

# Abwägungstabelle D

## Inhalt

4 LRA Starnberg Kreisbauamt, BP 189, vom 25.02.2025 (4.1. vom 06.06.2025, SN vom 25.02.2025 behält Gültigkeit).....	2
5 LRA Starnberg Kreisbauamt - Brandschutz -, BP 189, vom 13.02.2025 .....	4
6 LRA Starnberg Fachbereich Umweltschutz -Bodenschutz-, BP 189, vom 25.02.2025 (6.1 vom 04.06. 2025 identisch zu SN 6) .....	5
7 LRA Starnberg Fachbereich Umweltschutz, BP 189, vom 12.03.2025.....	5
7.1 LRA Starnberg Fachbereich Umweltschutz, BP 189, vom 26.06. 2025 .....	6
8 Regionaler Planungsverband, BP 189, vom 10.03.2025 (8.1 vom 01.07.2025 ist identisch zur SN vom 10.03.2025) .....	7
9 Bayerisches Amt für Denkmalpflege, BP 189, vom 10.02.2025 .....	7
9.1 Bayerisches Amt für Denkmalpflege, BP 189, vom 24.06.2025 .....	7
10 Wasserwirtschaftsamt, BP 189, vom 25.02.2025 .....	8
11 Würmtalzweckverband Abwasser, BP 189, vom 11.03.2025 (11.1. vom 26.06.2025, SN 11 behält Gültigkeit).....	8
12 Würmtalzweckverband Wasserversorgung, BP 189, vom 12.03.2025 (12.1 vom 30.06.2025 identisch zur SN vom 12.03.2025).....	9
13 Awista, BP 189, vom 11.03.2025 .....	9
13.1 Awista, BP 189, vom 01.07.2025 .....	10
14 Bayernets, BP 189, vom 03.02.2025 .....	10
15 Vodafone, BP 189, vom 27.02.2025 .....	10
16 Bayernwerk Netz GmbH, BP 189, vom 10.06.2025.....	11
31 Gemeinde Gauting Amt 50 -Sachbereich 501-, BP 189, vom 11.06.2025 .....	13

## 4 LRA Starnberg Kreisbauamt, BP 189, vom 25.02.2025 (4.1. vom 06.06.2025, SN vom 25.02.2025 behält Gültigkeit)

### Grundsätzliches:

Eine Vielzahl der Festsetzungen sind in der Praxis weder von der Gemeindeverwaltung als auch vom Landratsamt nicht überprüfbar, z.B. 470 Fahrradstellplätze, Geschossflächen, Grundflächen und deren Überschreitungsmöglichkeiten, prozentuale Grünflächenanteile

Wir regen an, nur die Festsetzungen zu belassen, die im Vollzug des Bebauungsplans derart einen Unterschied machen, als bei Nichteinhaltung Konsequenzen in Betracht gezogen werden.

- Die Anregung zur Vereinfachung der Festsetzungen wird zur Kenntnis genommen.
- Alle genannten Festsetzungen sollen aus Sicht der Gemeinde beibehalten werden. Sie dienen der Sicherung städtebaulicher Parameter, die im Zuge der Vorplanungen, des Beteiligungsprozesses und der Abwägung vielfältiger Belange diskutiert und abgewogen wurden; im Hinblick auf die Festsetzungen zu (Fahrrad-)Stellplätzen erfolgt eine Anpassung an die geänderte Rechtslage.
- Die Einhaltung der genannten Festsetzungen muss bei Einreichung der Genehmigungsplanung vom Bauwerber nachvollziehbar nachgewiesen werden, z.B. in Form von Berechnungen mit zeichnerischer Darstellung der entsprechenden Flächen oder als Teil der Freiflächenpläne.

### 1. Zu B 3.1.1 bis B 3.1.3

Siehe Punkt 1 unserer Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 190.

- Die Grundfläche und deren Überschreitung ist jeweils für einen der Teilbereiche gesondert festgesetzt. Innerhalb dieses Teilbereichs wird das Baurecht jeweils durch einen einzigen Bauherrn umgesetzt; aufgrund der Struktur der Eigentümer ist sichergestellt, dass die Umsetzung der Baurechte durch die heutigen Eigentümer erfolgt. Daher sind keine Probleme für die Umsetzung erkennbar.
- Konkret liegt es in privater Verantwortung bei Teilungen dafür zu sorgen, dass kein planungswidriger Zustand entsteht.

### 2. Zu 3.2

Wir erinnern nochmals an unsere Veranstaltung im Landratsamt Starnberg zur Vereinfachung der Bauleitplanung und den an diesem Tag getroffenen Vereinbarungen. In diesem Sinne bitten wir um eine nicht bewältigbare Bürokratie zu vermeiden, folgende Festsetzungen zu streichen:

- B3.2, -B 3.2.1, - B 3.2.2 im Übrigen: der letzten Satz hat keine rechtliche Grundlage
- B 3.4
- B 7.6 (teilweise)

- Die Festlegung der Geschossfläche war im gesamten Planungsprozess ein wichtiger Parameter. Diese planerisch wichtige Maßeinheit aus Einfachheitsgründen fallen zu lassen widerspricht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde.
- Da lediglich Flachdächer zulässig sind ist keine Beurteilung von Dachgeschossen erforderlich. Ebenso können auf Grund des ebenen Geländes und der FS zum Anschluss des Geländes an die Fassaden keine Untergeschosse an der Grenze zum Vollgeschoss entstehen. Es sind keine besonderen Schwierigkeiten beim Vollzug der Festsetzung zu den Vollgeschossen erkennbar.
- Der letzte Satz der Festsetzung Ziff. 3.2.2. wird gestrichen.

### 3. B 5.1 ist keine Festsetzung

Der Verweis auf Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ist allenfalls ein Hinweis.

- Die Ziff. B 5.1 hat regelnden Inhalt und ist demnach eine Festsetzung; die Rechtsgrundlage findet sich in Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO.

### 4. B 5.2

Wir denken, dass eine einseitig belastende und vom Nachbar nicht gleichermaßen umsetzbare, abweichende Bauweise einem Abwägungsprozess nicht standhalten kann.

- Es ist nicht ersichtlich, warum die abweichende Bauweise eine nicht zumutbare Belastung für das Nachbarsgrundstück darstellt. Die Benutzung des benachbarten Grundstücks mit der vorgesehenen Nutzung als Ladehof ist weiterhin gegeben. Eine Wohnnutzung ist erst im 2. OG geplant, daher ist diesbezüglich keine Beeinträchtigung ersichtlich.

<p>5. B7.1 Siehe unsere Stellungnahme Punkt 5 zu dem Bebauungsplan Nr. 190.</p>	<p>– Die Rechtsgrundlage für die Regelung ist in § 23 Abs. 1 S. 2 i.V.m § 16 Abs. 5 BauNVO zu finden. Eine Änderung oder Anpassung ist hierzu nicht veranlasst.</p>
<p>6. B 7.3 besitzt keine Rechtsgrundlage. Die Neigungen von Tiefgaragenzufahrten sind in der GaStellV geregelt. Abweichungen von dieser Neigung (außer im direkten an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Einfahrtsbereich, da ansonsten hohes Gefahrenpotential für vorbeigehende Kinder) sieht das Landratsamt grundsätzlich positiv.</p>	<p>– Festsetzung 7.3 gestrichen</p>
<p>7. B 7.6 Siehe Punkt 8 und 10 unser Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 190. Wir empfehlen, B 7.6 gänzlich zu streichen.</p>	<p>– Die Festsetzung zu den Stellplatzfestlegungen wird überarbeitet. – Die Festsetzung wird an die neue Rechtslage angepasst; für die Wohneinheiten verbleibt es bei der Forderung nach 0,8 (Teilbereiche A und B1) bzw. 1 Stellplatz (Teilbereich C) je Wohneinheit (mit Ausnahme EOF-gebundener Wohnungen – dort 0,5 Stellplätze je WE); im Übrigen wird auf die Anlage zur GaStellV verwiesen. – Die Festsetzung von Besucherstellplätzen für KFZ wird gestrichen, die Herstellung derartiger Stellplätze wird jedoch im bisher geplanten Umfang städtebaulich vertraglich gesichert. Die Flächen, auf welchen Besucherstellplätze (KFZ) im Bebauungsplan für zulässig erklärt werden, bleiben bestehen. – Die Zahl der Abstellplätze für Fahrräder wird beibehalten. – Die Beschaffenheit der Fahrradabstellanlagen wird gestrichen und künftig, inhaltlich unverändert, städtebaulich vertraglich gesichert.</p>
<p>8. Zu B 9.3 Siehe sinngemäß Punkt 13 unserer Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 190.</p>	<p>– Die Wandhöhe für Solarpaneele wird unter B 3.3 aufgenommen.</p>
<p>9. Zu 10.16 Siehe Punkt 14 unserer Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 190.</p>	<p>– Die Festsetzung ist im Zusammenhang mit der Grünordnung notwendig, um notwendige Feuerwehzufahrtsflächen anlegen zu können. – Die Feuerwehraufstellflächen müssen im Nachweis der Gesamtgrundfläche enthalten sein. Daher wird keine gesonderte GR zur Verfügung gestellt.</p>
<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen werden wie folgt geändert:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Der letzte Satz der Festsetzung Ziff. 3.2.2. (Nicht-Anrechnung Tga-Rampen auf GF) wird gestrichen.</li> <li>– Festsetzung 7.3 wird gestrichen (steilere Neigung der Tga-Rampen)</li> <li>– Die Festsetzung zu Stellplätzen wird an die neue Rechtslage angepasst; für die Wohneinheiten verbleibt es bei der Forderung nach 0,8 (Teilbereiche A und B1) bzw. 1 Stellplatz (Teilbereich C) je Wohneinheit (mit Ausnahme EOF-gebundener Wohnungen – dort 0,5 Stellplätze je WE); im Übrigen wird auf die Anlage zur GaStellV verwiesen.</li> <li>– Die Festsetzung von Besucherstellplätzen für KFZ wird gestrichen, die Herstellung derartiger Stellplätze wird jedoch im bisher geplanten Umfang städtebaulich vertraglich gesichert. Die Flächen, auf welchen Besucherstellplätze (KFZ) im Bebauungsplan für zulässig erklärt werden, bleiben bestehen.</li> </ul>	

- Die Zahl der Abstellplätze für Fahrräder wird beibehalten.
- Die Beschaffenheit der Fahrradabstellanlagen wird gestrichen und künftig -inhaltlich unverändert- städtebaulich vertraglich gesichert.
- Die Wandhöhe für Solarpaneele wird unter B 3.3.5. aufgenommen.

## 5 LRA Starnberg Kreisbauamt - Brandschutz -, BP 189, vom 13.02.2025

<p><b>Erschließung</b></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>– Der Hinweis zur Feuerwehrezufahrt wird zur Kenntnis genommen und den Bauherren zur Beachtung weitergegeben.</p>
<p><b>Löschwasserversorgung</b></p> <p>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.</p> <p>Die Lage neu erforderlicher Hydranten (Empfehlung: Überflurnorm mind. DN 100) ist in Absprache mit den Kommandanten der örtlich zuständigen Feuerwehr Gauting festzulegen.</p>	<p>– Der Hinweis zur Löschwasserbedarfsermittlung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Löschwasserbedarf wird im Genehmigungsverfahren vom Würmtalzweckverband ermittelt. Dieser war am Auslegungsverfahren ebenfalls beteiligt.</p>
<p><b>Zweiter Flucht- und Rettungsweg</b></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.</p> <p>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 7,00m + max. 1,10m Brüstungshöhe).</p> <p>Sofern kein zweiter baulicher Flucht- und Rettungsweg vorhanden ist, ist im Einsatzfall ein Hubrettungsfahrzeuges zur Menschenrettung erforderlich.</p> <p>Hierfür sind entlang des Gebäudes Aufstellflächen für das Hubrettungsfahrzeug auszuweisen, welche über eine Feuerwehrezufahrt (gem. DIN 14090 bzw. „Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr“) mit einer öffentlich, für Großfahrzeuge der Feuerwehr befahrbaren, Verkehrsfläche verbunden werden.</p>	<p>– Die Hinweise zum Flucht -und Rettungsweg werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>– Auf Bebauungsplan-Ebene wurde ein übergeordnetes Brandschutzkonzept erstellt (s. Begründung). Nähere Prüfungen können erst im Rahmen der Genehmigungsplanung durchgeführt werden, wenn Grundrisse etc. feststehen.</p>

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.**

## 6 LRA Starnberg Fachbereich Umweltschutz -Bodenschutz-, BP 189, vom 25.02.2025 (6.1 vom 04.06. 2025 identisch zu SN 6)

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 189/Gauting „Am Patchway-Anger Süd“, FINrn. 450, 451, 452 (Teilfläche), 452/1, 454/1, 460/18 (Teilfläche), 464/8 sowie 464/10 Gemarkung Gauting in der Fassung vom 17.12.2024 ist nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen uns derzeit nicht vor.

Aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das o. g. Vorhaben i.d.F. vom 17.12.2024.

– Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen.

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

## 7 LRA Starnberg Fachbereich Umweltschutz, BP 189, vom 12.03.2025

2.2

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

A) Erforderliche Lärminderungsmaßnahmen an TG-Rampen:

Gemäß der Parkplatzlärmstudie des Bayer. Landesamtes für Umwelt wurden die üblichen Schallschutzmaßnahmen nach dem Stand der Technik (Kap. 11.3) bei der Planung der TG-Rampen nicht beachtet. TG-Rampen sollten aus Gründen des Schallschutzes möglichst nicht gegenüber von schutzbedürftigen Gebäuden angeordnet werden.

Aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet an drei Seiten von bestehender Bebauung umgeben ist, lässt sich diese Forderung allerdings nicht erfüllen. Um im vorliegenden Fall die Belastung der vorhandenen Wohnbebauung soweit wie möglich zu reduzieren, ist bei jeder TG-Rampe eine schallabsorbierende Verkleidung der Wände und der Decke erforderlich.

Darüber hinaus sind alle Abfluss- bzw. Regenrinnen in bzw. vor den TG-Rampen entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik lärmarm, z.B. massiv geschraubt, auszubilden.

– Es besteht Einverständnis darüber, dass bei jeder TG-Rampe eine schallabsorbierende Verkleidung der Wände und der Decke erforderlich ist und darüber hinaus alle Abfluss- bzw. Regenrinnen in bzw. vor den TG-Rampen entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik lärmarm, z.B. massiv geschraubt, auszubilden sind.

– Dies ist in den Festsetzungen unter 12.1 bereits berücksichtigt.

B.) Folgende Unstimmigkeiten sind bei der Durchsicht der Unterlagen aufgefallen:  
 1.) Widerspruch in der schalltechnischen Untersuchung Müller-BBM vom 09.01.2025: Unter Kapitel 5.3 auf Seite 31 werden die durch die oberirdischen Stellplätze und TG-Ausfahrten im südlichen Bereich des Bebauungsplanes 189 ermittelten kurzzeitigen Geräuschspitzen aufgelistet. Hierzu erfolgt in Kapitel 6.2 im 2. Absatz die Beurteilung, dass auch die Anforderungen der TA Lärm durch die ermittelten Geräuschspitzen nach 5.3 eingehalten werden. Dies stimmt nicht mit den Ergebnissen in Kapitel 5.3 überein, denn aus den dort für die Immissionsorte IO7 und IO8 ermittelten Werte ergeben sich Überschreitungen von 3 bzw. 8 dB(A).  
 Im dritten Absatz ist dann im Gegensatz zum o.g. Absatz ausgeführt, dass gerade die in 5.3 ermittelten Werte die Anforderungen der TA Lärm um bis zu 8 dB(A) überschreiten.  
 Im vierten Absatz wird dann auf den Beschluss des VGH Baden-Württemberg aus dem Jahr 1995 verwiesen, wonach das Spitzenpegelkriterium auf den durch die zugelassene Wohnnutzung im allgemeinen und reinen Wohngebieten verursachten Parklärm keine Anwendung findet.  
 Aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde sollte das Gutachten überarbeitet und der 2. Absatz in Kapitel. 6.2 gestrichen werden.

– Der Widerspruch wurde bereits aufgelöst > Siehe SN 7.1, demnach ist diese Anregung hinfällig.

C.) Aufgenommene Festsetzungen zum Schallschutz:  
 Mit den unter Punkt 12 „Immissionsschutz“ aufgenommenen Festsetzungen besteht aus immissionsschutzfachlicher Sicht Einverständnis.

– Der Hinweis über das Einverständnis zu den Festsetzungen des Schallschutzes, Punkt 12, wird zur Kenntnis genommen.

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

## 7.1 LRA Starnberg Fachbereich Umweltschutz, BP 189, vom 26.06. 2025

2.2 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage  
 Bezüglich des in der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 12.03.2025 aufgeführten Widerspruchs erfolgte von Seiten der Gutachterin eine Klarstellung.  
 Die unter B) geforderte Überarbeitung ist damit hinfällig.

– Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich aufgrund der Überarbeitung des Immissionsgutachtens, der ursprünglich aufgeführte Widerspruch aufgelöst habe.

Mit den unter Punkt 12 „Immissionsschutz“ aufgenommenen Festsetzungen bezüglich der grundsätzlichen Ausführungen der Tiefgaragenrampen und der Regenrinnen besteht aus immissionsschutzfachlicher Sicht Einverständnis.

– Der Hinweis über das Einverständnis zu den Festsetzungen des Schallschutzes, Punkt 12, wird zur Kenntnis genommen.

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

## 8 Regionaler Planungsverband, BP 189, vom 10.03.2025 (8.1 vom 01.07.2025 ist identisch zur SN vom 10.03.2025)

die Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München teilt mit, dass zum o. g. Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden.

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

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

## 9 Bayerisches Amt für Denkmalpflege, BP 189, vom 10.02.2025

### **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-2021-6535-1\_S2 vom 7.12.2021) hinzuweisen.

Der textl. Hinweis 1.1 wird gestrichen.

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

Diese Bodendenkmäler „Römerstraße“ und „Verebener Grabhügel...“ befindet sich deutlich außerhalb und in einer Entfernung von mehr als 200m vom Plangebiet.

**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und die entsprechenden Hinweise angepasst.**

## 9.1 Bayerisches Amt für Denkmalpflege, BP 189, vom 24.06.2025

### **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 „Verebener 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.

– Der textliche Hinweis 1.1 wird gestrichen.

– Ein Hinweis auf die Erlaubnispflicht nach Art. 7 Abs 1 BayDSchG wird aufgenommen. „Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des

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.

Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art.7 Abs.1 BayDSchG erforderlich, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und die entsprechenden Hinweise angepasst.**

## 10 Wasserwirtschaftsamt, BP 189, 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.**

## 11 Würmtalzweckverband Abwasser, BP 189, vom 11.03.2025 (11.1. vom 26.06.2025, SN 11 behält Gültigkeit)

Das Plangebiet ist noch nicht an das öffentliche Schmutzwasserkanalnetz des Würmtal-Zweckverbandes angebunden bzw. abwassertechnisch erschlossen. Wie jedoch in der Begründung zum Planentwurf unter Nr. 7.2 angeführt, hat die Abwasserentsorgung über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers kann über die bereits vorhandenen und unmittelbar angrenzenden Kanäle entlang der Pötschener Straße, Günther-Caracciola-Straße und Ammerseestraße erfolgen. Entsprechende Anschlusspunkte sind vorzusehen.

– Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Plangebiet noch nicht an das öffentliche Schmutzwasserkanalnetz angeschlossen ist, die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers aber über die bereits vorhandenen und unmittelbar angrenzenden Kanäle entlang der Pötschener Straße, Günther-Caracciola-Straße und Ammerseestraße erfolgen kann und entsprechende Anschlusspunkte vorzusehen sind.

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 aus dem Aufstellungsbeschluss hervorgehenden Abwassereinheiten werden in dem der Gemeinde Gauting zur Verfügung stehenden Abwasserkontingent entsprechend vorgemerkt.

Aus Sicht der Abwasserbeseitigung bestehen unter Berücksichtigung aufgeführter Vorgaben keine Einwände gegen den Aufstellungsentwurf des Bebauungsplanes Nr. 189 „Am Patchway-Anger Süd“ mit Planungsstand vom 17.12.2024 der Gemeinde Gauting

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

## 12 Würmtalzweckverband Wasserversorgung, BP 189, vom 12.03.2025 (12.1 vom 30.06.2025 identisch zur SN vom 12.03.2025)

Zu dem vorgelegten Bebauungsplan bestehen von Seiten der **Abteilung Wasserversorgung** keine Einwendungen.  
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.

– Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Wasserversorgung keine Einwände bestehen.

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 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.**

## 13 Awista, BP 189, vom 11.03.2025

Um eine ordnungsgemäße und dauerhafte Abfallentsorgung durch dreiachsige 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.  
– Gemäß FS 10.11 sind hier bereits Flächen vorgesehen.

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

## 13.1 Awista, BP 189, vom 01.07.2025

Die Planungen berühren keine Belange des AWISTA-Starnberg KU.

– Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

## 14 Bayernets, BP 189, 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.**

## 15 Vodafone, BP 189, 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.

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)

– Es wird zur Kenntnis genommen, dass bestehende Telekommunikationsanlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind.

– Auch wird zur Kenntnis genommen, dass wenn 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.

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

## 16 Bayernwerk Netz GmbH, BP 189, vom 10.06.2025

gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Der Netzbetrieb des Stromnetzes der Gesellschaft Stromnetz Würmtal liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind. Den Verlauf der Leitungen haben wir Ihnen in dem beigefügten Plan mit folgenden Farben markiert; Stromleitungen Planung NS -> grün Planung MS -> lila Bestand NS -> blau Bestand MS -> rot Abbau MS/NS -> gelb

– Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwendungen bestehen, wenn bestehende Anlagen des Stromnetzes nicht beeinträchtigt werden.

### Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de) (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

– Der Hinweis bzgl. des Schutzzonenbereichs für Kabel wird zur Kenntnis genommen.  
– Im Bebauungsplan ist bereits ein Hinweis auf die DVGW-Richtlinie GW 125 enthalten.

### Kabelplanung(en)

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

– Die Hinweise zur Abstimmung bzgl. bestehender oder neu zu erstellender Anlagenteile des Versorgungsnetzes/ Kabelplanungen werden zur Kenntnis genommen.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen: • Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde)

abzustecken. • Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

**Transformatorenstation(en)**

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 45 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im Bereich der Gemeindestraßen eingeplant werden.

Um eine wirtschaftliche und zukunftsorientierte elektrische Erschließung im Zuge der Energiewende (wie Ausbau von Erneuerbaren Energien, E-Mobilität, Speicherlösungen) zu gewährleisten, ist es erforderlich weitere Trafostationsstandorte vorausschauend zu berücksichtigen. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 45 qm für den Bau und Betrieb zukünftig notwendiger Transformatorenstationen in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort muss öffentlich zugänglich sein und sollte im Bereich der Gemeindestraßen eingeplant werden.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.

Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: [www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.htm](http://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.htm)

– Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine entsprechende Fläche für eine neue Transformatorenstation vorgesehen werden muss. Im Planentwurf wurden bereits zwei Flächen, auf welchen ein Trafohaus zulässig ist, berücksichtigt.

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

## 31 Landratsamt Starnberg, Amt 50 -Sachbereich 501-, BP 189, vom 11.06.2025

### 1. Zu Festsetzung 10.14:

Wünschenswert wäre hier noch die Ergänzung sockellos mit einen Bodenabstand für Kleinsäuger von 12cm einzufügen.

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.

### 2. 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 Ländere Arbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten, Februar 2021).

Deshalb möchten wir schon im Vorfeld auf den Leitfaden „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ der Ländere Arbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten aus dem Februar 2021 hinweisen. Dieser besagt, dass 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., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.) sowie oben stehender Leitfaden der Ländere Arbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten hilfreich.

Wir bitten darum, dass für neu errichtete Gebäudebestandteile ab einer Glasfläche von 1,5 m<sup>2</sup> Vogelschutzglas für die Fenster verwendet wird.

Wir bitten um die Aufnahme des unten stehenden Formulierungsvorschlags **als Festsetzung**.

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 m<sup>2</sup> müssen flächige Markierungen, wie senkrechte Muster, auf der Glasfläche angebracht werden. Auf spiegelndes Glas ist zu verzichten.“

Folgender Hinweis wird aufgenommen:

„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 m<sup>2</sup> müssen flächige Markierungen, wie senkrechte Muster, auf der Glasfläche angebracht werden. Auf spiegelndes Glas ist zu verzichten.“

### 3. Beleuchtung:

Nachdem die saP zu dem Schluss kommt, dass das Areal von Fledermäusen zumindest zur Nahrungssuche genutzt wird, wäre auch eine eventuell später geplantes Beleuchtungskonzept dahingehend zu prüfen.

**Folgender Hinweis wird aufgenommen:**

#### „Vermeidungsmaßnahmen 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. Licht-durchstrahlte Glasbauten sollten mit Abdunklungseinrichtungen (UV-filterndes Glas) versehen werden.
- Insektenfreundliche Außenbeleuchtungen mit UV-armen Lichtspektrern (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“

#### Die Anregung wird zur Kenntnis genommen

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.

Es werden die o.g. Hinweise zu Beleuchtung und Vogelschlag aufgenommen.