

Gemeinde Gauting

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 201 / GAUTING für einen Teilbereich am Bahnweg Planfassung 25.11.2025 (geänderter Entwurf)

Stand 04.02.2026

Formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 05.12.2025 bis 19.12.2025.

A Eingegangene Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

	Verfasser	Datum	Art
01	Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung	18.12.2025	Keine Einwände
02	Regionaler Planungsverband	18.12.2025	Keine Einwände
03	LRA Starnberg, Kreisbauamt	10.12.2025	Einwände
04	LRA Starnberg, Bodenschutz	15.12.2025	Keine Einwände
05	LRA Starnberg, Verkehrswesen	16.12.2025	Keine Einwände
06	LRA Starnberg, Brandschutz	05.12.2025	Hinweise
07	Wasserwirtschaftsamt Weilheim	07.01.2026	Hinweise
08	SWM	05.12.2025	Hinweise
09	Telekom	08.12.2025	Hinweise
10	AELF Weilheim	19.12.2025	Keine Einwände
11	Deutsche Bahn AG	11.12.2025	Hinweise
12	LRA Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde	18.12.2025	Keine Einwände
13	Würmtal Zweckverband - Abwasserbeseitigung	04.12.2025	Hinweise
14	Würmtal Zweckverband - Wasserversorgung	05.12.2025	Keine Einwände
15	AWISTA	18.12.2025	Hinweise
16	Bayernets	05.12.2025	Keine Einwände
17	LRA Starnberg, Untere Naturschutzbehörde	18.12.2025	Einwände
18	IHK für München und Oberbayern	08.12.2025	Hinweise
19	Vodafone	11.12.2025	Hinweise
20	Eisenbahn-Bundesamt	09.12.2025	Hinweise

B Eingegangene Stellungnahmen der Öffentlichkeit

	Verfasser	Datum	Art
Ö01	Öffentlichkeit 1 (zuzügl. 118 Unterschriften von Individuen)	17.12.2025	Einwände
Ö02	Öffentlichkeit 2	16.12.2025	Einwände
Ö03	Öffentlichkeit 3	13.12.2025	Einwände

C Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Anregungen, Bedenken, Einwendungen oder Hinweisen

1. Regierung von Oberbayern

Stellungnahme

die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 29.07.2025 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 04.12.2025 haben sich keine raumordnerisch relevanten Änderungen ergeben, sodass kein Anlass zu einer veränderten Bewertung besteht. Die vorliegende Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung weiterhin nicht entgegen.

Abwägung

Die Höhere Landesplanungsbehörde bestätigte bereits in ihrer Stellungnahme vom 29.07.2025, dass die Planung den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung entspricht. Insbesondere die Nutzung von Innenentwicklungspotentialen, die Schaffung von Wohnraum für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen und die Maßnahmen zu Klimaschutz und Klimaanpassung werden begrüßt.

Beschlussvorschlag

Die positive Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

2. Regionaler Planungsverband

Stellungnahme

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

Abwägung

Der regionale Planungsverband meldet keine Bedenken an.

Beschlussvorschlag

Die positive Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

3. Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt

Stellungnahme

1. Unter A 4.5 wird der Begriff „Mobilitätshaus“ eingeführt, ohne diesen zu erläutern. Auch die Begründung hilft hier nicht weiter. Welcher Unterschied besteht, bezogen auf die Nutzung, gegenüber einem Fahrradhaus? Siehe auch A 5.1. Zu A 3.6.

Abwägung

Die konkrete Nutzung des Mobilitätshauses, für das Baulinien und Baugrenzen festgesetzt sind und das mit „F+M“ gekennzeichnet ist, ergibt sich in Zusammenhang mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Danach bietet das Mobilitätshaus Witterungsschutz und Stellplätze für 104 Fahrräder, 2 E-Lastenräder und 5 Lastenräder. Daneben wird es z.B. auch Spinde für die Aufbewahrung von Fahrradhelmen und sonstiges Fahrradzubehör aufnehmen. Die Fläche, die mit „N“ dargestellt ist, ist eine festgesetzte Fläche für weitere Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO, in der Nebenanlagen für Müll, Gartengeräte, Fahrräder, Lastenräder und weitere Mobilitätsangebote zulässig sind.

Der Unterschied ist, dass für das Mobilitätshaus ein Baufeld festgesetzt ist, in dem ein entsprechendes Gebäude errichtet werden kann, das für die Aufnahme der genannten Fahrräder geeignet ist. Die Flächen für die Nebenanlagen sind nicht zwingend einzuhausen. Aus der Begründung zum Bebauungsplan geht hervor, dass das Mobilitätshaus dazu dient, den Belangen der Mobilität der Bewohner und Besucher zu entsprechen. Die Größe ergibt sich aus der Festlegung einer erhöhten Fahrradabstellplatzanzahl.

2. Zu A 4.4 und zu A 4.5.

Wir sind nach wie vor der Meinung (siehe unsere Stellungnahme vom 22.07.2025), dass eine einseitig begünstigende Bauweise unzulässig ist und dem § 1 Abs. 7 BauGB widerspricht.

Der VGH München (15. Senat), Beschluss vom 22.03.2010 – 15 CS 10.355 setzt sich in dem genannten Beschluss mit der Frage auseinander, ob noch eine Bebauung vorhanden ist, die einen gegenseitigen Interessenausgleich herbeiführt und führt dazu aus:

„Im System der offenen Bauweise ordnet sich ein aus mehreren Gebäuden zusammengefügt Baukörper nämlich nur ein, wenn das Abstandsgebot an der gemeinsamen Grundstücksgrenze auf der Grundlage der Gegenseitigkeit überwunden wird. Zugunsten der Erhöhung der baulichen Nutzbarkeit wird auf Grenzabstände verzichtet, die Freiflächen schaffen und dem Wohnfrieden dienen. Diese enge Wechselbeziehung begründet ein nachbarliches Austauschverhältnis, das nicht einseitig aufgehoben oder aus dem Gleichgewicht gebracht werden darf.“

Daran ändert auch die sog. „abweichende Bauweise“ nichts. Der von der Gemeinde Gauting hierzu vorgenommenen Abwägung zu diesem Punkt kann nicht gefolgt werden. Wir denken, dass der Bebauungsplan aus diesem Grund einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten wird.

Abwägung

Die geplante Festsetzung einer abweichenden Bauweise ist bauplanungsrechtlich

zulässig und städtebaulich begründet. Insbesondere ist sie auch angemessen.

Den Ausführungen des LRA Starnberg – Kreisbauamt – zur Zulässigkeit der geplanten Festsetzungen hinsichtlich überbaubarer Grundstückflächen sowie der Bauweise ist nicht zu folgen. Insbesondere kann der vom LRA Starnberg angeführte Beschluss des VGH München (v. 22.03.2010 – 15 CS 10.355, BeckRS 2010, 31199) nicht für den vorliegenden Sachverhalt herangezogen werden. Im dortigen Fall wurde eine Baugenehmigung im Wege einer Nachbarklage angegriffen, die nach summarischer Prüfung die Rechte des dortigen Nachbarn verletzte. Im dortigen Bebauungsplan wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt, nach der Hausgruppen mit einer Länge von über 50 m als zulässig festgesetzt wurden. Zugleich wurde festgelegt, dass „die in Art. 6 BayBO verlangten Abstandsflächen auf den einzelnen Baugrundstücken in allen Fällen und unbeschadet der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstückflächen“ zu sichern waren. Dies bedeutete, dass für das Gebiet die offene Bauweise vorgeschrieben wurde, wobei Hausgruppen im Sinne des § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO zu errichten waren. Demnach waren Hausgruppen zulässig, die an ihren „inneren Grenzen“ einen seitlichen Grenzsanbau ermöglichen und nur an den „äußeren Grenzen“ des Gesamtbaukörpers die vorgeschriebenen Abstandsflächen zu wahren hatten. Eine Hausgruppe im Sinne des § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO liegt vor, wenn drei oder mehr funktional selbständige Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden (VGH München, Beschl. v. 22.03.2010 – 15 CS 10.355, BeckRS 2010, 31199 Rn. 13). Das dortige Vorhaben wahrte die „harmonische“ Einheit der Hausgruppe nicht mehr, da das geplante Vorhaben um 4,80 m über den bestehenden Grenzsanbau des Nachbarn hervorragte. Der VGH München stellte dort fest, dass der Eindruck zweier selbständiger, gegeneinander versetzter Baukörper, der durch die unterschiedliche Gestaltung entstand und eine harmonische bauliche Einheit nicht erkennbar waren. Insbesondere wurden durch das Vorhaben die auch bei einer Grenzbebauung wechselseitig zu beachtenden Interessen einseitig zu Lasten des bereits bestehenden Gebäudes hintangestellt. Bei Verwirklichung des Vorhabens wäre der Nachbar mit einer geschlossenen Wand in einer Tiefe von 4,80 m und einer Höhe von ca. 14 m konfrontiert, die riegelartig wirken und das Grundstück in Richtung Norden nahezu vollständig abschließen würde. Aus diesen Gründen konnte der Anbau nicht mehr zur Hausgruppe nach § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO gezählt werden und hatte deshalb nach summarischer Prüfung des Gerichts die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zu wahren.

Dieser Sachverhalt unterscheidet sich grundlegend von den geplanten Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 201 der Gemeinde Gauting. Abweichend von der o.g. Entscheidung des VGH München soll für das Mobilitätshaus aus städtebaulichen Gründen eine Grenzbebauung durch die Festsetzung einer Baulinie sowie die Festsetzung der abweichenden Bauweise vorbereitet werden. Außerdem ist die Festsetzung auch im Rahmen der Abwägung mit den Interessen insbesondere der Nachbarschaft angemessen i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB. Vorliegend fallen aufgrund der geplanten Festsetzungen der Baulinien an der Grundstücksgrenze in nord-westlicher und süd-westlicher Richtung keine Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO in diese Richtung. Dadurch soll jedoch keine Hausgruppe festgesetzt werden, sondern es soll einzig eine freistehende einfache Grenzbebauung ermöglicht werden, was im Rahmen der abweichenden Bauweise festgesetzt werden kann.

Nach Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO ist eine Abstandsfläche nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf. Durch die geplante Festsetzung von Baulinien entsprechend § 23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO ist an die Grenze zu bauen. Auch ist es zulässig, entsprechend § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festzusetzen. Eine solche Festsetzung erfolgt, indem die mit dem Zulässigkeitskriterium „Bauweise“ geregelten Fragen des seitlichen Grenzabstandes und der Gebäudelänge anders geregelt werden, als dies für die offene und für die geschlossene Bauweise geschehen ist (s. Kraus, in: Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, 160. EL Dezember 2025, BayBO Art. 6 Rn. 48, 65). Es steht der Gemeinde damit frei, von dem Festsetzungsmuster des § 22 Abs. 1 BauNVO abzuweichen und Varianten der offenen oder geschlossenen Bauweise zu schaffen. Zulässig ist es u.a. auch, einseitig grenzständige Bauten durch Baulinien festzusetzen, ohne dass das entstehende Gesamtgebäude ein Doppelhaus bilden muss (BVerwG, Beschl. v. 13.11.2017 – 4 B 23.17, BauR 2018, 215).

§ 22 Abs. 4 Satz 2 BauNVO stellt klar, dass sich die Gemeinde bei der Festsetzung einer abweichenden Bauweise nicht darauf beschränken muss, die Frage des seitlichen Grenzbaus anders als in der offenen oder der geschlossenen Bauweise zu regeln. Es kann auch festgesetzt werden, inwieweit an die vorderen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muss, was vorliegend geschehen ist. Die vorgesehenen Festsetzungen sind auch hinreichend bestimmt. Die abweichende Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 4 BauNVO ist im normativen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt (s. OVG Lüneburg, Beschl. v. 15.04.2008 – 1 MN 58/08, juris Rn.17). Zur Festsetzung einer solchen abweichenden Bauweise kann sich die Gemeinde auch des Festsetzungsmittels der „überbaubaren Grundstücksfläche“ bedienen; entscheidend kommt es immer darauf an, die getroffene Festsetzung sachgerecht auszulegen (OVG Koblenz, Urt. v. 15.02.2017, juris Rn. 60). Die Formulierung des Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO ist bewusst offen formuliert und umfasst viele Sachverhalte, in denen die Einhaltung der Abstandsflächen nicht erforderlich ist (Kraus, in: Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, 160. EL Dezember 2025, BayBO Art. 6 Rn. 61).

Insbesondere besteht ein städtebauliches Bedürfnis, das Mobilitätshaus an der Nachbargrenze zu errichten, um einerseits für das Vorhabengrundstück aufgrund der Situierung des Hauptbaukörpers eine ausreichend große und zusammenhängende Freifläche zu schaffen. Andererseits wird mit dem Mobilitätshaus eine Abschottung geschaffen, die dem Ruhebedürfnis der Nachbargrundstücke Rechnung tragen kann. Eine Situierung des Grenzgebäudes an der südlichen Grundstücksgrenze unmittelbar angrenzend an das Garagengebäude auf dem Nachbargrundstück ist dagegen nicht opportun, da dann die offenen PKW-Stellplätze im aktuell vorgesehenen Bereich des Mobilitätshauses situiert werden müssten. D.h. sie würden unmittelbar an die Freiflächen des Vorhaben- sowie der Nachbargrundstücke anschließen, was – auch nachbarrechtlich – zu einer schlechteren Situation führen würde als die geplante Grenzbebauung. Im Übrigen würde hierdurch (Fahrwege, Wendeflächen) eine verhältnismäßig höhere Versiegelung entstehen.

Darüber hinaus finden sich ähnliche Grenzbebauungen in unmittelbarer Nähe zum Vorhabengrundstück: In süd-westlicher Richtung grenzt auf dem Grundstück Fl. Nr. 557/4 eine massive, ca. 32 m lange und über 4 m hohe Grenzbebauung an. Auf den Grundstücken Fl. Nrn. 557/20 und 557/10 befindet sich ein knapp 40 m langer

„Garagenriegel“. Weiter entfernt – auf dem Grundstück Fl. Nr. 1356/2 – findet sich eine ähnliche grenzständige Anlage, in der sich Praxisräume befinden. All diese Grenzbebauungen sind nicht in geschlossener, sondern in abweichender Bauweise (einseitig grenzständig) errichtet. Auch die weitere Bebauung entlang der Südseite des Pippinplatzes weist Grenzbebauungen auf. Damit lässt sich die hier festzusetzende Grenzbebauung auch aus der näheren Umgebung als städtebaulich prägend ableiten. Dies ergibt sich auch aus dem gültigen Bebauungsplan Nr. 50 der Gemeinde Gauting vom 14.10.1971, der einen Bauraum für Garagen im selben Bereich der Grundstücksgrenze festgesetzt hatte. Auch nach der damaligen Plankonzeption war für das Grundstück eine grenzständige Errichtung von Nebenanlagen vorgesehen und zulässig.

Darüber hinaus ist durch die Festsetzung der Wandhöhe von maximal 3 m gewahrt, dass kein Einmauerungseffekt für die Nachbarschaft zu befürchten ist. (anders als bei der Wandhöhe von 14 m im vom LRA Starnberg genannten Fall des VGH München v. 22.03.2010 – 15 CS 10.355, BeckRS 2010, 31199). Die Belange der Nachbarn hinsichtlich Belichtung und Belüftung werden gewahrt, sodass keine negativen Auswirkungen auf diese durch die Festsetzungen zu befürchten sind. Die Belange der Nachbarn werden nicht hintangestellt, sondern in der Planung berücksichtigt und gerecht abgewogen. Eine entsprechende Baugenehmigung könnte aus diesen Gründen nicht von Nachbarn angegriffen werden, da keine Verletzung von nachbarschützenden Abstandsflächen ersichtlich ist.

3. Wir begrüßen, wenn die Gemeinde unserer Anregung folgt, den Geltungsbereich aus der gemeindlichen Abstandsflächensatzung herauszunehmen.

Eine Ermächtigungsgrundlage für A 4.7 ist uns jedoch nicht bekannt.

Abwägung

Mit der Festsetzung unter A. 4.7 wird angeordnet, dass die Satzung über ein von der BayBO abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe keine Anwendung findet. Da die Gemeinde Gauting eine entsprechende Satzung erlassen hat, wären die dortigen Abstandsflächen grundsätzlich einzuhalten, es sei denn, dass – wie vorliegend geschehen – in einem Bebauungsplan abweichende Abstandsflächen festgesetzt sind.

Vorliegend wird ausdrücklich festgesetzt, dass die Satzung über ein von der BayBO abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe nicht anzuwenden ist. Dies ist auch zulässig. Nach § 3 der Satzung über ein von der Bayerischen Bauordnung (BayBO) abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe vom 18.12.2024 (Abstandsflächensatzung) bleiben in Bebauungsplänen festgesetzte, abweichende Abstandsflächen unberührt. Mit den vorgesehenen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 201/GAUTING wird ausdrücklich die Unanwendbarkeit der Abstandsflächensatzung festgesetzt und damit im Ergebnis das gesetzliche Abstandsflächensystem durch eine der Abstandsflächensatzung vorgehende, speziellere Regelung festgelegt. Dadurch fallen alle Vorhaben, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beantragt werden, nicht unter den Anwendungsbereich der Abstandsflächensatzung. Die Nichtanwendung dieser wird entsprechend Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO im Bebauungsplan festgesetzt, sodass die gesetzliche Regelung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wieder auflebt. Faktisch handelt es sich aber letztlich damit vor allem um die Festlegung einer anderen Abstandsflächentiefe (namentlich 0,4 H statt 1 H).

Zudem ist im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, um die an die Bestimmtheit bzw. den Konkretisierungsgrad der Festlegung des Vorhabens zu stellenden Anforderungen zu erfüllen, die Gemeinde von der bei der „normalen“ Bauleitplanung verpflichtenden Anwendung des § 9 BauGB sowie der Vorschriften der BauNVO freigestellt. Stets muss sich der Inhalt der Festlegung des Vorhabens, das der vorhabenbezogenen Bauleitplanung zugrunde liegt, an dem rechtlichen Maßstab einer geordneten städtebaulichen Entwicklung messen lassen, wie er sowohl in § 9 BauGB als auch in den Bestimmungen der BauNVO und der PlanzV konkretisiert wird. Entsprechend können vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt werden. Vorliegend schreibt Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO die vorrangige Anwendung der Abstandsflächentiefe entsprechend der entsprechenden Satzung vor, die größere Abstandsflächentiefen fordert. Dies soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeschlossen werden.

In allen Fällen ist sich die Gemeinde bewusst, dass durch die Verringerung der Abstandsflächen im Vergleich zu der Abstandsflächensatzung nachbarlich geschützte Belange berührt sind. Im Rahmen der Abwägung aller privaten und öffentlichen Interessen kommt die Gemeinde zu dem Entschluss, dass die Verkürzung der Abstandsflächen auf das Schutzniveau des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angemessen ist. Durch die Festsetzungen werden darüber hinaus auch die Belange der Nachbarschaft gewahrt. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass jedenfalls die gesetzlich vorgesehenen Abstandsflächen der BayBO eingehalten werden und dadurch eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Nachbargrundstücke gewahrt wird. Negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind nicht zu erwarten.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und entsprechend der Abwägung berücksichtigt. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

4. Landratsamt Starnberg, Bodenschutz

Stellungnahme

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des „vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 201/Gauting für einen Teilbereich am Bahnweg“ in der Fassung vom 25.11.2025 für die Fl. Nrn. 554 und 1413/11 Gemarkung Gauting sind nicht im Altlastenkataster eingetragen. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen uns derzeit nicht vor.

Aufgrund der Aufnahme und Beachtung unserer mitgeteilten Auflage aus der Stellungnahme vom 04.07.2025 in die Satzung bestehen aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht weiterhin keine Bedenken sowie keine weiteren Auflagen zu derzeitigem Verfahrensstand gegen den Bebauungsplan „vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 201/Gauting für einen Teilbereich am Bahnweg“.

Abwägung

Das Landratsamt Starnberg, Bodenschutz, bestätigt, dass durch die Beachtung der früheren Stellungnahme vom 04.07.2025 weiterhin keine Bedenken aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht bestehen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und gemäß Abwägung beachtet. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

5. Landratsamt Starnberg, Verkehrswesen**Stellungnahme**

Seitens des Landratsamtes Starnberg, Fachbereich 30 (Verkehrswesen), werden keine Bedenken erhoben.

Abwägung

Das Landratsamt Starnberg, Fachbereich 30 (Verkehrswesen) hat keine Bedenken hinsichtlich des Themas Verkehr erhoben.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und gemäß Abwägung beachtet. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

6. Landratsamt Starnberg, Brandschutz**Stellungnahme**

Zu oben genanntem Bebauungsplan bestehen aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes keine weiteren Anmerkungen und wir verweisen auf die Stellungnahme der Brandschutzdienststelle vom 15.07.2025 mit dem Aktenzeichen FStNA-2025-1000-7.

Abwägung

Die frühere Stellungnahme wurde umfassend abgewogen. Um die Belange des Brandschutzes zu berücksichtigen, wurde in einem gemeinsamen Termin mit der Brandschutzdienststelle sowie der örtlichen Feuerwehr abgestimmt, dass eine Fläche in Anlehnung an die Musterrichtlinien über die Flächen der Feuerwehr hergestellt wird. Eine verkürzte Ausführung mit einer Länge von 10 m und einer Breite von 6 m ist hinnehmbar. Die Planung wurde entsprechend so angepasst, dass auf dem Bahnweg ein Feuerwehrfahrzeug halten kann und genug Arbeitsraum für den Löschvorgang verbleibt (vgl. Freiflächengestaltungsplan).

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund einer umfassenden Aufarbeitung der früheren Stellungnahme sowie der bereits angepassten Planung ist eine Änderung der Planung nicht erforderlich.

7. Wasserwirtschaftsamt Weilheim**Stellungnahme**

Von Seiten des Wasserwirtschaftsamts Weilheim ergehen keine weiteren Anmerkungen.

Abwägung

Aufgrund der früheren Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts wurde die Satzung und Begründung entsprechend hinweislich ergänzt, sodass den Ausführungen entsprochen wurde.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

8. SWM**Stellungnahme**

Im Planungsumfang befinden sich keine Versorgungsanlagen der SWM. Es wird auf die Erdgasversorgungsleitungen hingewiesen, die im Pippinplatz verlaufen. Die bestehenden Erdgasversorgungsanlagen der SWM (grün eingezeichnet) sind aus dem Eintrag im beiliegenden Planentwurf und Bestandsplanauszug zu ersehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die vorhandene Überdeckung der Versorgungsanlagen durch bauliche Maßnahmen sowie Geländemodellierungen nicht verändern darf. Für Baumpflanzungen gilt ein Mindestabstand von 2,5 m zu allen Kabeln, Leitungen und Schachtbauwerken der SWM. Die Abstände werden zwischen der Baumachse und der Anlagenaußenkante gemessen. Grundlage ist die DIN 18920.

Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch die Aufgrabungskontrolle der SWM begonnen werden.

Abwägung

Der Gemeinde ist die Lage der Versorgungsleitungen der SWM außerhalb des Plangebiets bekannt. Es wird sichergestellt, dass für Baumpflanzungen ein Mindestabstand von 2,5 m zu allen Kabeln, Leitungen und Schachtbauwerken der SWM gewahrt wird und dass geplante Baumaßnahmen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung der SWM begonnen werden dürfen. Diesbezüglich wird der Hinweis in die Begründung und Satzung aufgenommen

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Planung entsprechend angepasst und an die Vorhabenträgerin zur weiteren Beachtung weitergegeben. Es sind keine Baumpflanzungen in einem Abstand von 2,5 m oder weniger zu Anlagen der SWM vorgesehen, sodass die Planung dahingehend nicht anzupassen ist.

9. Telekom Technik GmbH**Stellungnahme**

Gegen den vorliegenden Bebauungsplan bestehen seitens der Telekom Deutschland GmbH gegen die 2 geplanten Baumpflanzungen im Bereich unserer Kabelkanalanlage keine Einwände mehr, sofern mit den beiden verschobenen Baumgräben zu unserer Kabelkanalanlage ein Mindestabstand von 30 cm eingehalten wird und Wurzelschutzfolien bzw. Wurzelschutzplatten in diesem Bereich fachgerecht zum Schutz unserer Anlage eingesetzt werden.

Im Bereich des Planungsgebietes ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur von uns vorhanden. Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen.

Im Plangebiet befindet sich 1 Telekommunikationslinie (TK-Linie) der Telekom. Es handelt sich hierbei um 1 Hauszuführung zum derzeitigen Bestandsgebäude im Plangebiet. Diese Hauszuführung soll, solange sich aktive Anschlüsse darauf befinden, auf dem Grundstück verbleiben. Nach Kündigung aller Anschlüsse durch die Kunden kann diese TK-Linie problemlos fachgerecht entfernt werden.

Einen Lageplan mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigefügt. Zeichen und Abkürzungen im Lageplan sind in der Legende in der Kabelschutzanweisung zu entnehmen.

Bitte beachten Sie: Der übersandte Lageplan ist nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten ist er unverbindlich. Bei allen Grabungen am oder im Erdreich bitten wir beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten.

Vorbehaltlich einer positiven Ausbauentscheidung machen wir darauf aufmerksam, dass die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur nicht ausreicht, um das Plangebiet zu versorgen. Es sind zusätzliche Planungen und Baumaßnahmen erforderlich.

Die Telekom Deutschland GmbH behält sich vor, die notwendige Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur in mehreren unabhängigen Bauabschnitten durchzuführen und ihre Versorgungsleitungen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verlegen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. Spartenbesprechungen der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Süd, PTI 25, Fertigungssteuerung, Mail: T_NL_Sued_PT125_FS@telekom.de so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vorher angezeigt werden.

Für den Abbruch von bestehenden Hauszuführungen und die Anbindung neuer Bauten an das Telekommunikationsnetz der Telekom sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderen Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 330 1903 oder E-Mail: fmb.bhh.auftrag@telekom.de so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vorher schriftlich angezeigt werden.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 (siehe hier u. a. Abschnitt 6) zu beachten.

Bei allen Grabungen am oder im Erdreich bitten wir, beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten. Wir weisen darauf hin, dass die Sicherung / Änderung / Verlegung von TK-Anlagen kostenpflichtig ist. Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Planverfahren.

Abwägung

- Durch die Verschiebung der geplanten Baumstandorte im Norden am Pippinplatz im Bereich der Landschaftstreppe wurden Konflikte mit bestehenden Telekommunikationsleitungen ausgeschlossen.
- Die Kontaktdaten werden an den Vorhabenträger weitergegeben.
- Die Hinweise zu Telekommunikationsleitungen wurden bereits ergänzt.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist bereits in der Planung aufgrund der früheren Stellungnahme berücksichtigt. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

10. AELF Weilheim

Stellungnahme

Aus dem Bereich Landwirtschaft:

Das AELF verweist auf ihre Stellungnahme vom 04.08.2025 mit dem Aktenzeichen AELF-WM-L2.2-4612-27-16-4, die weiterhin Gültigkeit hat.

Aus dem Bereich Forsten:

Forstfachliche Belange sind von den Änderungen nicht berührt.

Sollte jedoch nachträglich eine das Waldrecht betreffende Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahme festgelegt werden, ist dazu das AELF nach Art. 7 BayWaldG erneut zu beteiligen.

Abwägung

Die Gemeinde stellt fest, dass das AELF keine Einwände gegen den Bebauungsplan vorträgt. Der Gemeinde ist bewusst, dass für den Fall, dass nachträglich eine das Waldrecht betreffende Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahme festgelegt wird, das AELF erneut zu beteiligen ist.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

11. Deutsche Bahn AG

Stellungnahme

Infrastrukturelle Belange

Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebssicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf Folgendes hin:

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass in den nächsten Jahren der Neubau des Bahnsteigdaches geplant ist. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass bei der

Umsetzung des Projekts Neubau Bahnsteigdach mit erhöhten bauzeitlichen Lärmemissionen und Baustellenverkehr in Bahnhofsnähe zu rechnen sein wird. Da der Bahnweg von unseren Reisenden als Weg zur Station und von unseren Mitarbeitern und beauftragten Firmen als Zugang zu den dort befindlichen Treppeneinhausungen und Treppen zum Bahnsteig genutzt wird, ist eine Sicherung der Nutzbarkeit des Bahnwegs erforderlich.

Zur Wartung, Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung muss die Zugänglichkeit dauerhaft gegeben sein. Auch unsere dort nahe dem Gebäude befindlichen Fahrradständer und deren Zugänglichkeit müssen während der Realisierung gesichert werden.

Wegen der Nähe unserer Anlagen zum o.g. Bereich sollte eine unabhängige Beweis-sicherung vor und nach der Realisierung der im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen erfolgen, damit mögliche Schäden im Zusammenhang mit dem geplanten Bau erkannt und dokumentiert werden können. Dabei sollten unser Verantwortlicher für Heft- und Buchbauwerke (HuB) im Regionalbereich, Herr XXXX. Mail: XXXX@deutschebahn.com und der Anlagenmanager im Bahnhofsmanagement München, Herr XXXX, Mail: XXXX@deutschebahn.com eingeladen werden und die Ergebnisse erhalten.

Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf Dächern oder Fassaden sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

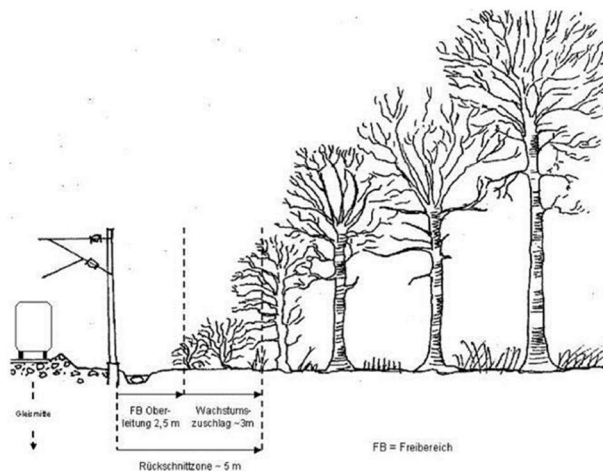
Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Die Funktionsfähigkeit und Sicherheit der bahneigenen Entwässerungsanlagen (z. B. Bahngraben oder Tiefenentwässerung) dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V-Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hin.

Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand

von 2,50 m (siehe auch nachfolgende Skizze).



Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebs und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Immobilienrelevante Belange:

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Bahnhofsbereich, insbesondere der zukünftig angedachte Neubau des Bahnsteigdaches, dürfen durch die Abstandsflächenregelungen und / oder Abstandsflächenverkürzungen in keiner Weise negativ beeinträchtigt oder unmöglich gemacht werden.

Zusätzlich ist auf den Brandschutz explizit zu achten. Brandschutzabstände können aus Gründen der Eisenbahnbetriebssicherheit ebenfalls nicht auf Bahngrund übernommen werden.

Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete, Inanspruchnahmen von Bahngrund wie z.B. Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien, zu stellen. Informationen und eine Auflistung der Ansprechpartner:innen nach Bundesländern finden Sie hier:

www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen

www.deutschebahn.com/Gestattungen

Der Kreuzungs- und Gestattungsantrag kann auch direkt über das Online-Portal der DB AG, DB Immobilien eingereicht werden:

<https://onlineportal.extranet.deutschebahn.com>

Bei den innerhalb des Geltungsbereichs der Bauleitplanung befindlichen Flurstücken 1413/11 und 554 handelt es sich nach unserer Information um ehemalige Flächen

des Bundeseisenbahnvermögens und nicht der DB AG. Es entzieht sich der Kenntnis der DB Immobilien, ob für die Flächen eine Freistellung von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 AEG erforderlich ist. Zur Klärung des bestehenden Widmungsstatus ist aus unserer Sicht das Bundeseisenbahnvermögen zu befragen.

Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen. Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen. Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicherzustellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Bei dem Einsatz von Baukränen in der Nähe von Bahnflächen oder Bahnbetriebsanlagen ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Bagger sind mit einem Sicherheitsabstand von $\geq 5,00$ m zum Gleis aufzustellen, ansonsten ist eine Absicherung des Baggers mit Sicherungsplan und Sicherungsfirma erforderlich.

Es ist ein Schutzabstand von 3 m zu unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitung mit allen Fahrzeugen, Werkzeugen, Materialien, Personen, etc. sicherzustellen und einzuhalten.

Baumaschinen im Rissbereich der Oberleitung (Gleisabstand ≤ 4 m) sind bahnzuerden, ggf. muss die Oberleitung abgeschaltet und bahngeerdet werden.

Einfriedungen im Rissbereich der Oberleitung sind bahnzuerden, ggf. ist ein Prellleiter anzubringen. Elektrisch leitende Teile im Handbereich (= 2,50 m) zu bahngeerdeten Anlagen sind ebenfalls bahnzuerden.

Bei Grabarbeiten innerhalb eines Umkreises von 5 m um Oberleitungsmasten (5 m ab Fundamentaußenkante) ist durch den Bauherrn ein Standsicherheitsnachweis von einem durch das Eisenbahn-Bundesamt zertifizierten Prüfstatiker vorzulegen. Darin ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen (Masten, Leitungen etc.) auf keinen Fall in ihrer Standsicherheit und Sicherheit beeinträchtigt werden.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so

vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe oder Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Schlussbemerkungen

Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen. Für Rückfragen zu diesem Schreiben bitten wir Sie sich an die Mitarbeiter des Kundenteam Eigentumsmanagement - Baurecht zu wenden.

Abwägung

Die Stellungnahme ist fast identisch in der ersten förmlichen Trägerbeteiligung eingegangen und dort bereits umfassend bearbeitet worden. Auf die Abwägung hierzu wird Bezug genommen, an ihr wird festgehalten.

Die Hinweise auf die infrastrukturellen Belange der Bahn, insbesondere Erneuerung des Bahnsteigdachs und bauzeitliche Beeinträchtigungen, Beweissicherung, Blendwirkung, Entwässerung wurden an die Vorhabenträgerin zur Beachtung bei der Bauausführung weitergegeben.

Der Sicherheitsabstand der Baumpflanzungen wird eingehalten und dazu die Baumgrößen reduziert.

Die Abstandsflächen des Art. 6 BayBO werden eingehalten.

Die Hinweise zu Bauarbeiten an der Bahn werden an den Vorhabenträger weitergegeben.

Der Hinweis bezüglich der Zugehörigkeit der Flurstücke 1413/11 und 554 als Bundesbahnvermögen und nicht der DB AG wird berücksichtigt. Im vorliegenden Verfahren ist jedoch nur relevant, ob eine Entwidmung als Betriebsanlage der Eisenbahn notwendig ist, nicht welcher Rechtsträger vormalig Eigentümer war. Diese Frage wurde bereits im Rahmen der ersten förmlichen Trägerbeteiligung und der dort eingegangenen Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamts berücksichtigt.

Die Vorhabenträgerin hatte dennoch höchstvorsorglich formal ein Verfahren auf Freistellung eingeleitet, damit der Sachverhalt auch formal als abgeschlossen betrachtet werden kann. Der Freistellungsbescheid ist zwischenzeitlich ausgestellt worden.

Die Hinweise zu Baumaßnahmen an Bahnanlagen werden dem Vorhabenträger weitergegeben. Die DB-Unternehmen werden im Verfahren beteiligt.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zu Baumaßnahmen an Bahnanlagen werden dem Vorhabenträger weitergegeben. Die DB-Unternehmen wurden im Verfahren beteiligt. Darüber hinaus ist eine Anpassung der Planung nicht erforderlich.

12. LRA Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde

Stellungnahme

Der Abwägungsbeschluss des Bauausschusses zu den von der UIB vorgebrachten

Einwendungen und Bedenken wird zur Kenntnis genommen.

Abwägungsvorschlag

Die vorgebrachten Bedenken der Unteren Immissionsschutzbehörde wurden von den beauftragten renommierten Ingenieurbüros gutachterlich geprüft und konnten aus fachlicher Sicht nicht bestätigt werden. Die Gemeinde schließt sich der fachlichen Beurteilung der Gutachter an.

Dem Vorhabenträger wird im Durchführungsvertrag aufgegeben, die Ergebnisse der Gutachten bei der Bauausführung zu beachten. Dadurch werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

Beschlussvorschlag

Die nunmehr positive Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

13. Würmtal Zweckverband – Abwasserbeseitigung

Stellungnahme

Durch die im Rahmen der Planüberarbeitung vorgenommenen Änderungen sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die technische Entwässerung des Plangrundstückes und das öffentliche Schmutzwasserkanalnetz gegenüber dem vorangegangenen Planentwurf zu erwarten.

Es wird auf die frühere Stellungnahme vom 31.07.2025 verwiesen, welche unverändert Gültigkeit besitzt.

Aus Sicht der Abwasserbeseitigung bestehen weiterhin keine Einwendungen gegen den Änderungsentwurf des Bebauungsplans Nr. 201 der Gemeinde Gauting.

Abwägung

Die Lage der Entwässerungsleitungen wurde in der Planung berücksichtigt. Die Hinweise wurden aufgenommen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

14. Würmtal Zweckverband – Abteilung Wasserversorgung

Stellungnahme

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

Abwägung

Die Lage der Wasserleitungen wurde in der Planung berücksichtigt. Die Hinweise aus der früheren Stellungnahme wurden an die Vorhabenträgerin weitergegeben. Das Niederschlagswasser wird auf dem Vorhabengrundstück in den Freiflächen versickert werden. Dies ist aufgrund der Dimensionierung der Freiflächen auch unproblematisch möglich. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in das Abwassernetz ist daher nicht vorgesehen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

15. AWISTA**Stellungnahme**

Um eine ordnungsgemäße und dauerhafte Abfallentsorgung durch dreiaxelige 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 Abfallwirtschaftssatzung).

Abwägung

Die Freiflächengestaltungsplanung wurde entsprechend der früheren Stellungnahme der AWISTA angepasst. In den Vorhabenplänen (Freiflächengestaltung) wurde die Aufstellfläche für die Müllbehälter am jeweiligen Tag der Abholung entsprechend berücksichtigt. Ein Befahren des Bahnwegs mit Entsorgungsfahrzeugen ist aufgrund der Dimensionierung nicht vorgesehen, aufgrund der vorgesehenen Aufstellfläche auch nicht erforderlich. Es wird eine Aufstellfläche für Abfallbehälter am Abholtag am Pipinplatz in der Planzeichnung festgesetzt.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Umsetzung der Hinweise aus der früheren Stellungnahme ist eine Ergänzung der Planung nicht erforderlich.

16. Bayernets**Stellungnahme**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 201/Gauting liegen keine Anlagen der bayernets GmbH. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt.

Abwägung

Bayernets bestätigt, dass keine Anlagen von ihnen betroffen sind und aktuelle Planungen ebenfalls nicht berührt werden.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

17. LRA Starnberg, Untere Naturschutzbehörde**Stellungnahme**

Wie in der Stellungnahme vom 09.07.2025 bereits dargelegt, können Glasflächen und Fenster mit einer Größe von $> 1,5 \text{ m}^2$ zu einem erhöhten Vogelschlag und damit dem Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs 1 Nr. 1 BNatSchG führen. Entsprechende Fassaden werden gemäß dem Leitfaden „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten von 2023

bewertet. Entscheidend hierbei sind die Bewertungstabellen auf den Seiten 27 und 28. Bei einem hohen Gesamtrisiko für eine Fassade (P11-16 Punkte) wird mit dem Eintritt der oben genannten Verbotstatbestände gerechnet. Dies ist nicht zulässig. Bei einem mittleren Gesamtrisiko ist die Situation zu beobachten. Kommt es vermehrt zu Vogelschlag, sind Maßnahmen zu ergreifen, um den Vogelschlag zu reduzieren. In diesem Zusammenhang wird auf die Publikation „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach von 2022 hingewiesen. Hier wird unter anderem hochwirksames Vogelschutzglas vorgestellt, mit dem auch große Glasfronten vogelsicher realisiert werden können. Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist nicht geeignet, um Verluste zu verhindern. Über-Eck-Verglasungen – selbst mit Vogelschutzglas – sollen vermieden werden.

Wir möchten deswegen erneut auf die notwendigen Vermeidungsmaßnahmen hinweisen. Einsparungen bei den Baukosten sind nicht das schlagende Argument. Es sei auch darauf hingewiesen, dass eine nachträgliche „Aufrüstung“ deutlich höhere Kosten verursacht.

Vermeidungsmaßnahme Vogelschlag:

Fensterscheiben können sich zu einem Tötungsrisiko für europäische Vogelarten entwickeln (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). (z.B. Fensterscheiben mit mehr als 1,5 m², Über-eckverglasungen, spiegelnde Glasflächen (vor allem wenn sich Bäume in den Glasflächen spiegeln).

Das Vogelschlagrisiko ist nach den Vorgaben der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten zu ermitteln. Liegt ein erhöhtes Vogelschlagrisiko vor, so sind im Rahmen des Bauantrages geeignete Maßnahmen gegen den Vogelschlag vorzusehen und darzustellen.

Abwägung

Der Gemeinde sind die Gefahren für europäische Vogelarten durch Glasscheiben und dem damit einhergehenden Vogelschlagrisiko bewusst. Wie bereits in Folge der Stellungnahme vom 09.07.2025 wurde dementsprechend ein Hinweis unter 9.5 der Satzung zum Bebauungsplan aufgenommen, nach dem um die Gefahr von Vogelschlag so gering wie möglich zu halten, bei der Gestaltung der Glasflächen darauf zu achten ist, große Glasflächen, gläserne Eckkonstruktionen und verglaste Durch- und Übergänge zu vermeiden. Ab einer Glasfläche von 3 m² sind flächige Markierungen, wie z.B. senkrechte Muster, oder vergleichbar wirksame Maßnahmen auf der Glasfläche anzubringen, wenn nicht bereits aufgrund von Gestaltungselementen bzw. vorgehängten Bauteilen (z.B. Balkonzone) anderweitig die Anprallgefahr auf den Glasflächen vermieden wird. Auf spiegelndes Glas ist zu verzichten. Eine entsprechende Regelung wurde zudem im Durchführungsvertrag ergänzt.

Anhand der vorliegenden Untersuchungen steht auch nicht fest, dass sich beim Vollzug der Planung ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko für europäische Vogelarten ergibt. Auch die uNB hat in ihrer Stellungnahme dargelegt, dass erst bei einem hohen Risiko davon auszugehen ist, dass artenschutzrechtliche Konflikte auftreten. Erst für diesen Fall sähe der Leitfaden vor, dass Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen sind.

Vorliegend ist jedoch nicht absehbar, dass es bei dem Vollzug des Bebauungsplans zu einem hohen Risiko für europäische Vogelarten kommen wird. Grundsätzlich ist zwar statistisch selbst bei kleinen Gebäuden mit kleinen Fenstern durchschnittlich mit

bis zu zwei Tötungen von Vögeln pro Jahr zu rechnen (Loss/Will/Loss/Marra, The Condor 2014, 8, 14). Da § 44 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG eine individuenbezogene Verbotsnorm darstellt (BVerwG, Urt. v. 21.06.2006 – 9A 28/05, NuR 2006, 779 Rn. 24 ff.), wäre grundsätzlich jede Planung geeignet, die Verbotsnorm zu erfüllen, so dass jede Planung deshalb nicht vollziehbar wäre.

Um diese ungewollte Rechtsfolge (s. VGH München, Urt. v. 19.02.2014 – 8 A 11.40040, juris Rn. 835 m.w.N.) zu vermeiden, sieht § 44 Abs. 5 BNatSchG Rücknahmeregelungen vor.

Bei den unionsrechtlich geschützten Tierarten liegt daher kein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BNatSchG).

Vorhaben verletzen das Tötungsverbot somit nur dann, wenn von ihnen entweder signifikante Tötungsrisiken ausgehen oder die fachlich anerkannten, gebotenen Schutzmaßnahmen unterlassen wurden.

Es ist nicht ersichtlich, dass bereits jetzt davon ausgegangen werden kann, dass eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos mit dem Vollzug des Bebauungsplans einhergeht. Der Tötungsverbotstatbestand ist nur erfüllt, wenn sich das Tötungsrisiko für die betroffenen Tierarten durch das Vorhaben in signifikanter Weise erhöht. Dafür genügt es nicht, dass im Einflussbereich des Vorhabens überhaupt Tiere der geschützten Art angetroffen worden sind; erforderlich sind vielmehr Anhaltspunkte dafür, dass sich das Tötungsrisiko durch das Vorhaben signifikant, also deutlich gegenüber dem allgemeinen Lebensrisiko erhöht (vgl. BVerwG, Urteil v. 27.06.2013 – 4 C 1/12, juris Rn. 11 unter Hinweis auf BVerwG, Urt. v. 12.03.2008 – 9 A 3.06, juris Rn. 219).

Zudem gibt es in fachlicher Hinsicht auch keine allgemein anerkannten Maßstäbe und Methoden für die fachliche Beurteilung des Vogelschlagrisikos bei Glasfassaden (VG Berlin, Beschl. v. 28.02.2020 – 24 L 265.19, juris Rn. 27). Maßgebliche Anhaltspunkte zum Stand der naturschutzfachlichen Diskussion ergeben sich aus dem – auch von der uNB angeführten – Leitfaden der Länderarbeitsgemeinschaft Vogelschutzwarten 2023.

Auch nach der dort aufgeführten Bewertungstabelle 3 ergibt sich vorliegend nicht, dass ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko durch den Vollzug des Bebauungsplans zwingend gegeben sein wird. Wie bereits die uNB ausführt, sind Vermeidungsmaßnahmen gegen Vogelschlag nur dann nach dem genannten Leitfaden erforderlich, wenn sich ein hohes Risiko (11 – 16 Punkte aus Tabelle 3) ergibt. Dafür sind folgende Kriterien zu betrachten: „Anteil der frei sichtbaren Glasfläche ohne Markierung“, „Fassadengestaltung“, „Umgebung“ und „Abstand unmarkierter Glasscheiben zu Gehölsen“, die für jedes Glaselement separat zu betrachten sind. Da bereits noch nicht eindeutig feststeht, wie hoch der Anteil der frei sichtbaren Glasflächen in Ansehung der geplanten Fassadengestaltung sein wird, kann nach diesem Leitfaden keine abschließende Ermittlung des Risikos erfolgen. Durch die Regelung im Durchführungsvertrag ist aber bereits jetzt sichergestellt, dass bei großflächigen, freiliegenden

Glasflächen ab 3 m² ein Anprallschutz vorzusehen ist. Jedenfalls die Umgebung und der Abstand der Fassaden und damit der prognostischen Fenster zu Gehölsen sind vorliegend nicht als hohes Risiko für Vogelschlag anzusehen. Das Vorhaben befindet sich in zentraler, innerörtlicher Lage in Gauting sowie in unmittelbarer Nähe zu Bahngleisen. Auch sind in der Nähe ausweislich der naturschutzfachlichen Abschätzung zum Artenschutz lediglich Allerweltsarten zu finden.

Der Umgriff des Bebauungsplans befindet sich im zentralörtlichen Bereich der Gemeinde, die unmittelbare Nähe zu den Bahngleisen, der Umstand, dass bei der Untersuchung keine geschützten Vogelarten angetroffen wurden, die Bauweise (Fenster mit vorgelagerten Balkonen sowie Begrünung; Verzicht spiegelnden Glas) sprechen gegen eine signifikante Steigerung des Tötungsrisikos.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

18. IHK für München und Oberbayern

Stellungnahme

Die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern ist mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 201 „für einen Teilbereich am Bahnweg“ nach § 12 BauGB einverstanden.

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ergeben sich im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB keine Anregungen oder Bedenken gegen die vorgelegte Planung.

Abwägung

Die IHK ist mit der vorliegenden Planung einverstanden und macht keine Bedenken aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft geltend. Dies bestätigt die Gemeinde darin, an der Planung festzuhalten.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Änderungen der Planung sind nicht veranlasst, da keine Einwände vorgebracht werden.

19. Vodafone GmbH

Stellungnahme

Bei der von Ihnen eingereichten Planung hat die Vodafone GmbH keine Einwände. Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Wir weisen darauf hin, dass die Anlagen der Vodafone 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, benötigt die Vodafone GmbH mindestens drei Monate vor Baubeginn einen Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. In diesem Zusammenhang wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass die

zuständige Vodafone-Gesellschaft(en) erforderliche Umverlegungen ihrer vorhandenen Telekommunikationslinien (TK-Linien) grundsätzlich durch ein von ihr beauftragtes Tiefbauunternehmen auf eigene Kosten bewirkt (§ 130 Absatz 3 Telekommunikationsgesetz [TKG]), unabhängig davon, ob der Wegebausträger bereits Tiefbauunternehmen in o.g. Vorhaben – insbesondere im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung – beauftragt hat.

Hierfür ist die Einräumung eines Bauzeitfensters notwendig, das der Wegebausträger und/oder sein beauftragtes Tiefbauunternehmen bzw. Planungsbüro bei der Planung des o.g. Vorhabens zu berücksichtigen und auf Antrag der zuständigen Vodafone-Gesellschaft(en) ihr zu gewähren und mit ihr abzustimmen hat.

Ordnungsgemäß erfolgte Baubeschreibungen bzw. Erläuterungen zur Ausschreibung des Wegebausträgers berücksichtigen derartige Verzögerungen, sodass Bauunternehmen und Planungsbüros damit zu rechnen haben.

Hierdurch entstehende Kosten und Ausführungszeitverlängerungen sowie Behinderungen müssen deshalb bereits vorab bei der Einheitspreisbestimmung und der Festlegung der Ausführungszeiten vom Bauunternehmen bzw. Planungsbüro berücksichtigt werden.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.

Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:

<https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html>

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

Bitte beachten Sie:

Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und der Vorhabenträgerin zur Beachtung weitergeleitet. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

20. Eisenbahn-Bundesamt

Stellungnahme

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 201/Gauting berührt, da die Bahnlinien 5504 München – Mittenwald sowie 5540 München – Gauting unmittelbar östlich an dem im Planungsumgriff befindlichen Flurstück vorbeiführen.

Zur Vollständigkeit verweise ich auf die Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes vom 29.07.2025, Gz.: 65145-651pt/014-2025#555, an deren Hinweisen ich weiterhin ausdrücklich festhalte. Weitere Hinweise werden im Rahmen der erneuten Beteiligung nicht vorgebracht.

Aus der übersandten Mitteilung des Abwägungsergebnisses zur frühzeitigen

Beteiligung ist zu entnehmen, dass seitens der Gemeinde Gauting zwischenzeitlich ein Antrag auf Freistellung von Bahnbetriebszwecken gem. § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) beim Eisenbahn-Bundesamt gestellt wurde. Dieser Freistellungsantrag wird beim Eisenbahn-Bundesamt unter dem Geschäftszeichen 651pf/011-2025#031 bearbeitet.

Es sei an dieser Stelle der Hinweis erlaubt, dass der Vollzug der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 201/Gauting erst erfolgen darf, sobald das anhängige Freistellungsverfahren abgeschlossen ist und in dessen Rahmen abgeschlossen wurde, dass es sich dabei um eine Überplanung einer Eisenbahn-Betriebsanlage handelt.

Abwägung

Aus der erneuten Stellungnahme ergibt sich, dass der Widmungsstatus des Plangebietes als Anlage für Bahnbetriebszwecke weiterhin unklar ist. Die Frage der Widmung lässt sich daher anhand von objektiven Gründen nach wie vor nicht abschließend klären.

Das angestoßene Entwidmungsverfahren wurde durch die Vorhabenträgerin vor allem aus deklaratorischen Gründen eingeleitet. Der Freistellungsbescheid ist zwischenzeitlich ausgestellt worden.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

D. Stellungnahmen der Öffentlichkeit mit Anregungen, Bedenken, Einwendungen oder Hinweisen

Ö01. Öffentlichkeit 1

Stellungnahme

1. Baugeschichte des Gebäudes Bahnweg:

Die Öffentlichkeit 1 kritisiert, dass von einem Versuch oder einer Prüfung, das alte Gebäude in den Neubau zu integrieren nichts bekannt sei. Die Erhaltung von „grauer Energie“ sei aber Pflichtaufgabe aller neuen ökologischen Architektur. Eine baugeschichtliche Untersuchung sei angebracht gewesen, denn das Gebäude sei nie eine Baracke gewesen, sondern ein robustes Nutzgebäude. Es wird die dringende Bitte an den Gemeinderat und den Bauherrn gestellt, das Bestandsgebäude vor seinem Abriss ausführlich und professionell baugeschichtlich dokumentieren zu lassen.

2. Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf, Reduzierung der Gebäudehöhe:

Es wird kritisiert und gefragt, warum der Begriff der Nutzung für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf eingeführt wurde und ob es nach der aktuellen Einschätzung für die Auslastung des Gebäudes mit den bisherigen Benutzergruppen zu wenig marktfähigen Bedarf gebe. Es wird die Frage gestellt, ob perspektivisch beabsichtigt sei, das Vorhaben aus wirtschaftlichen Gründen für weitere

Personengruppen zu öffnen.

Das fünfte Obergeschoss ist nach Ansicht der Öffentlichkeit aus wirtschaftlichen Gründen nicht erforderlich. Aus städtebaulicher Sicht sei ein Verzicht auf das fünfte Obergeschoss unabdingbar, da kein anderes Gebäude am Pippinplatz diese Höhe habe. Forderung der Reduzierung der Gebäudehöhe um ein Stockwerk bzw. deutliche Abstufung in Richtung Pippinplatz.

3. Finanzierungsmodell:

Hinweis, dass die Planung Teil der aktuellen Finanz- und Immobilienwelt werde, die auf maximalen Profit ausgerichtet sei. Perspektivisch - insbesondere bei Weiterverkauf - werde sich die Gebäudenutzung in Richtung Boarding-Haus entwickeln, was zu Spannungen mit dem Mobilitätskonzept führen könne.

4. Modell und dreidimensionale Darstellung:

Forderung eines städtebaulichen Modells und der Anbringung eines Phantomgerüsts vor Ort, damit sich die Öffentlichkeit ein Bild von den Dimensionen machen könne. Das Mindeste sei die Zugänglichkeit zu einem digitalen 3D-Modell.

Der Stellungnahme haben sich mit Stand vom 04.02.2026 insgesamt 118 Individuen mit ihrer Unterschrift angeschlossen. Eigene Stellungnahmen haben diese Individuen nicht abgegeben. Mit der jeweiligen Unterschrift ist davon auszugehen, dass die ausgeführte Stellungnahme unterstützt wird.

Neben dieser Stellungnahme aus der Öffentlichkeit wurde auch in einem **Flugblatt** und einer **Zeitungsannonce** gefordert, dass das Vorhaben um ein Geschoss reduziert werden soll und dass ein Höhenmodell erstellt wird.

Abwägung

Zunächst ist festzuhalten, dass gemäß Beschlussfassung des Bauausschusses die Einwendungen im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung begrenzt sind auf solche Bestandteile der Planung, die im Nachgang der Beteiligung nach § 13 a in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB geändert wurden. Die unter Ziff. 1, 3 und 4 vorgebrachten Einwände beziehen sich auf Aspekte, die mit den zwischenzeitlichen Anpassungen der Planung nichts zu tun haben. Der guten Ordnung halber soll dennoch in der gebotenen Kürze auf diese eingegangen werden:

1. Baugeschichtliche Dokumentation

Eine baugeschichtliche Dokumentation ist nicht erforderlich. Weder handelt es sich bei dem Gebäude um ein in die Denkmalliste eingetragenes Einzelbaudenkmal, noch befindet es sich in der Nähe von solchen oder liegt in einem denkmalfachlichen Ensemble. Auch liegt es nicht in einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB zur Wahrung der städtebaulichen Gestalt.

Die untere Denkmalschutzbehörde wurde im Aufstellungsverfahren beteiligt und hat keinerlei Hinweise darauf gegeben, dass die Bausubstanz schützenswert wäre.

Die Erhaltung „grauer Energie“ ist zwar stets ein wünschenswertes Ziel, die Bausubstanz des Bestandsgebäudes ist jedoch nach den von der Vorhabenträgerin übermittelten Informationen von schlechter Qualität. Hinzu kommt, dass das vorhandene Gebäude auch hinter dem bestehenden Baurecht zurückbleibt, sodass gänzlich unabhängig von der aktuellen Planung auch von der Vorhabenträgerin weder verlangt werden könnte, das Gebäude zu erhalten, noch ihr untersagt werden könnte, das bestehende Baurecht auszunutzen.

Der Abbruch des Gebäudes ist nach vorheriger Ankündigung gegenüber dem Landratsamt zwischenzeitlich in Umsetzung, sodass der Forderung nicht mehr nachgegangen werden kann. Der Abbruch des Bestandes war im Übrigen bauordnungsrechtlich verfahrensfrei möglich. Die Gemeinde war nicht involviert.

2. Zielgruppe

Die Zielgruppe des Vorhabens hat sich nicht geändert. Lediglich die Festsetzungssystematik wurde formal angepasst und an § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB angeglichen. Die Konkretisierung der Personengruppe auf die auch bisher vorgesehene Personengruppe erfolgt sowohl in den Vorhaben- und Erschließungsplänen, die Bestandteil des Bebauungsplans werden, als auch über eine Regelung im Durchführungsvertrag. Eine Öffnung für weitere Personengruppen ist daher weder rechtlich ohne weiteres zulässig noch von der Vorhabenträgerin beabsichtigt.

Soweit dieser Aspekt erneut mit Kritik am vorgesehenen Maß der baulichen Nutzung verbunden ist, sei festgehalten, dass sich dieses nicht mehr geändert hat. Es wird insoweit auf die am 25.11.2025 beschlossene Abwägung verwiesen, an der festgehalten wird.

3. Finanzierungsmodell

Soweit in diesem Punkt vorgetragen wird, dass sich das Vorhaben im Zuge eines Weiterverkaufs zu einem Boardinghaus entwickle, sei darauf verwiesen, dass die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung einschließlich Vorhabenpläne die Zulässigkeit von Nutzungen im Plangebiet unabhängig von dem / der Eigentümer(in) und unabhängig von einem Finanzierungsmodell regeln. Die Vorhabenträgerin wird zudem auch verpflichtet, die Nutzungsbindungen aus dem Durchführungsvertrag etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.

4. Modell und Phantomgerüst

Festzuhalten ist, dass es für die Forderung nach einem Modell oder Phantomgerüst vor Ort keine zwingende gesetzliche Grundlage gibt. Die Gemeinde ist auch dazu angehalten nur solches Abwägungsmaterial zu ermitteln oder zu erstellen (bzw. erstellen zu lassen), das vernünftigerweise verlangt werden kann. Der Bauausschuss sieht sich jedoch aufgrund der vorliegenden Vorhabenpläne einschließlich der weiteren Unterlagen in der Lage, die Dimension des Vorhabens abzuschätzen und dessen Auswirkungen bewerten zu können.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme und die Unterschriftenliste sowie die Forderung aus dem Flyer und aus der Zeitungsannonce werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung oder die Vorlage weiterer Unterlagen oder von Modellen durch die Vorhabenträgerin ist nicht veranlasst.

Ö02. Öffentlichkeit 2

Stellungnahme

Die Kombination von großer Gebäudehöhe - sowohl absolut als auch über Niveau - und der Gestaltung als langer, ungegliederter oder ununterbrochener Gebäuderiegel ist ein Problem. Die Teilung in zwei Gebäude und / oder der Verzicht auf ein Stockwerk wird befürwortet.

Es wird die Forderung erhoben, dass ein 3D-Modell der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird.

Abwägung

Auch diese Einwendung bezieht sich nicht auf Aspekte der Planung, die im Nachgang der Beteiligung nach § 13 a in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB geändert wurden. Es handelt sich ausschließlich um Kritik am vorgesehenen Maß der baulichen Nutzung, daher wird insoweit auf die am 25.11.2025 beschlossene Abwägung verwiesen, an der festgehalten wird.

Für die Forderung nach einem Modell oder Phantomgerüst vor Ort gibt es keine zwingende gesetzliche Grundlage. Die Gemeinde ist auch dazu angehalten, nur solches Abwägungsmaterial zu ermitteln oder zu erstellen (erstellen zu lassen), das vernünftigerweise verlangt werden kann. Der Bauausschuss sieht sich jedoch aufgrund der vorliegenden Vorhabenpläne einschließlich der weiteren Unterlagen in der Lage, die Dimension des Vorhabens abzuschätzen und dessen Auswirkungen bewerten zu können.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung oder die Vorlage weiterer Unterlagen oder von Modellen durch die Vorhabenträgerin ist nicht veranlasst.

Ö03. Öffentlichkeit 3

Stellungnahme

Die Förderung der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum wird grundsätzlich befürwortet. Es wird der Hinweis gegeben, dass die Begründung nunmehr ausführt, dass sich das Planungsgebiet direkt angrenzend an das Sanierungsgebiet „Gauting Ortsmitte und Bahnhofsumfeld“ befindet und die Ziele des zugehörigen ISEK nun explizit analog auf das Plangebiet angewendet werden.

Es erfolgt der Hinweis, dass es seit Aufstellung des ISEK im Jahr 2019 zu keinerlei Verbesserung im Hinblick auf die Verkehrssituation gekommen sei. Es komme regelmäßig zu massiven Stausituationen im Bereich Bahnhofplatz und des oberen Bereichs der Bahnhofstraße sowie immer wieder eintretenden massiven Behinderungen und Gefährdungen von Fahrradfahrern. In der Unterführung Pippinplatz sei schon heute zu wenig Platz für Fußgänger und Radfahrer, sodass jegliche Nachverdichtung über das bestehende Baurecht hinaus abzulehnen sei.

Es wird beantragt, das Bebauungsplanverfahren Nr. 201 auszusetzen, bis die Gemeinde Gauting die im ISEK und auch im Integrierten Gesamtmobilitätskonzept beschlossenen Maßnahmen im Bereich Unterführung Pippinplatz, Bahnhofplatz und oberer Bereich der Bahnhofstraße angemessen umgesetzt hat.

Abwägung

Das ISEK der Gemeinde wurde erst vor wenigen Jahren beschlossen; es enthält zahlreiche Ziele, die über die Verbesserung der Verkehrssituation hinaus gehen, z.B. Ziele im Bereich Wohnen und Innenentwicklung. Das hiesige Vorhaben entspricht der konzeptionellen Nachverdichtung an geeigneten Standpunkten.

Ohnehin wurden die verkehrlichen Auswirkungen der hier konkreten Planung aber auch gutachterlich ermittelt und bewertet. Es ist nicht erkennbar, dass das Vorhaben zu einer nicht hinnehmbaren Mehrbelastung führt.

Beschlussvorschlag

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung des ISEK bzw. eine Aussetzung der Planung sind nicht veranlasst.