehlen wir, diese weiter als 2 m von der Außenwand zurückzusetzen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Der vorgesehene Abstand erscheint ausreichend und ist so auch in anderen Fällen in Gauting vorgesehen.
<p>4. Zu B 5 Für diese Festsetzung fehlt die Rechtsgrundlage. § 9 Abs. 2 a BauGB ermächtigt nur die Tiefe der Abstandsflächen zu regeln, nicht jedoch bauordnungsrechtliche Berechnungsformeln.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Zur Klarstellung wird Festsetzung 5 wie folgt (redaktionell) geändert: Die Tiefe der Abstandsfläche wird gemäß Art.6 Abs.5 Satz 2 der BayBO für diesen Bebauungsplan wie folgt festgesetzt: Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 1 H, mindestens jedoch 3 m. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,5 H mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz 1 beachtet. <p>Art. 6 Abs.5 Satz 2 der BayBO stellt die Rechtsgrundlage dar.</p>



<p>5. Zu 7.1 Die Baugrenzen sind in § 23 Abs. 3 Satz 2 abschließend geregelt. Es ist der Gemeinde nicht erlaubt, diese gesetzlichen Regelungen „umzudefinieren“.</p> <p>Möglich wäre allerdings eine zweite Baufläche für Tiefgaragen außerhalb der Bauräume nach dem Planzeichen 15.3 der PlanZV zu definieren oder, das ist die schlechtere Alternative, da damit Freistellungsverfahren verhindert würden, eine Ausnahme nach § 23 Abs. 3 Satz 3 zu formulieren.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Für die Keller, die außerhalb der Baugrenze liegen wurden extra Baugrenzen eingeführt. (FS 4.2) - Die Festsetzung ist legitimiert über § 23 Abs. 1 S. 2 i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO.
<p>6. Zu 7.1 Satz 2 Siehe Punkt 1 dieser Stellungnahme.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Da beim Vorhaben die Gesamtgrundfläche eingehalten werden muss, werden auch solche Flächen im Plan dargestellt. Es wird kein Grund gesehen, warum dies so nicht festgesetzt werden könnte.
<p>7. B 7.5 kann entfallen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung 7.5, dass die Stellplatzsatzung der Gemeinde Gauting keine Anwendung findet, dient der Klarstellung und wird beibehalten.
<p>8. B 7.6 sollte im Lichte der Möglichkeiten der BayBO 2025 geändert werden. Die Anzahl der STP ist in einem Bebauungsplan nur über § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 81 Abs. 2 BayBO festzulegen. Letztere Rechtsgrundlage erlaubt bis zu 31.09.2025 STP mit Satzungen nach der GaStellIV oder zahlenmäßig unter den Vorgaben der GaStellIV anzuordnen. Auch wenn bis zum 31.09. es noch möglich ist, statisch auf eine „alte“ Satzung zu verweisen, empfehlen wir in diesem Bebauungsplan schon jetzt die neue Rechtslage zu berücksichtigen. Im Übrigen böte es sich hier an - im Gegensatz zu B 3.1.1, B 3.1.2 und B 7.1 Satz 2 - eine Gesamtzahl der nachzuweisenden Stellplätze festzulegen, die aber auch nach den Vorgaben der GaStellIV 2025 oder darunter festzulegen ist.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Die Festsetzung wird an die neue Rechtslage angepasst; für die Wohneinheiten verbleibt es bei der Forderung nach 1 Stellplatz je Wohneinheit (mit Ausnahme „Sobon-Wohnungen, hier gilt 0,8 St je WE sowie BayWOGF-gebundener Wohnungen – dort 0,5 Stellplätze je WE); im Übrigen werden die Zahlen der Anlage zur GaStellIV übernommen. Die Zahl der Abstellplätze für Fahrräder wird beibehalten. - Die Festsetzung von Besucherstellplätzen für KFZ wird gestrichen, die Herstellung derartiger Stellplätze wird jedoch im bisher geplanten Umfang städtebaulich vertraglich gesichert. - Die Festsetzung der Beschaffenheit von Fahrradstellplätzen wird auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der erweiterte Möglichkeiten zu Regelungen ermöglicht, beibehalten.
<p>9. B 7.6.3 2. Abs. Diese dynamische Verweisung wird nach dem 01.10.2025 ins Leere laufen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Der Verweis läuft nicht zwingend ins Leere, da eine Satzung auch eine von der Anlage zur GaStellIV abweichende Anzahl an Stellplätzen fordern kann – es dürfen in einer Satzung nur nicht mehr Stellplätze als in der Anlage zur GaStellIV geregelt gefordert werden. Der dynamische Verweis bleibt erhalten.
<p>10. B 7.7 Diese Festsetzung ist nicht prüfbar. Wir empfehlen, diesen Passus gänzlich zu streichen. Im Übrigen ist es ab dem 01.10.2025 unzulässig, Satzungen über die Gestaltung von STP zu erlassen. Die Rechtsgrundlage für diese Festsetzung entfällt daher ab dem 01.10.2025</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Es handelt sich hier um die Beschaffenheit von Fahrradabstellplätzen, welche auf Grund der neuen Landesgesetzgebung nicht mehr im Bebauungsplan festgesetzt werden können. Da diese Regelungen wichtige Elemente des Mobilitätskonzepts sind, werden diese daher im Durchführungsvertrag geregelt. - Die Regelung zur Beschaffenheit der Fahrradabstellplätze wird gestrichen.
<p>11. Aus städtebaulichen Gründen ist B 8.1 Satz 2 unverständlich</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Die Lage sonstiger NA erscheint städtebaulich dann relevant, wenn sie wie Gebäude erscheinen (Höhenentwicklung, Kubatur, Bedachung), andere NA, wie bspw.

	<p>Mülltonnenhäuschen und „ebenerdige“ NA sind aufgrund ihrer andersartigen Auswirkung hingegen nach Auffassung der Plangeberin nicht regelungsbedürftig.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die genaue Anordnung eines Spielgerätehäuschens im Bereich der Freifläche, die zur Kinderbetreuungseinrichtung gehört, soll daher sinnvoll mittel- und langfristig entsprechend der Bedarfe der Kindereinrichtungen geändert werden können und soll damit nicht im BP festgeschrieben werden. Daher wird die Lage dieser Nebenanlage nicht über ein Planzeichen verortet.
12. Zu B 9.1 Satz 2 und Satz 3 Siehe Punkt 1 unserer Stellungnahme.	<ul style="list-style-type: none"> - Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der von einem Vorhabenträger umgesetzt wird. Die Festsetzungen sind deshalb möglich und vollziehbar.
13. B 9.2 harmoniert nicht mit B 3.2.1. Sofern hier eine weitere Wandhöhe zur Verfügung gestellt werden soll, ist diese nach B 3.2.5 aufzulisten.	<ul style="list-style-type: none"> - Eine Wandhöhe für Solarpaneele wird unter B 3.2.5. aufgenommen. Ziffer 9.2. gilt weiterhin zusätzlich.
15. B 10.20 Wie soll das gemessen werden?	<ul style="list-style-type: none"> - Da im VEP die Fassadenbegrünung dargestellt werden muss, wird auf Ebene des Bebauungsplans keine genauere Festlegung getroffen. Da eine wirksame Begrünung der Fassaden aber wichtiger Bestandteil der Planung ist, soll diese weiterhin über den BP eingefordert werden. - Wie andere Festlegungen auch, müssen die entsprechenden Fassadenbegrünungsbereiche für die Genehmigung so dargestellt werden, dass eine Überprüfung möglich ist.
14. B 10.17 ist so nicht zulässig. Soll hier eine gesonderte GR zur Verfügung gestellt werden?	<ul style="list-style-type: none"> - Die Festsetzung ist im Zusammenhang mit der Grünordnung notwendig, um notwendige Feuerwehruzufahrtsflächen anlegen zu können. - Die Feuerwehraufstellflächen müssen im Nachweis der Gesamtgrundfläche enthalten sein. Daher wird keine gesonderte GR zur Verfügung gestellt.
16. B 11.1 Gleiches gilt für B 11.1 Satz 1 Was will die Gemeinde regeln, wenn die Einfriedungen nicht auf die gesamte Länge hinterpflanz sind (... soweit wie ...)? Das heißt, wenn diese Bedingung nicht zutrifft (z.B. nur teilweise Hinterpflanzung), dann ist der Öffnungsanteil und die Höhe nicht geregelt?	<ul style="list-style-type: none"> - Die Festsetzung wird im Wortlaut zur Klarstellung angepasst wie folgt: "Im Bereich der Gartenbereiche nach 10.16 sowie im SO 3 sind Einfriedungen bzw. Zäune nur zulässig, wenn sie einen Öffnungsanteil von mindestens 90% aufweisen, nicht höher als 1 m über Geländeoberfläche sind und auf der gesamten Länge hinterpflanz sind; im Übrigen sind in den genannten Bereichen Einfriedungen nicht zulässig. Hecken dürfen in diesen Bereichen eine Höhe von 1,3 m über Geländeoberfläche nicht überschreiten".
17. B 11.3 gehört thematisch nach B 3.2.4 aufgelistet.	<ul style="list-style-type: none"> - Die Festsetzung B 11.3 wird unter B 3. aufgenommen. Der 1. Satz verbleibt unter B 11.3 und der 2. Satz, der sich auf die Höhe von 1,4m bezieht wird unter B 3.2.5 .aufgenommen.



Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Folgende Änderungen werden, wie jeweils in der rechten Spalte dargelegt, vorgenommen:

- Die Festsetzung zu Absturzsicherungen wird angepasst, indem ein Öffnungsanteil von mind. 80% aufgenommen wird.
- Die Festsetzung zu den Abstandsflächen wird redaktionell um die Rechtsgrundlage ergänzt.
- Die Festsetzung zur Anzahl der KFZ-Stellplätze wird ergänzt: (EOF-gebundener Wohnungen – dort 0,5 Stellplätze je WE), Die Festsetzung von Besucherstellplätzen für KFZ wird gestrichen. Es wird eine Festsetzung zur Verpflichtung der Herstellung und Bereitstellung von Stellplätzen ergänzt.
- Die Wandhöhe für Solarpaneele wird unter B 3.2.5. aufgenommen.
- FS 11.1 (Einfriedungen der Gartenbereiche) wird zur Klarstellung umformuliert
- Die Festsetzung B 11.3 (Absturzsicherungen für Kinderbetreuungsanlagen) wird hinsichtlich der WH unter B 3.2.5. aufgeführt. Der 1. Satz unter B 11.3 bleibt jedoch bestehen.

18 LRA Starnberg Kreisbauamt -Brandschutz-, BP 190, vom 08.02.2025

Erschließung

Liegen Gebäude bzw. Gebäudeteile mehr als 50 m von einer öffentlichen, für Großfahrzeuge der Feuerwehr befahrbaren Verkehrsfläche entfernt, ist eine Feuerwehrezufahrt einzurichten (Rechtsgrundlage BayBo2008).

- Der Hinweis zur Feuerwehrezufahrt wird zur Kenntnis genommen.

Löschwasserversorgung

Wir empfehlen, die Löschwasserbedarfsermittlung durch den Betreiber des Trinkwassernetzes gem. Arbeitsblatt W405 des DVGW („Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“) durchführen zu lassen und die zu Verfügung stehende Löschwassermenge zu überprüfen.

Die Lage neu erforderlicher Hydranten (Empfehlung: Überflurnorm mind. DN 100) ist in Absprache mit den Kommandanten der örtlich zuständigen Feuerwehr Gauting festzulegen.

- Der Hinweis zur Löschwasserbedarfsermittlung wird zur Kenntnis genommen.

Der Löschwasserbedarf wird im Genehmigungsverfahren vom Würmtalzweckverband ermittelt. Dieser war am Auslegungsverfahren ebenfalls beteiligt.

Zweiter Flucht- und Rettungsweg

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.

- Die Hinweise zum Flucht -und Rettungsweg werden zur Kenntnis genommen.
- Auf Bebauungsplan-Ebene wurde ein übergeordnetes Brandschutzkonzept erstellt (s. Begründung). Nähere Prüfungen können erst im Rahmen der Genehmigungsplanung durchgeführt werden, wenn Grundrisse etc. feststehen.



Bei einer Gesamtlänge von 8,40m kann über dieses „Grundrettungsmittel“ eine Rettung von Personen aus einer Höhe von max. 8 m (Anstellwinkel 68 – 75 Grad) ermöglicht werden.

Dies entspricht i. d. R. Einem dreigeschossigen Gebäude (E+2; Oberkante Fußboden 7,00m + max. 1,10m Brüstungshöhe).

Sofern kein zweiter baulicher Flucht- und Rettungsweg vorhanden ist, ist im Einsatzfall ein Hubrettungsfahrzeug zur Menschenrettung erforderlich.

Hierfür sind entlang des Gebäudes Aufstellflächen für das Hubrettungsfahrzeug auszuweisen, welche über eine Feuerwehzufahrt (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.

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

18.1 LRA Starnberg Kreisbauamt -Brandschutz-, BP190, vom 17.06.2025

Löschwasserversorgung

Als Grundschutz bezeichnet man den Brandschutz für Wohngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete und Industriegebiete ohne erhöhtes Sach- und Personenrisiko.

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ für eine Löschzeit 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)

Als Objektschutz bezeichnet man den über den Grundschutz hinausgehenden objektbezogenen Brandschutz für Objekte mit erhöhtem Brandrisiko oder Personenrisiko. Hierbei werden ebenfalls Einzelobjekte wie z. B. Aussiedlerhöfe, Raststätten etc. mitberücksichtigt.

Sofern das Trinkwasserrohrnetz zur Deckung des vollen Löschwasserbedarfs (Grundschutz + Objektschutz) nicht ausreichend ist und keine unerschöpflichen Wasserquellen zur Verfügung stehen, ergeben sich für die zuständige Gemeinde / Stadt (Grundschutz) und für den Objekteigentümer (Objektschutz) folgende Deckungsmöglichkeiten.

- Entnahme von Löschwasser aus Löschwasserteichen (DIN 14210)

Die Hinweise zum Grundschutz und damit dem Löschwasserbedarf werden zur Kenntnis genommen.

Der Löschwasserbedarf wird im Genehmigungsverfahren vom Würmtalzweckverband ermittelt. Dieser war am Auslegungsverfahren ebenfalls beteiligt.



<p>- Entnahme von Löschwasser aus Löschwasserbehältern (DIN 14230)</p> <p>- Entnahme von Löschwasser aus Löschwasserbrunnen (DIN 14220/14244)</p> <p>Die unerschöpflichen Wasserentnahmestellen müssen zu jeder Jahreszeit die Förderung des benötigten Löschwassers gewährleisten. Des Weiteren werden an die Entnahmestellen besondere Anforderungen (Zugänglichkeit, Aufstellflächen, Entnahmeeinrichtungen etc.) gestellt (DIN 14210/14244).</p> <p>Neubaugebiete</p> <p>Wir empfehlen, die Löschwasserbedarfsermittlung von einem Brandschutzfachplaner gem. Arbeitsblatt W405 des DVGW („Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“) durchführen zu lassen. Die Lage neu erforderlicher Hydranten (Empfehlung: Überflurnorm mind. DN 100) ist in Absprache mit den Kommandanten der örtlich zuständigen Feuerwehr festzulegen.</p>	
<p>Zweiter Flucht- und Rettungsweg</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 m (Anstellwinkel 68 – 75 Grad) ermöglicht werden.</p> <p>Dies entspricht i. d. R. einem dreigeschossigen Gebäude (E+2; Oberkante Fußboden 7,00 m + max. 1 m Brüstungshöhe).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Wohngebäude</p> <p>Die Fußbodenoberkante der höchstgelegenen, für Aufenthaltszwecke genutzten, Geschosse liegt im Mittel mehr als 7m über der Geländeoberkante.</p> <p>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</p>	<p>Die Hinweise zum Flucht- und Rettungsweg werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf BP-Ebene wurde ein übergeordnetes Brandschutzkonzept erstellt (s. Begründung). Nähere Prüfungen können erst im Rahmen der Genehmigungsplanung durchgeführt werden, wenn Grundrisse etc. feststehen.</p>



<p>Gebäudes Drehleiteraufstellflächen auszuweisen., welche über deine 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.</p>	
<p>Erschließung</p> <p>Gemäß RASSt 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 RASSt 2006 ausgebildet werden.</p> <p>Diese Anlagen ermöglichen das sichere Wenden von Großfahrzeugen der Feuerwehr sowie des Rettungsdienstes. Ein Zurücksetzen entlang einer Stichstraße (besonders bei widrigen Witterungsverhältnissen (Dunkelheit, Regen) für Nichtberufskraftfahrer unter der Stresssituation eines Einsatzes mit einem erhöhten Unfallrisiko verbunden.</p> <p>Als Fahrzeug zur Überprüfung der Befahrbarkeit („Bemessungsfahrzeug“) ist das zweiachsige Müllfahrzeug zu verwenden.</p> <p>Bei Neubaugebiete empfehlen wir Wendeanlagen gemäß den Richtzeichnungen der RASSt 06, die das Wenden in einem Zug ermöglichen.</p> <p>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.</p> <p>Wir empfehlen, die Befahrbarkeit dieser nicht richtlinienkonformen Wendeanlage anhand einer dynamischen Schleppkurvenanalyse überprüfen zu lassen.</p> <p>Als Bemessungsfahrzeug ist wiederum das zweiachsige Müllfahrzeug heranzuziehen.</p> <p>Die Befahrbarkeit der Wendeanlage ist seitens des Straßenbaulastträgers jederzeit sicherzustellen.</p> <p>Eine Feuerwehrezufahrt ist eine ständig frei und zugänglich zu haltende Zufahrt für Fahrzeuge von Feuerwehr und Rettungsdienst.</p> <p>Liegen Gebäude bzw. Gebäudeteile mehr als 50 m von einer öffentlichen für Großfahrzeuge der Feuerwehr befahrbaren Verkehrsfläche entfernt, ist eine Feuerwehrezufahrt einzurichten (Rechtsgrundlage BayBo2008).</p> <p>Das Tragen schwerer Ausrüstungsgegenstände oder das Verlegen von Schlauchleitungen über längere Strecken würde sonst notwendige Rettungs- und Löschmaßnahmen unnötig verzögern. Des Weiteren verbinden Feuerwehrezufahrten Drehleiteraufstellflächen mit öffentlichen Verkehrsflächen.</p> <p><u>Wendeanlage (Bestandsgebiet / beengte Platzverhältnisse)</u></p>	<p>Die Hinweise zur Erschließung und insbesondere zur Wendeanlage (Günther-Caracciola-Str.) werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu wurde im BP 189 bereits eine Fläche als „Öffentliche Verkehrsfläche“ gesichert.</p> <p>Der gemeindliche Tiefbau war am Auslegungsverfahren beteiligt. Es wurden keine weiteren Erfordernisse dazu angemerkt.</p>



<p>Am Ende der Stichstraße (Günther-Caracciola-Str) empfehlen die Schaffung einer Wendeanlage. Auf Grund der beengten Platzverhältnisse kann eine Dimensionierung der notwendigen Fläche über eine dynamische Schleppkurvenanalyse erfolgen.</p> <p>Als Bemessungsfahrzeug ist hier das zweiachsige Müllfahrzeug zu verwenden, der Wendevorgang sollte mit drei Zügen abgeschlossen sein.</p> <p>Die Notwendigkeit der Wendeanlage wird durch die „Allgemeinen Hinweise zur Erschließung“ begründet.</p>	
<p>Feuerwehrezufahrt (Wohnbebauung) Gemäß Art. 5 Abs. 1 Satz 4 und Art. 5 Abs. 2 der BayBO empfehlen wir 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.</p>	<p>Der Hinweis zur Feuerwehrezufahrt der Wohnbebauung wird zur Kenntnis genommen. Da im VEP, im Freiflächenplan die Feuerwehraufstellflächen sowie Feuerwehrezufahrten nachgewiesen sind, wird eine Aufnahme der Zufahrt in die Festsetzungen nicht als nötig angesehen.</p>
<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen der Planunterlagen.</p>	

<h2 style="text-align: center;">19 LRA Starnberg Fachbereich Umweltschutz -Bodenschutz, BP190, vom 25.02.2025</h2>	
<p>Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 190/Gauting „Am Patchway-Anger Nord“, FINrn. 452, Teilstück 464/2, 464/4, 464/6, 464/7, 464/9, 464/10, 470/57, 1316/5 Gemarkung Gauting in der Fassung vom 17.12.2024 ist nicht im Altlastenkataster eingetragen.</p> <p>Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen uns derzeit nicht vor.</p> <p>Aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das o. g. Vorhaben i.d.F. vom 17.12.2024.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen.</p>
<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen der Planunterlagen.</p>	

<h2 style="text-align: center;">20 LRA Starnberg Fachbereich Umweltschutz, BP 190, vom 12.03.2025</h2>	
<p>2.2</p>	



<p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>A.) Baulicher Schallschutz: Gemäß dem städtebaulichen Konzept, wie es in Abb. 13 der Begründung dargestellt ist, öffnen sich die Gebäude zur Staatsstraße St 2349 hin und bilden in Richtung Süden einen Riegel. Dies ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht in Bezug auf die Lärmbelastung der zukünftigen Bewohner als eher ungünstig zu beurteilen. Besser wäre eine um 180 Grad gedrehte Gebäudeanordnung mit einem durchgehenden Riegel entlang der Staatsstraße entsprechend der bisherigen Bauweise des Gewerbebetriebes. (Ergänzende Anmerkung: Wenn sich die Gebäude nach Süden hin öffnen, wären die Freiflächen zwischen den Gebäuden weniger beschattet und die Wohnungen könnten von der Erwärmung durch die Sonne profitieren.)</p>	<p>Zu A) Das bauliche Konzept ging aus einem städtebaulichen Wettbewerb hervor und dient als Grundlage für den Bebauungsplan, vgl. auch § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB Aus Rücksicht zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung war die Planung eines durchlaufenden Gebäuderiegels nicht gewollt, daher wurde auf die Gliederung des Baukörpers abgestellt. Eine komplette Neuorientierung der Gebäude, wie vorgeschlagen, ist nicht gewollt. Die derzeitige Orientierung ergibt sich aus unterschiedlichen Gegebenheiten, wie bspw. der Ansiedlung des Supermarkts und der damit einhergehenden Orientierung zur Ammerseestraße hin. Das derzeitige Konzept berücksichtigt bereits, dass zum Quartiersplatz hin zur Ammerseestraße v.a. Nutzungen wie Büro, ein Lebensmittelmarkt, Café, Kiga und die TG-Zufahrt liegen. Die Wohnungen liegen in höheren Stockwerken oder zum Anger hin. Der Bereich, in dem über teils 4 Geschosse vorrangig Wohnen zulässig ist, ist bewusst im Süden zum Anger hin positioniert. In Abwägung der unterschiedlichen Belange wird die jetzige Ausgestaltung des Gebäudes und die Anordnung der unterschiedlichen Nutzungen als gute Lösung angesehen und beibehalten.</p>
<p>B) Kenntlichmachung in der Planzeichnung: Die Abgrenzung der einzelnen Sondergebiete ist in der Planzeichnung auf Seite 2 der Satzung nicht klar erkennbar.</p>	<p>Zu B) Die Sondergebiete werden untereinander durch die schwarze „Knödellinie“ abgegrenzt, diese werden nun über die Baugrenze hinaus bis zu den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. dem Geltungsbereich erweitert.</p>
<p>C) Folgende Unstimmigkeiten sind bei der Durchsicht der Unterlagen aufgefallen: In der Entwurf für die Begründung (Stand 17.12.2024) unter Ziffer 6.13 sowie im Satzungsentwurf (Stand 17.12.2024) unter Ziffer 13.2 wird eine schalltechnische Untersuchung vom 13.11.2024 erwähnt. Die von der Gemeinde Gauting veröffentlichten schalltechnischen Untersuchung von der Müller-BBM Industry Solutions GmbH ist dagegen vom 09.01.2025 und hat die Berichtsnummer M154854/02.</p>	<p>Zu C) – Unter Ziffer 13.2 wird der Verweis auf das Gutachten entsprechend angepasst und auf das Gutachten vom 09.01.2025 verwiesen – Der Verweis auf die schalltechnische Untersuchung in der Begründung wurde bereits angepasst.</p>
<p>D.) Nachdem die Steigung der TG-Rampe Grundlage für die Berechnung der Lärmimmissionen war, wird vorgeschlagen, die maximal zulässige Steigung der TG-Rampe unter Ziffer 7 in die Satzung aufzunehmen.</p>	<p>– Im Gutachten wird eine Steigung 15% (BP 190) angenommen. – Diese Neigung entspricht der max. Neigung nach der GaStellV. Eine zusätzliche Festsetzung ist daher nicht notwendig. – In den Vorhabenplänen sind Steigungen von max. 13% vorgesehen (dies stellt hinsichtlich der Emissionen einen günstigeren Fall dar).</p>



<p>E.) Festsetzungen zum Schallschutz: Bei der Prüfung der Unterlagen wurde festgestellt, dass die von Müller-BBM vorgeschlagene Festsetzung zu Luftwärmepumpen nur in die Hinweise zum Immissionsschutz aufgenommen wurde. Es wird vorgeschlagen, die Nr. 6.2 der Hinweise bei der Ziffer 13 „Immissionsschutz“ in den Festsetzungen einzufügen.</p> <p>Ansonsten besteht mit den aufgenommenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz und zu den TG-Rampen aus immissionsschutzfachlicher Sicht Einverständnis.</p>	<p>– Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis 6.2 wird in die Festsetzungen aufgenommen.</p>
<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt eine Anpassung der Abgrenzung der Art der Nutzung im SO („Knödellinie“)</p> <p>Der Hinweis 6.2 wird in die Festsetzungen aufgenommen.</p>	

<h3>20.1 LRA Starnberg Fachbereich Umweltschutz, BP 190, vom 26.06.2025 (SN 20 behält Gültigkeit)</h3>	
<p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrund-lage Die Ausführungen in der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 13.2.2025 behalten vollumfänglich ihre Gültigkeit.</p>	<p>– Der Verweis auf die ursprüngliche Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen der Planunterlagen.</p>	

<h3>21 Bayerisches Amt für Denkmalpflege, BP190, vom 10.02.2025</h3>	
<p>Bodendenkmalpflegerische Belange: Zur Vermeidung von Missverständnissen ist der Hinweis auf Art. 8 BayDSchG (textl. Hinweis 1.1) zu streichen. Stattdessen ist auf die begründete Denkmalvermutung (s.a. unser Schreiben P-2021-6537-1_S2 vom 7.12.2021) hinzuweisen.</p>	<p>Der textl. Hinweis 1.1 wird gestrichen</p> <p>Das Originalschreiben vom 07.12.2021 weist auf die Denkmäler D-1-7934-0006 und D-1-7934-0031 hin.</p> <p>Diese Bodendenkmäler „Römerstraße“ und „ Verebnetter Grabhügel...“ befindet sich deutlich außerhalb und in einer Entfernung von mehr als 200m vom Plangebiet.</p>
<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise entsprechend angepasst.</p>	

21.1 Bayerisches Amt für Denkmalpflege, BP190, vom 30.06.2025

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Da wir bislang keine genügende Berücksichtigung der Belange der Bodendenkmalpflege feststellen konnten, verweisen wir hiermit nochmals auf unser Schreiben aus der vorigen Beteiligungsrunde (P-2021-6535-1_S4 vom 10.02.2025).

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung im Jahr 2021 ist von uns eine begründete Denkmalvermutung festgestellt worden (siehe unser Schreiben P-2021-6535-1_S2 vom 7.12.2021).

- Das Originalschreiben vom 07.12.2021 weist auf die Denkmäler D-1-7934-0006 und D-1-7934-0031 hin.



- Diese Bodendenkmäler „Römerstraße“ und „Verebneter Grabhügel...“ befindet sich deutlich außerhalb und in einer Entfernung von mehr als 200m vom Plangebiet.
- Aus Sicht der Gemeinde kann eine Beeinträchtigung dieser Denkmäler durch die gegenständliche Bauleitplanung somit ausgeschlossen werden.

Das nicht einholen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis während der Umsetzung des Bebauungsplans kann zu Verfahrensfehlern bei der Schaffung von Baurecht führen und negative Folgen für die Bauherren nach sich ziehen.

Daher bitten wir Sie nochmal den Hinweis auf die Erlaubnispflicht nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG aufzunehmen. Stattdessen ist zur Vermeidung von Missverständnissen der Hinweis auf Art. 8 BayDSchG (textl. Hinweis 1.1) zu streichen.

Der textliche Hinweis 1.1 wird gestrichen.

Ein Hinweis auf die Erlaubnispflicht nach Art. 7 Abs 1 BayDSchG wird angepasst. „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.“

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise zum Denkmalschutz entsprechend angepasst.

22 Landratsamt Starnberg, Amt 50 Sachbereich 501, BP 190, vom 09.02.2025 (22.1. vom 11.06.2025 ist identisch)

<p>1. Grünordnung und Freiraum 10.0: Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume sollte konkretisiert werden, da eine alleinige bildliche Darstellung ungenügend erscheint.</p>	<p>In der zusätzlichen textlichen Bezifferung der Anzahl der Bäume in der jeweiligen Grünfläche wird keine Verbesserung gesehen. Die Planzeichnung ist fester Bestandteil des Bebauungsplans, aus dieser kann die genaue Anzahl entnommen werden.</p>
<p>2. Zu Festsetzung 10.18: 3. Unter befestigte Flächen fallen auch Kfz- und Fahrradstellplätze. Bitte noch ergänzen, dass diese auch versickerungsfähig zu gestalten sind.</p>	<p>Auch bei diesen Flächen handelt es sich um die in der genannten Festsetzung geregelten Flächen. Eine Änderung ist deshalb nicht erforderlich.</p>
<p>4. Zu Festsetzung 11: Wünschenswert wäre hier noch die Ergänzung sockellos mit einen Bodenabstand für Kleinsäuger von 12cm einzufügen.</p>	<p>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.</p>
<p>5. Artenschutz Im Zuge von Sanierungsarbeiten, Abbruch von Gebäuden oder auch bei der Rodung von Gehölzen können besonders oder streng geschützte Arten betroffen sein. Vor allem durch den alten Gehölzbestand ist durchaus mit einem Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten zu rechnen. Dieses wird auch in der eingereichten SaP entsprechend dargestellt, so dass eine nochmalige Überprüfung auf Höhlenbrüter bzw. Fledermäuse vor Abriss der Bestandsgebäude erforderlich ist. Bitte in die Satzung aufnehmen.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis und konkrete Maßnahmen sind bereits unter den Hinweisen enthalten.</p>
<p>6. Vogelschlag: Da das Umfeld in seinen vorhandenen Strukturen (Wohnbebauung mit hohem Gehölzanteil) für Vogelarten sehr attraktiv ist, kann von einer regen Vogelaktivität ausgegangen werden (100 m um Habitatstrukturen Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten, Februar 2021).</p> <p>Deshalb möchten wir auf den Leitfaden „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten aus dem Februar 2021 hinweisen. Dieser besagt, dass bereits ab einer Glasfläche von 1,5 m² ein Vogelschlagrisiko besteht. Bei der Wahl des Vogelschutzglases ist der Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schmid, H., W. 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. Wir bitten darum, dass für neu errichtete Gebäudebestandteile ab einer Glasfläche von 1,5 m² Vogelschutzglas für die Fenster verwendet wird.</p> <p>Wir bitten um die Aufnahme des unten stehenden Formulierungsvorschlags als Festsetzung.</p>	<p>Folgender Hinweis wird aufgenommen:</p> <p>„Um Vogelschlag so gering wie möglich zu halten, ist bei der Gestaltung der Glasflächen darauf zu achten, große Glasflächen, gläserne Eckkonstruktionen und verglaste Durch- und Übergänge zu vermeiden. Ab einer Glasfläche > 1,5 m² müssen flächige Markierungen, wie senkrechte Muster, auf der Glasfläche angebracht werden. Auf spiegelndes Glas ist zu verzichten.“</p>



<p>Formulierungsvorschlag: „Um Vogelschlag so gering wie möglich zu halten, ist bei der Gestaltung der Glasflächen darauf zu achten, große Glasflächen, gläserne Eckkonstruktionen und verglaste Durch- und Übergänge zu vermeiden. Ab einer Glasfläche > 1,5 m² müssen flächige Markierungen, wie senkrechte Muster, auf der Glasfläche angebracht werden. Auf spiegelndes Glas ist zu verzichten.“</p>	
<p>7. Beleuchtung: Nachdem die SaP zu dem Schluss kommt, dass das Areal von Fledermäusen zur Nahrungssuche genutzt wird, wäre auch eine eventuell geplante Beleuchtung dahingehend zu prüfen.</p>	<p>Folgender Hinweis wird aufgenommen:</p> <p>„Insekten und Fledermäuse</p> <p>Vermeidungsmaßnahmen Insekten und Fledermäuse Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen (Flugroute und Nahrungsangebot) sind geeignete Lampenkonstruktionen und Leuchtmittel einzusetzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Wahl des Standortes der Beleuchtungsanlagen soll so erfolgen, dass empfindliche Biotop 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. Licht-durchstrahlte 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



	<ul style="list-style-type: none"> – 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.“
--	---

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

- **Es wird eine Festsetzung ergänzt, wonach Einfriedungen oder Zäune nur ohne Sockel ausgeführt werden dürfen und ein Bodenabstand von mindestens 12 cm von der Geländeoberkante einzuhalten sind.**
- **Es werden Hinweise zum Vogelschutz und zu Insekten und Fledermäusen aufgenommen.**

23 Wasserwirtschaftsamt, BP 190, vom 25.02.2025

unsere Stellungnahme vom 21.12.2021 zu o.g. Bebauungsplan, behält weiterhin Gültigkeit. Die Anmerkungen aus dieser wurden weitgehend übernommen, sodass keine weiteren wasserwirtschaftlichen Anmerkungen ergehen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken bestehen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen der Planunterlagen.

24 Bayernets, BP 190, vom 03.02.2025

im Geltungsbereich Ihres o. g. Verfahrens– wie in den von Ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt – liegen keine Anlagen der *bayernets* GmbH. Aktuelle Planungen der *bayernets* GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt. Wir haben keine Einwände gegen das Verfahren.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen der Planunterlagen.

25 Würmtalzweckverband Abwasser BP 190, vom 11.03.2025 (25.1. Stellungnahme vom 26.06.2025, SN 25 behält Gültigkeit)

Das Plangebiet ist, wie aus dem beigefügten Katasterauszug ersichtlich, bereits über vier bestehende Grundstücksanschlüsse nördlich über die Ammerseestraße an das öffentliche Schmutzwasserkanalnetz des Würmtal-Zweckverbandes angebunden. Diese sollen zur Ableitung des anfallenden Schmutzwassers weiterhin Verwendung finden. Die vorhandenen Dimensionierungen der Grundstücksanschlüsse sind durch hydraulische Abflussberechnungen nachzuweisen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die bestehenden Grundstücksanschlüsse an das Schmutzwasserkanalnetz weiterhin Verwendung finden sollen.
Gemäß § 15 Abs. 1 der Entwässerungssatzung -EWS- darf ausschließlich Schmutzwasser in die Abwasserkanäle eingeleitet werden. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist - wie auch in der Begründung zum Aufstellungsentwurf unter Nr. 7.1 angeführt- entsprechend den hierzu geltenden Regelungen auf den Bau-, bzw. Straßengrundstücksflächen vorzunehmen.	Der Hinweis, dass ausschließlich Schmutzwasser in die Abwasserkanäle geleitet werden darf, wird zur Kenntnis genommen.
Wir möchten bereits im Zuge der Bauleitplanung darauf hinweisen, dass schädliche Auswirkungen jeglicher Art in Folge von Baugrubenrückverankerungen im öffentlichen Straßenraum auf das öffentliche Schmutzwasserkanalnetz des Würmtal-Zweckverbandes zu vermeiden sind bzw. diese Thematik bei der Baugenehmigung zu berücksichtigen ist.	Der Hinweis zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf das Schmutzwasserkanalnetz und dessen Berücksichtigung bei der Baugenehmigung wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen der Planunterlagen.

26 Würmtalzweckverband Wasserversorgung, BP 190, vom 12.03.2025 (26.1.vom 30.06.2025 ist identisch mit SN vom 12.03.2025)

zu dem vorgelegten Bebauungsplan bestehen von Seiten der Abteilung Wasserversorgung keine Einwendungen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Wasserversorgung keine Einwände bestehen.
Das Baugebiet ist bereits voll erschlossen. Die Versorgungsleitungen sind verlegt. Das Hydrantennetz entspricht dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist sichergestellt. Wasserschutzgebiete unseres Verbandes werden nicht berührt.	
Bei der Neupflanzung von Bäumen bitten wir, zwischen Wasserleitungen (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.	Die Lage der Bäume ist auch bei den standortgebundenen Bäumen bis zu 5m flexibel, daher kann der Hinweis bei der Planung entsprechend berücksichtigt werden. Der Hinweis, dass bei Neupflanzung von Bäumen und Wasserleitungen ein Abstand eingehalten werden muss und dass ansonsten Schutzmaßnahmen bei



	der Neupflanzung nach dem DVGW-Arbeitsblatt herzustellen sind, ist bereits im Bebauungsplan enthalten.
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen der Planunterlagen.	

27 Awista, BP 190, vom 11.03.2025	
Um eine ordnungsgemäße und dauerhafte Abfallentsorgung durch dreiaxlige Abfallsammelfahrzeuge zu gewährleisten, weisen wir darauf hin, dass die Bereitstellung aller Behälter im Holsystem am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum erfolgen muss (vgl. § 15 Abs. 5 Abfallwirtschafts-satzung).	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Bereitstellung der Abfallbehälter an die nächstgelegene öffentl. Verkehrsfläche erfolgen muss. Dies wird bereits im Freianlagenplan des VEP dargestellt.
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen der Planunterlagen.	

27.1 Awista, BP 190, vom 01.07.2025	
Die Planungen berühren keine Belange des AWISTA-Starnberg KU.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen der Planunterlagen.	

28 Vodafone, BP 190, vom 27.02.2025	
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.	<ul style="list-style-type: none"> – Es wird zur Kenntnis genommen, dass bestehende Telekommunikationsanlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind. – Auch wird zur Kenntnis genommen, dass für den Fall, dass eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden sollte, mind. drei Monate vor Baubeginn ein Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, gestellt werden muss. – Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



<p>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind. Anlagen: Lageplan(-pläne)</p>	
<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen der Planunterlagen.</p>	

29 Gesundheitsamt, BP 190, vom 02.06.2025

<p>die Gemeinde Gauting plant mit dem Bebauungsplans Nr. 190 ein neues Wohnquartier mit Nahversorgung, eine Kindereinrichtung und weiteren Nutzungen. Soweit uns bekannt, befinden sich die betroffenen Fläche weder in einem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Plangebiet nicht in einem bestehendem oder geplantem Trinkwasserschutzgebiet liegt.</p>
<p>Zur Ver- und Entsorgung werden im Punkt 7 der Begründung und in den Punkten 7 und 8 der Satzung (jeweils Stand vom 17.12.2024) entsprechende Festsetzungen getroffen. Wir bitten, im Punkt 7 (Ver- und Entsorgung) der Satzung zum Bebauungsplan noch folgendes mit aufzunehmen: 1. Das DVGW-Arbeitsblatt W 551 (Stand vom April 2004) beschreibt technische Maßnahmen zur Verminderung des Legionellenwachstumes in Trinkwasser-Installationen (Planung, Errichtung, Betrieb und Sanierung). Im Rahmen von Umbaumaßnahmen oder Neu- und Erweiterungsbauten sind diese Vorgaben zu beachten.</p>	<p>Unter Punkt 7 wird folgender Hinweis aufgenommen: “Das DVGW-Arbeitsblatt W 551 (Stand vom April 2004) beschreibt technische Maßnahmen zur Verminderung des Legionellenwachstumes in Trinkwasser-Installationen (Planung, Errichtung, Betrieb und Sanierung). Im Rahmen von Umbaumaßnahmen oder Neu- und Erweiterungsbauten sind diese Vorgaben zu beachten.”</p>
<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und ein entsprechender Hinweis zu Legionellen aufgenommen.</p>	

30 IHK, BP 190, vom 01.07.2025

<p>die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern ist mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Wohnen und Nahversorgung“ gem. § 11 Abs. 1, 2 BauNVO am geplanten Standort einverstanden. Wir stehen dem Vorhaben, anstelle eines abgewanderten gewerblichen Unternehmens bezahlbaren Wohnraum zu realisieren, grundsätzlich positiv gegenüber. Die gewerbliche Wirtschaft begrüßt, dass gem. Ziffer 2.1 der Festsetzungen durch Text im Geltungsbereich des Bebauungsplans Lebensmittel-Vollsortimenter und Tagescafés zulässig sind. Dadurch können neue Arbeitsplätze generiert und der Wirtschaftsstandort Gauting gestärkt werden.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus gewerblicher Wirtschaft keine Bedenken bestehen.</p>
---	---



Gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 190 „Am Patchway-Anger Nord“ i. S. d. § 12 BauGB bestehen aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft daher keine Anregungen oder Bedenken.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen der Planunterlagen.