

Gemeinde Gauting

Lkr. Starnberg

Bebauungsplan Nr. 62 / Stockdorf

Neues Leben an der Würm

Planfassung 17.12.2024 (Entwurf)

Stand 23.03.2026

Formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2025 bis 11.04.2025.

A Eingegangene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

	Verfasser	Datum	Art
01	Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde	10.04.2025	Einwände/Hinweise
02	Regionaler Planungsverband	11.04.2025	Hinweis
03	LRA Starnberg, Kreisbauamt	03.04.2025	Einwände/Hinweise
04	LRA Starnberg, Unt. Immissionsschutzbehörde	14.04.2025	Hinweise
05	LRA Starnberg, Untere Naturschutzbehörde	11.04.2025	Einwände/Hinweise
06	LRA Starnberg, Bodenschutz	14.03.2025	Hinweise
07	LRA Starnberg, Brandschutz	25.03.2025	Hinweise
08	AELF	26.03.2025	Hinweise/Keine Einwände
09	Wasserwirtschaftsamt Weilheim	08.04.2025	Hinweise
10	Landesamt für Denkmalpflege	11.04.2025	Hinweise
11	WZV	02.04.2025 07.04.2025	Hinweise und Einwände
12	AWISTA	10.04.2025	Hinweise
13	Bayernets	11.03.2025	Keine Einwände
14	SWM	10.04.2025	Keine Einwände
15	Telekom	31.03.2025	Hinweise
16	Vodafone	31.03.2025	Hinweise
17	IHK	11.04.2025	Keine Einwände
18	Handwerkskammer	22.04.2025	Hinweise
19	BUND, Kreisverband Starnberg	10.04.2025	Hinweise/ Keine Einwände
20	Gemeinde Krailling	09.04.2025	Einwände/ Hinweise

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

1. Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde

Stellungnahme

Planung

Die Gemeinde Gauting schafft mit o.g. Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um ein durch Nutzungsmischung geprägtes Quartier im Zentrum des Ortsteils Stockdorf zu entwickeln. Dabei sollen die Funktionen Gewerbe, Gastronomie, Wohnen und Kinderbetreuung in einem für Mensch und Natur hochwertigen Freiraum realisiert werden. Das Planvorhaben hat einen Umgriff von ca. 3,8 ha wobei die Planung in einen Nord- und einen Südteil unterschieden wird. Südlich der Bennostraße sollen vor allem die noch verbliebenen Naturräume auf beiden Seiten der Würm aufgewertet werden und eine öffentliche Wegeverbindung zwischen Benno- und Schulersteg ermöglicht werden, nördlich der Bennostraße soll östlich der Würm das bisher innerörtliche Gewerbegebiet mit Wohngebäuden, Gewerberäumen, gastronomischen Angeboten und einem Kindergarten überbaut werden, gleichzeitig sollen Freiflächen für eine hohe Aufenthaltsqualität sorgen und das Gelände mittels Fußgängerbrücke mit dem westlichen Teil des Planungsgebiets verbunden werden. Damit ergibt sich eine fußläufige Verbindung vom Baierplatz bis Harmsplatz im Zentrum Stockdorfs. Im Westteil der Planung liegt der Fokus auf einem sensiblen Umgang mit dem Freiraum, insbesondere den Uferbereichen der Würm und einer untergeordneten Bebauung in Form von gefördertem Wohnungsbau und einer öffentlichen Kindertagesstätte.

Die vom Planvorhaben betroffenen Flächen östlich der Würm werden im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt. Bei den westlichen Teilbereichen handelt es sich um einen innenliegenden Außenbereich, der nach § 35 BauGB zu beurteilen ist und daher über kein Baurecht verfügt. Der nördliche Teil der Planung wird im Osten durch die Gautinger Straße und im Süden durch die Bennostraße begrenzt, im Westen und Norden schließt Wohnbebauung an. Südlich der Bennostraße schließen östlich und westlich des überplanten Areals Wohnbaugebiete an.

Erfordernisse

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 1.3.2 Anpassung an den Klimawandel (G) sollen die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. (G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden.

Gemäß LEP 3.1.1 (G) Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot, soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung (...), der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden [...].

Gemäß LEP 3.1.3 (G) Abgestimmte Siedlungs- und Flächenentwicklung soll auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden.

Gemäß LEP 3.2 (Z) Innenentwicklung vor Außenentwicklung sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen [...]. Gemäß LEP 7.1.4 (Z) Regionale Grünzüge und Grünstrukturen sind in den Regionalplänen regionale Grünzüge (..) festzulegen. In diesen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig.

Gemäß Regionalplan München (RP14) BI 1.2 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (G) 1.2.1 soll in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts gesichert oder wiederhergestellt werden, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden.

Gemäß RP14 BI (G) 1.2.2.06.3 ist im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Würmtal, zwischen Krailling, Planegg und Lochham (06.3) auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hinzuwirken:

1. Sicherung der klimatischen Funktion
2. Erhaltung und Stärkung der örtlichen Grün- und Naherholungsfunktionen
3. Offenhaltung der noch unbebauten Bereiche
4. Gewässerentwicklung der Würm zu einem naturnäheren Fluss mit biologischer Durchgängigkeit.

Gemäß RP14 BII (G) 1.2 soll die Siedlungsentwicklung flächensparend erfolgen.

Gemäß RP 14 BII (G) 1.5 soll eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung erreicht werden.

Gemäß RP 14 BII (Z) 4.1 sind bei der Siedlungsentwicklung die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen [...].

Gemäß RP14 BII (Z) 4.6.1 dienen Regionale Grünzüge der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, der Gliederung der Siedlungsräume der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen. Die regionalen Grünzüge dürfen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen sind im Einzelfall (...) möglich, soweit die jeweilige Funktion gemäß Absatz 1 nicht entgegensteht.

Gemäß RP14 BV (Z) 2.2 sind Rad- und Wanderwege für naturbezogene Erholung auszubauen.

Bewertung

Die von der Gemeinde Gauting vorliegende Planung zur Entwicklung des neuen Quartiers und den damit verfolgten städtebaulichen Zielen entsprechen zu großen Teilen den Erfordernissen der Raumordnung und sind zu begrüßen. Hierzu zählen z.B. die Verbesserung der Naherholungsmöglichkeiten durch eine Sicherung der Offenheit und Durchgängigkeit des Areals auch östlich der Würm sowie eines Zugangs zur Würm durch eine öffentliche Wegeverbindung entlang der Würm (vgl. RP 14 B V 2.2 (Z)), die ökologische Aufwertung der Flächen an der Würm und des Würmufers unter Berücksichtigung der Anforderungen des Natur- und Artenschutzes (vgl. LEP 3.1.3 (G)) und der Entwicklung eines nachhaltigen, grünen, klimaorientierten Quartiers mit einem Nutzungsmix aus Gewerbe, Gastronomie, Wohnen und Kinderbetreuung (vgl. RP 14 B II 1.5 (G)).

Besonders positiv ist aus Sicht der höheren Landesplanungsbehörde die Nachnutzung einer durch Standortverlagerung eines Gewerbebetriebs im Ortszentrum entstandenen Konversionsfläche und deren Entwicklung mit dem Schwerpunkt Nutzungs- und Funktionsmischung, hochwertiger Freiraumplanung und Schaffung von diversifiziertem Wohnraumangebot v.a. auch für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen durch sozial geförderten Wohnungsbau zu bewerten (vgl. LEP 3.2 (Z); 3.1.1 (G) u. RP 14 B II 1.2 (G)). Daneben berücksichtigt die Planung Erfordernisse im Zusammenhang des Klimawandels und Klimaschutz, wie z.B. Vorgaben zu Dach- und Fassadenbegrünung und die Erzeugung regenerativer Energie durch Festsetzungen zu PV-Nutzung und einem Energiekonzept, welches das bestehende Wasserkraftwerk ertüchtigen soll (vgl. LEP 1.3.2 (G)).

Die Planung befindet sich vollumfänglich in einem Bereich für den der regionale Grünzug Nr.7 „Starnberger See / Würmtal sowie flankierende Waldkomplexe“ symbolhaft festgelegt ist. Gemäß RP 14 B II 4.6.1 (Z) dürfen (regionale Grünzüge) über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert werden (...) Planungen und Maßnahmen sind im Einzelfall und zur organischen Entwicklung von Nebenorten möglich, soweit die jeweilige Funktion (...) nicht entgegensteht.

Damit liegt für den westlichen Teil der Planung nördlich der Bennostraße ein Zielkonflikt mit oben genanntem Ziel aus LEP und Regionalplan München vor, da in diesem Bereich bisher keine Wohnnutzung im Flächennutzungsplan dargestellt ist und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Planung erst geschaffen werden müssen. Dies ist im Einzelfall unter Wahrung der Funktionen des regionalen Grünzugs, (Verbesserung des Bioklimas, Sicherung eines ausreichenden Luftaustauschs, Gliederung der Siedlungsräume, Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen) nach Prüfung möglich (vgl. RP 14 B IV 4.6.1).

In den vorgelegten Planunterlagen werden die Funktionen des regionalen Grünzugs und die von der Planung möglicherweise ausgehenden Einschränkungen substantiell und nachvollziehbar abgearbeitet.

Besonderes Augenmerk wird hierbei auf die Punkte Klima und Erholungsvorsorge gelegt. Aus landesplanerischer Sicht ist diese Vorgehensweise fachlich plausibel, da die Funktion Siedlungsgliederung im vorliegenden Fall durch den Verlauf der Würm und des direkten Uferbereichs gegeben ist und die Planung darauf keinen Einfluss nimmt. Die Relevanz der Planung für die Klimafunktion wird gutachterlich abgearbeitet. Demzufolge ist der durchgängige Luftaustausch entlang der Würm durch die enge an das Ufer heranrückende Bebauung im Siedlungskörper kaum mehr, allenfalls rudimentär gegeben und wird durch die geplante Bebauung im westlichen Teil der Planung, die sich direkt an bestehende Wohnbebauung anschließt, nicht nennenswert negativ beeinflusst.

Dagegen ist das Ziel der Planung eine hohe Aufenthaltsqualität und Zugänglichkeit auf Freiflächen und entlang des westlichen Würmufer für die Öffentlichkeit schaffen zu wollen, ein relevanter Punkt der Planungen hinsichtlich Funktionswahrung des regionalen Grünzugs. Die Bedeutung dieser der Erholungsfunktion dienenden Wegeführung entlang der Würm auch über das Planungsgebiet hinaus wird auch in der Begründung zu Z 4.6.1 c) Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen betont. „Die Ausweisung regionaler Grünzüge trägt dazu bei, siedlungsnahen Erholungsräume in der Region zu sichern bzw. zu verbinden. Demgemäß sollten in den regionalen Grünzügen vorhandene Erholungs- bzw. Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Rad- und Wanderwege gesichert und funktionsgerecht entwickelt werden.“

Laut Planunterlagen sollen alle Flächen außerhalb von Bau- und Verkehrsflächen als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden. Dies betrifft im Teilbereich Ost 21 %, im Teilbereich West 72% und im Teilbereich Süd 80% der Fläche. Dadurch wird das Würmufer in weiten Teilen des Plangebiets erstmalig für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Die gegenwärtig nicht zugänglichen Flächen erhalten damit die für den regionalen Grünzug gewünschte Erholungsfunktion.

Um die negativen bioklimatischen Einflüsse durch die Bebauung im westlichen Teil möglichst gering zu halten werden Maßnahmen wie z.B. hochwertige Dach- und Fassadenbegrünung und Verwendung versickerungsfähiger Bodenbeläge für Fußwege und Abstellflächen festgesetzt. Die vorgegebene extensive Dachbegrünung verzögert und reduziert den Abfluss von Niederschlagswasser, die Fassadenbegrünung verbessert durch die Verschattung und Verdunstung die Energiebilanz der Gebäude und des Quartiers und schafft zusätzliche Lebensräume für unterschiedliche Arten. Die Maßnahmen erscheinen sinnvoll negative bioklimatische Auswirkungen der Planung zu vermeiden.

Durch oben genannte Punkte der Planung wird ebenfalls den Zielsetzungen und Sicherungsmaßnahmen des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. 6.3, dass vollständig von der Planung überlagert wird entsprochen (vgl. RP14 BI (G) 1.2.2.06.3).

Da in den Ausschreibungsunterlagen explizit auf Belange des Natur- und Artenschutzes hingewiesen wird und z.B. der bestehende Baumbestand östlich der Würm aufgestockt und westlich vollständig erhalten bleiben soll, sowie die Biodiversität v.a. im südlichen Teil gesteigert werden soll, empfehlen wir dringend die untere Naturschutzbehörde im weiteren Verfahren mit einzubeziehen.

Die Beteiligung der Fachstelle scheint auch vor dem Hintergrund, dass in den Ausschreibungsunterlagen als Planungsziel betont wird, die vorhandenen Funktionen des Freiraums für Bioklima, Luftaustausch, Arten- und Biotopschutz und die Wasserökologie gesichert und weiterentwickeln zu wollen geboten.

Ergebnis

Vorausgesetzt die Planung wird unter Einhaltung ihrer Zielvorgaben und aktuell bestehenden Festsetzungen umgesetzt, steht sie den Erfordernissen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegen.

Abwägungsvorschlag

Die Höhere Landesplanungsbehörde begrüßt die Planung insbesondere die Öffnung des Areals, die Konversion einer innerörtlichen Gewerbefläche zu einem gemischtgenutzten Quartier, die hochwertige Freiraumplanung, die Schaffung eines diversifizierten Wohnraumangebots sowie die Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimawandels und Klimaschutzes durch entsprechende Maßnahmen.

Ein möglicher Zielkonflikt der Planung mit den Funktionen des Regionalen Grünzugs wurde von der Behörde geprüft. Sie kommt dabei zu dem Ergebnis, dass das Planvorhaben keine negative Beeinträchtigung der beiden Funktionen „Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches“ und „Siedlungsgliederung“ hervorruft. Die Funktion der „Erholungsvorsorge“ wird durch die Anlage von Wegen und die Öffnung von Freiflächen gestärkt. Die festgesetzten Maßnahmen zu Fassaden- und Dachbegrünung, sowie Begrenzung der Versiegelung werden als geeignet bewertet, mögliche negative Auswirkungen auf die „bioklimatische Funktion“ zu vermeiden. Dies betrifft auch die Zielsetzungen und Sicherungsmaßnahmen des Landschaftliche Vorbehaltsgebietes.

Die geforderte Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde hat bereits stattgefunden; die Vorgaben werden in der Planung umgesetzt.

Beschlussvorschlag

Die Bewertung der Höheren Landesplanung, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegensteht, wird zur Kenntnis genommen. An den bestehenden Zielvorgaben und Festsetzungen wird weiterhin festgehalten.

2. Regionaler Planungsverband München

Stellungnahme

Die Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München teilt mit, dass zum o.g. Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden. Voraussetzung hierfür und für ein Nichtentgegenstehen der Funktionen des Regionalen Grünzuges Starnberger See/Würmtal sowie flankierende Waldkomplexe sind die diesbezüglichen im Entwurf des Bebauungsplans enthaltenen Festsetzungen und deren Umsetzung.

Abwägungsvorschlag

Der Regionalen Planungsverbands München kommt in seiner Prüfung zu dem Ergebnis, dass die Funktionen des Regionalen Grünzugs der Planung nicht entgegenste-

hen, wenn die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen beibehalten und umgesetzt werden. Dies ist im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags sicherzustellen.

Beschlussvorschlag

Die Bewertung des Regionalen Planungsverbands München wird zur Kenntnis genommen. An den bestehenden Zielvorgaben und Festsetzungen wird weiterhin festgehalten.

3. Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt

Stellungnahme

1. Die städtebaulichen Fragen wurden bereits in einem Wettbewerb geklärt und werden daher nicht in dieser Stellungnahme thematisiert.

Grundsätzliches zur Festsetzungssystematik:

Wir möchten darauf hinweisen, dass die Zusammenfassung des Baurechts für mehrere (große) Baukörper im Vollzug, insbesondere bei einer schrittweisen Realisierung, zu einem hohen Verwaltungsaufwand führt. Z.B. ist es kaum möglich, für ein eventuell zeitlich zuletzt zu genehmigendes Gebäude die Geschossflächen der übrigen schon errichteten Gebäuden zu untersuchen, um den prozentualen Anteil im MU 1 bis 4 (!) von 20% für Wohnungen zu ermitteln.

2. Gleiches gilt, bezogen auf die einzelnen MU-Bereiche, für die Überschreitungen der Grundfläche, auch bezüglich der Sonderregelung für Balkone, die eventuell von den vorangegangenen Gebäuden bereits restlos ausgeschöpft wurde.

Oder für die Tiefgarage, deren Flächen über 3 MU-Bereiche ermittelt werden müssen.

3. Zu A 3.5

Diese Festsetzung ist zu unbestimmt. Welcher Bezugspunkt ist gemeint?

4. A 3.8 und A 3.9 und A 3.10

Diese Festsetzungen sollten gänzlich gestrichen werden. Bei der vorgeschlagenen Höhe der Gebäude (21 m!) sollten technische Anlagen auch an anderer (als an der höchsten) Stelle im Gebäude untergebracht werden.

5. A4.4

Wir empfehlen dringend, diese Festsetzung zu streichen bzw. umzuformulieren, da hierdurch Freistellungsverfahren ausgeschlossen werden.

Die Möglichkeit, die in A 4.4 genannte Bauteile zu realisieren, kann ohne eine Ausnahmeregelung umgesetzt werden.

6. A 4.5 ist keine Festsetzung.

Wir empfehlen dringend, den Geltungsbereich von Bebauungsplänen aus der gemeindlichen Abstandsflächensatzung zu entlassen, wenn in diesen geringere Abstandsflächen angeordnet werden. Ansonsten würde die Begründung der gemeindlichen Abstandsflächensatzung in einem rechtlich bedenklichen Maße unterlaufen.

In der Konsequenz (0,4 H) sollte die Abstandsflächenproblematik zu lösen sein.

7. A 5.1 muss im Lichte der Änderung der BayBO neu formuliert werden. Im übrigen sind dynamische Verweise unzulässig.

8. A 5.2 ist zu unbestimmt.

Abwägung

1. Die Festsetzungssystematik mit absoluten Zahlenwerten wurde gewählt, um den Vollzug möglichst zu vereinfachen. Eine schrittweise Realisierung für dieses Planvorhaben ist nicht vorgesehen. Um eine ausreichende Funktionsmischung im MU sicherzustellen, werden im gesamten MU Mindestanteile für Gewerbe und Wohnen festgesetzt. Dies ist in § 6a BauNVO ausdrücklich vorgesehen.
2. Für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen wird für jedes Baugebiet (MU 1- MU4) eine Überschreitung der Grundfläche in absoluten Werten festgesetzt, um den Verwaltungsaufwand zu minimieren. Für die Tiefgarage, die die einzelnen Baugebiete übergreifen soll, wird eine Gesamt-Grundfläche festgesetzt, die nicht den einzelnen Bereichen zugeordnet werden muss.
3. In der vorliegenden Planung wird durch eine großflächige Unterbauung der Plangrundstücke das natürliche Gelände verändert. Daher kann es bei der Bestimmung des natürlichen Geländes zu Unklarheiten kommen. Um die in § 18 Abs. 1 BauNVO geforderte eindeutige Festsetzung von Bezugspunkten für die Bemessung der Höhe baulicher Anlagen nachzukommen, wurde ein unterer Bezugspunkt für jedes Baugebiet (MU 1- 4 und WA) festgesetzt. Die Festsetzung wird entsprechend ergänzt, dass es sich um den „unteren Bezugspunkt“ handelt.
4. Die Gemeinde hält die Anlage von technischen Aufbauten für Aufzugsüberfahrten oder Lüftungsanlagen auf dem Dach für sinnvoll. Diese werden auf einen geringen Teil der Bruttodachfläche (5 – 20 %) beschränkt. Durch ein Zurücksetzen von der Außenwand wird eine störende optische Wirkung vermieden. Um den Bedenken des Kreisbauamts hinsichtlich der Höhe nachzukommen, können sie auf dem höchsten Gebäudeteil ausgeschlossen werden.
5. Die Baugrenzen sind eng um die Baukörper gefasst, um eine Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs und die vorgesehene Anordnung der (abstandsrelevanten) Baukörper sicherzustellen. Um die Lage von städtebaulich wenig in Erscheinung tretenden und nicht abstandsflächenrelevanten baulichen Anlagen (Vordächer, Balkone und Terrassen) flexibel zu halten, dürfen diese die Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 Satz 3) ausnahmsweise überschreiten. Der Ausschluss des Freistellungsverfahrens wird in Kauf genommen.
6. In einem Bebauungsplan besteht die Möglichkeit, die Abstandsflächen durch Bauräume i.V.m. den Wandhöhen auf Basis des § 9 Abs. 1 BauGB (bauplanungsrechtliche Festsetzung von Baugrenzen/ Wandhöhen, die auf Grund des Vorrangs des Bauplanungsrechts dem Bauordnungsrecht vorgeht) zu regeln. In der Begründung werden die spezielle Planungsabsicht und das Erfordernis hierzu erläutert. Im vorliegenden Plan werden bewusst sehr enge Baugrenzen festgelegt, um die Lage der Gebäude entsprechend dem Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens festzulegen. Eine Ausnahme von der gemeindlichen Abstandsflächensatzung ist nicht erforderlich, da die Satzung in festgesetzten urbanen Gebieten keine Anwendung findet, § 1 S. 1e) der Satzung.
7. Für den Hinweis wird gedankt. Die Anzahl der Stellplätze wird im Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Höchstgrenzen der ab 1.10.2025 in Kraft tretenden GaStellV festgesetzt.

8. Die Festsetzung regelt eine Abweichungsmöglichkeit von den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung. Zur besseren Bestimmbarkeit wird die Festsetzung wie folgt konkretisiert:

„Die Anzahl der notwendigen Stellplätze kann ausnahmsweise bei Vorlage eines qualifizierten nutzungsspezifischen Mobilitätskonzepts, dessen Umsetzung mittels städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde sichergestellt ist, um die im Mobilitätskonzept angegebene Anzahl reduziert werden.“

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme des Landratsamtes – Kreisbauamt – wird zur Kenntnis genommen und wie ausgeführt beachtet. Die Planung wird geändert.

4. Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde

Stellungnahme

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit

Bei der Bearbeitung wurde festgestellt, dass bei den in der Mail vom 10.03.2025 aufgezählten und auch veröffentlichten Unterlagen eine Schallimmissionsprognose vom 14.02.2025 genannt wird, die nach Aussage der Fa. Kurz und Fischer GmbH vom 14.04.2025 nicht der aktuellsten Version der Schallimmissionsprognose entspricht.

1. Schwer zu erkennende oder fehlende Darstellungen in der Planzeichnung:

- In der Planzeichnung Nord ist das für den Ein- und Ausfahrtsbereich der Tiefgarage verwendete Planzeichen 7.6 aus den Festsetzungen nur sehr schwer zu erkennen und sollte aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde deutlicher hervorgehoben werden.
- Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Untersuchung von der Kurz und Fischer GmbH durchgeführt (aktuellster Bericht 22252-GU02 vom 25.02.2025). In dieser Schallimmissionsprognose kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass es an den geplanten Gebäuden durch den Straßenverkehrslärm entlang der Staatsstraße St 2063 zu erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – und teilweise auch zu deutlichen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) kommt. Aus der Planzeichnung Nord sind die betroffenen Fassaden nicht ersichtlich. In den Festsetzungen 12.3 und 12.4 wird lediglich erwähnt, dass es Bereiche gibt, in denen bestimmte Werte überschritten werden.
- Es wird dringend empfohlen, die betreffenden Fassaden mit dem Planzeichen 15.6 aus der Planzeichenverordnung kenntlich zu machen, damit bei einem Blick auf die Planzeichnung sofort zu erkennen ist, dass hier bauliche Maßnahmen zum Schallschutz ergriffen werden müssen.

2. Ergänzung und Festsetzung:

- Aufgrund der in der schalltechnischen Untersuchung ermittelten erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie teilweise auch einer Überschreitung der - hilfsweise herangezogenen - Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV durch den Straßenverkehrslärm auf der St

2063 ist aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde die Pflicht zur Grundrissorientierung in die Festsetzung Nr. 12 Immissionsschutz aufzunehmen. Hierbei ist kein Bezug zu einem „Schwellenwert“ herzustellen, der weder in der in der Bauleitplanung anzuwendenden DIN 18005 noch in der 16. BImSchV definiert ist:

- In der ersten Baureihe sind Schlafräume und Kinderzimmer auf die dem Lärm abgewandten Seiten der Gebäude zu orientieren. Soweit dies nicht durchgängig möglich ist und die Fenster der genannten Räume ausschließlich an den mit dem Planzeichen 15.6* gekennzeichneten Fassaden liegen, sind die betreffenden Räume z.B. durch Wintergärten oder verglaste Loggien zu schützen. Alternativ dazu können die Räume mit fensterunabhängigen, schallgedämpften Belüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Die letztgenannten Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Außenhaut nicht mindern. Den Schallschutzanforderungen ist die DIN 4109 Blatt 1: 2018-01 zugrunde zu legen.
- Die Festsetzung zu den schutzbedürftigen Außenwohnbereichen ist entsprechend des Textvorschlages aus der Immissionsprognose vom 25.02.2025 mit den entsprechenden konkreten Vorschlägen zu ergänzen.

Genereller Hinweis zur Formulierung von Festsetzungen:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 können im Bebauungsplan die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich der Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche festgesetzt werden. Das bedeutet im Fall der Festsetzungen unter 12, dass die erforderlichen baulichen oder technischen Maßnahmen aus der Immissionsprognose namentlich zu erwähnen sind.

- Die Festsetzung zur Tiefgaragenrampe ist wie folgt zu ergänzen: Die Abdeckungen der Regenrinnen müssen lärmarm ausgeführt werden, z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten. Es sind lärmarm schließende Garagentore einzubauen.

3. Ergänzung der Hinweise:

Der Hinweis 14.1 sollte wie folgt gefasst werden:

Die Immissionsprognose des Ingenieurbüros Kurz und Fischer GmbH vom 25.02.2025 (Bericht 22252-GU02) kann zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Gauting eingesehen werden. Dies gilt auch für alle erwähnten Richtlinien und Normen.

Folgender Hinweise sind zu ergänzen:

Mit den Bauantragsunterlagen ist der rechnerische Nachweis gemäß DIN 4109-2 (2018-1) vorzulegen über die Einhaltung der nach DIN 4109 -1 (2018-1) anhand des maßgeblichen Außenlärmpegels ermittelten gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile vorzulegen.

Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Immis-

sionsrichtwerte nach TA Lärm innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind im Bauverfahren zu ermitteln.

Abwägung

Nach Eingang des Hinweises wurde die aktuelle Schallimmissionsprognose vom 25.02.2025 umgehend zur Verfügung gestellt.

1. - Die Kennzeichnung der Ein- und Ausfahrtsbereiche wird in der Planzeichnung vergrößert.
 - Die entsprechenden Fassadenbereiche mit Beurteilungspegeln über 60 dB(A) bzw. über 45 dB(A) werden in der Begründung aufgenommen. Sie sind dadurch eindeutig gekennzeichnet. Auf eine zusätzliche zeichnerische Darstellung in der Satzung mit Planzeichen 15.6 wird jedoch verzichtet, da dies die Übersichtlichkeit und Lesbarkeit des Plans beeinträchtigt.
2. - Da der Begriff „Schwellenwert“ nicht in der DIN 18005 oder der 16. BImSchV verwendet wird, wird er durch „Beurteilungspegel“ ersetzt.
 - Die entsprechenden Fassaden werden in der Begründung gekennzeichnet. Die vom Gutachter vorgeschlagene Formulierung schließt Schlafräume, die ausschließlich zur Straße orientiert sind komplett aus und erreicht damit den höchsten Grad des Gesundheitsschutzes.
 - Die Festsetzung zu den Außenwohnbereichen und zur Tiefgaragenrampe werden ergänzt.
3. Der Hinweis wird entsprechend umformuliert und ergänzt. Es wird ein dynamischer Verweis auf die jeweils gültige DIN-Vorschrift eingefügt, um Widersprüche zum Zeitpunkt des Baus zu vermeiden. Dies ist bei Hinweisen (anders als bei Festsetzungen) möglich.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme des Landratsamtes – UIB – wird zur Kenntnis genommen und gemäß Abwägung beachtet. Die Planung wird entsprechend geändert.

5. Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde

Stellungnahme

A Festsetzungen

9. Grünordnung

9.7.

Die Anzahl der festgesetzten Bäume und Sträucher ist verbindlich, es sollte daher hier eine konkrete Zahl angegeben werden, eine zeichnerische Darstellung ist zu unpräzise. Eine Pflanzliste heimischer Bäume, Sträucher, Klettergehölze und Kletterpflanzen wäre zudem wünschenswert.

9.3 und 10.1.

Hier ist die zeichnerische Darstellung der zu erhaltenden Baum- und Gehölzstrukturen zu undefiniert, hier wäre eine Bestandsaufnahme wünschenswert. Auch hier wäre die oben angeregte Artenliste standortheimischer Bäume und Sträucher hilfreich.

10.3

Bei der Begehung konnte kein Riesenbärenklau festgestellt werden, Knöterich und Springkraut müssen jedoch fachgerecht entsorgt werden, insbesondere, da beide

Neophyten ein extrem hohes Verbreitungspotential aufweisen (siehe z.B. Merkblätter auf der LRA-Seite).

C Hinweise

13. Artenschutz

13.2.

Die "geeignete Weise" zur Strukturierung von Glasflächen größer als 1,5 qm sollte ausführlicher dargestellt werden, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG möglichst ausschließen zu können.

Die in den Akten befindliche saP bezieht sich ausschließlich auf den westlichen Bereich der Würm (FINr. 1667/4 und 1682), der östliche Bereich bleibt dabei außen vor. Nachdem in der bereits vorliegenden saP ein hohes Artenaufkommen, auch von gebäudebewohnenden Vögeln und Fledermäusen festgestellt wurde, muss **zwingend** auch auf der rechten Seite eine saP durchgeführt werden, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, zudem hier ein große Anzahl an Bestandsgebäuden vorliegt, die abgerissen werden müssen.

Eine naturschutzfachliche Stellungnahme kann daher für die östliche Seite der Würm erst erfolgen, wenn die Unterlagen vollständig sind.

Die in der saP festgelegten Vermeidungsmaßnahmen müssen ebenso wie die CEF-Maßnahmen als Festsetzungen übernommen werden oder in einem städtebaulichen Vertrag geregelt sein.

Gewässerausbau Würm im Planungsgebiet:

Die Renaturierungsmaßnahmen im Plangebiet werden aus naturschutzfachlicher Sicht positiv bewertet, eine diesbezügliche Stellungnahme wird im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens abgegeben.

Abwägung

Zu Festsetzung 9.7:

Die Anzahl der eingezeichneten Bäume ist gemäß Festsetzung 9.7 verbindlich. Aus Sicht der Gemeinde ist die Festsetzung damit ausreichend bestimmt und muss nicht durch eine Zahl ergänzt werden.

Der Anregung, eine Artenliste für die zu pflanzenden heimischen Bäume in die Hinweise aufzunehmen, wird gefolgt. Folgende Artenliste wird als neuer Hinweis 12.4 in die Satzung aufgenommen:

Bäume 1. Wuchsordnung: Bergahorn, Rotbuche, Schwarzerle, Sommerlinde, Spitzahorn, Stieleiche, Traubeneiche, Walnuss, Winterlinde und vergleichbare standortgerechte, heimische Laubbäume 1. Wuchsordnung

Bäume und Sträucher 2. und 3. Wuchsordnung: Eberesche, Feldahorn, Hainbuche, Mehlbeere, Sandbirke, Vogelkirsche, Faulbaum, Haselnuss, Heckenkirsche, Kornelkirsche, Liguster, Pfaffenhütchen, Roter Hartriegel, Weißdorn und vergleichbare standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher 2. und 3. Wuchsordnung

Klettergehölze: Echtes Geißblatt, Echter Hopfen, Gemeiner Efeu, Gewöhnliche Waldrebe, Wald-Geißblatt, Windenknöterich und vergleichbare standortgerechte, heimische Klettergehölze

Außerdem wird in den Festsetzungen 9.4, 9.5, 9.11 und 9.13 jeweils die Formulierung „aus der Artenliste in Hinweis 12.4“ ergänzt.

Zu Festsetzungen 9.3 und 10.1:

Die unter 9.3 festgesetzte Fläche wurde anhand des vorhandenen Gehölzaufmaßes abgegrenzt. Darüber hinaus wurde der Gehölzbestand nach Ortseinsicht und Luftbild abgegrenzt. Aufgrund des Umfangs des Gehölzbestands und der Dynamik im Bestand (Windwurf und Naturverjüngung) liegt der Schwerpunkt des grünordnerischen und des naturschutzfachlichen Konzepts des Bebauungsplans auf dem Schutz der Gehölzflächen bzw. zusammenhängender Gehölzbestände und nicht der Einzelgehölze. Die für den Gehölzschutz relevanten Flächen, insbesondere im Westen nördlich des Bennostegs sind eindeutig abgegrenzt und damit ist die Festsetzung ausreichend bestimmt.

Die unter 10.1 festgesetzten Flächen orientieren sich nördlich des Bennostegs ebenfalls an dem Baumaufmaß sowie am 8-Meter-Uferschutzstreifen. Südlich des Bennostegs umfassen sie die gesamte „Landfläche“ mit Ausnahme des Wegs. Da hier keine großen Veränderungen geplant sind, wird die Festsetzung auch hier für bestimmt genug gehalten.

Die angeregte Artenliste wird ergänzt.

Zu Festsetzung 10.3.:

Da die Entwicklung der Neophytenbestände grundsätzlich dynamisch ist, wird der dritte Unterpunkt in Festsetzung 10.3 wie folgt neu gefasst: „Dauerhafte Bekämpfung invasiver Neophyten (z.B. Japanischer Staudenknöterich) auf der Westseite südlich des Bennostegs.“

Zum Artenschutz:

Der Anregung, dass die in der saP festgelegten Vermeidungsmaßnahmen ebenso wie die CEF-Maßnahmen als Festsetzungen übernommen werden oder in einem städtebaulichen Vertrag geregelt sein müssen, wird gefolgt. Anstelle der bisherigen Hinweise 13.1 bis 13.4 (diese entfallen) wird in den Festsetzungen ein neuer Gliederungspunkt „Spezieller Artenschutz“ eingefügt und dort folgende Festsetzung in die Satzung aufgenommen:

„Die im Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Terrabiota, Stand 20.01.2023) unter den Punkten 6.1 und 6.2 aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen (V1 bis V14) sowie die Maßnahme zur Sicherung der ökologischen Funktion (CEF 1) werden Teil der Festsetzungen.“

Damit wird auch der Anregung entsprochen, die Art der Strukturierung der Glasflächen zum Schutz vor Vogelschlag zu konkretisieren.

Die bisherigen Gliederungspunkte A 9 „Grünordnung“ und 10 „Natur- und Artenschutz“ werden unter dem Begriff „Grünordnung und Naturschutz“ zusammengefasst.

Die saP für den Teil Ost wurde umgehend beauftragt und wird gerade durchgeführt. Insbesondere um das Vorkommen von Fledermäusen sachgerecht zu erfassen, kann

die saP erst im Spätfrühjahr des Jahres 2026 abgeschlossen werden. Das Verfahren wird fortgeführt, sobald die saP für die Ostseite vorliegt.

Die positive Einschätzung der UNB zu den geplanten Maßnahmen an der Würm wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme des Landratsamtes – UNB – wird zur Kenntnis genommen und gemäß Abwägung beachtet. Die Planung wird entsprechend geändert.

6. Landratsamt Starnberg, Bodenschutz

Stellungnahme

gemäß dem Altlastengutachten vom 23.09.1998 der Firma EFUTECH wurden auf der unter anderem betroffenen Grundstücksfläche Fl. Nr. 1504, aufgrund der damals betriebenen Galvanik von der Firma Stanz-Schmidt, Altlasten festgestellt.

Mit Schreiben vom 11.10.2005 wurde die Gemeinde Gauting informiert, dass die Altlastenfläche aus dem Altlastenkataster nutzungsorientiert für Gewerbe entlassen wird.

Gemäß Bebauungsplan und Rücksprache mit Herrn Schwander vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München wird das betroffene Flurstück FlNr. 1504 als Gewerbefläche genutzt sowie eine Tiefgarage errichtet, sodass der Boden ausgehoben und fachgerecht entsorgt wird.

Sollte im Laufe der Planung oder zu einem späteren Zeitpunkt eine sensiblere Nutzung als das Betreiben von Gewerbe auf dem Grundstück FlNr. 1504 vorgesehen sein, ist das Landratsamt Starnberg, Fachbereich Umweltschutz, rechtzeitig vorher zwingend zu informieren, da dann ggf. weitere Bodenuntersuchungen erfolgen müssen (siehe auch Schreiben vom 11.10.2005).

Folgender Hinweis ist in die Begründung mit aufzunehmen und zu beachten.

„Aushubarbeiten sind unter fachtechnischer Begleitung eines einschlägigen Ing.-Büros durchzuführen. Die anfallenden Aushubmassen sind als Haufwerke zu je max. 250 m³ zwischenzulagern und nach den üblichen Verfahren zu beproben und je Belastungsgrad zu entsorgen. Die einschlägigen Anforderungen des Abfallrechts (Aushubüberwachung, Separation der Böden nach organoleptischen Kriterien, Beprobung, Deklarationsanalytik, Verwertung bzw. Entsorgung gemäß der Deklaration in einer entsprechend zugelassenen Verwertungsanlage bzw. Deponie) sind zu beachten. Die Ergebnisse sind in einem Bericht zu dokumentieren und dem Landratsamt Starnberg, Fachbereich Umweltschutz, spätestens 12 Wochen nach Abschluss der Aushubarbeiten in einfacher Ausfertigung (in Papierform) sowie als PDF-Dokument unter immissionsschutz@lra-starnberg.de vorzulegen.“

Weiterhin bitte ich um folgende Anpassung unter 1.9 der Begründung:
Im Geltungsbereich sind Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

Sofern o. g. Punkte beachtet und umgesetzt werden, bestehen aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht, aufgrund der Nutzung des Flurstückes FlNr. 1504 als Gewerbe, gegen den Bebauungsplan Nr. 62/Stockdorf „Neues Leben an der Würm“ keine Bedenken.

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bezüglich den Grundstücken mit den FINrn. 1902, 1503, 1503/2, 1506, 1508, 1510, 1513/5, 1513, 1513/4, östlich der Würm, die Würm FINr. 1667 (Teilfläche) sowie für die FINrn. 1682, 1678/26, 1667/4, 1618/17 (Teilfläche), 1681/18, 1681/2, 1663, 1663/2 und 1678/19 westlich der Würm, liegen uns derzeit nicht vor. Für diese Flurstücke bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Einwände gegen den Bebauungsplan Nr. 62/Stockdorf „Neues Leben an der Würm“ westlich der Gautinger Straße zwischen Baierplatz und Schulersteg, beidseits der Würm.

Abwägung

Die Hinweise auf Altlastenverdacht auf Fl. St. 1504 werden in der Planung ergänzt.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme des Landratsamtes – Bodenschutz – wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Planung wird entsprechend ergänzt.

7. Landratsamt Starnberg, Brandschutz

Stellungnahme

Erschließung

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen; zu anderen Gebäuden ist er zu schaffen, wenn der zweite Rettungsweg dieser Gebäude über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt.

Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über dem Gelände liegt, ist in den Fällen des o. g. Satzes an Stelle eines Zu- oder Durchgangs eine Zu- oder Durchfahrt zu schaffen. Ist für die Personenrettung der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erforderlich, sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen.

Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig frei zu halten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein.

Fahrzeuge dürfen auf den Flächen nicht abgestellt werden.

Zweiter Flucht- und Rettungsweg

Nach Art. 31 Abs. 2 BayBO 2008 muss der erste Rettungsweg von Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, über mindestens eine notwendige Treppe führen.

Der zweite Rettungsweg kann nach Art. 31 Abs. 2 eine weitere Treppe oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr (vierteilige Steckleiter, Hubrettungsgerät) erreichbaren Stelle sein, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte verfügt.

Löschwasserversorgung

Grundschutz

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

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ für eine Löschzeit von 2 Stunden zu ermitteln.

Objektschutz

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

Wir empfehlen, die Löschwasserbedarfsermittlung von einem Brandschutzfachplaner gemäß Arbeitsblatt W405 des DVGW („Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“) durchführen zu lassen.

Die Lage neu erforderlicher Hydranten ist in Absprache mit den Kommandanten der örtlich zuständigen Feuerwehr festzulegen.

Abwägung

- Die Anforderungen an die Erschließung für Rettungsfahrzeuge wurde mit der örtlichen Feuerwehr und der Branddirektion im Vorfeld der Planung am 12.12.2025 abgesprochen. Die Ergebnisse wurden im Bebauungsplan unter 4.6 Verkehrsflächen aufgenommen.
- Die Hinweise zu Flucht- und Rettungswegen und zur Löschwasserversorgung werden in der Satzung aufgenommen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme des Landratsamtes – Brandschutz – wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Planung wird entsprechend ergänzt.

8. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Stellungnahme

Aus dem Bereich Landwirtschaft:

Durch die Planungen sind landwirtschaftliche Belange nicht betroffen. Insofern bestehen unsererseits keine Einwände bzw. Hinweise.

Aus dem Bereich Forsten

In der standortbezogenen UVP-G-Vorprüfung (Stand 17.12.2024) wird der Wirkfaktor „Rodung von Wäldern, Gehölzen, Bäumen“ verneint mit der Bemerkung „Durch die Maßnahmen sind voraussichtlich keine Rodungen erforderlich“. Ebenso wird bei der Prüfung der Nutzungskriterien das Vorhandensein von Flächen mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft, Forstwirtschaft oder Fischerei verneint.

Die für die Baukörper und Wegeerschließung erforderlichen Rodungen sind bereits auf den Luftbildaufnahmen aus dem Jahr 2018 erkennbar. Eine Rodungserlaubnis wurde nicht beantragt.

Bewertung der Planung aus forstfachlicher Sicht:

Durch die geplanten Maßnahmen gehen auf den Flurnummern 1682/0 und 1667/4 Waldflächen für Bebauung und Wegeinfrastruktur verloren. Die Waldflächen-Eigen-

schaft ist auf beiden Flurnummern aufgrund des beabsichtigten parkähnlichen Charakters der Anlage künftig insgesamt nicht mehr gegeben. Der Gesamtumfang der Rodung (Änderung der Nutzungsart) beträgt somit rund 0,8 Hektar. Die Flurnummern 1681/18, 1681/2, 1663/0 und 1663/2 sollen durch Wege erschlossen werden. Ein Verlust von Waldflächen ist damit voraussichtlich nicht verbunden.

Die dauerhafte Umwandlung von Wald zu Gunsten einer anderen Bodennutzungsart erfüllt den Tatbestand der Rodung (Art. 9 Abs. 2 BayWaldG). Diese bedarf der Erlaubnis, die jedoch durch den Bebauungsplan ersetzt wird (Art. 9 Abs. 8 BayWaldG). Die Vorgaben des BayWaldG, insbesondere der Abs. 4 bis 7 des Art. 9 BayWaldG, sind dabei sinngemäß zu beachten. Die Rodung soll nach Art. 9 Abs. 5 Nr. 1 BayWaldG versagt werden, wenn sie der Waldfunktionsplanung (WFP) widersprechen oder deren Ziele gefährden würde.

Bei der zur Rodung vorgesehenen Waldfläche handelt es sich nach WFP um Wald mit besonderer Bedeutung für die Erholung (Stufe I). Erholungswälder dienen der Erholung und dem Naturerlebnis ihrer Besucher in besonderem Maße. Erholungswald der Intensitätsstufe I wird vor allem in der Umgebung und im Siedlungsbereich von Städten, Fremdenverkehrs- und Kurorten sowie an Schwerpunkten des Erholungsverkehrs erfasst. Er wird von so vielen Erholungssuchenden aufgesucht, dass in der Regel Maßnahmen zur Lenkung des Besucherstromes und Erholungseinrichtungen erforderlich sind.

Darüber hinaus handelt es sich bei der zur Rodung vorgesehenen Waldfläche gemäß dem Waldfunktionsplan um regionalen Klimaschutzwald. Dem wird auch durch die Ausweisung als Regionaler Grünzug Rechnung getragen.

Bereits in der Wettbewerbsauslobung zur Entwicklung des Quartiers wurden die städtebaulichen Ziele formuliert. Dabei lag das Augenmerk insbesondere auf der Verbesserung der Naherholungsmöglichkeiten, der ökologischen Aufwertung der Flächen an der Würm und des Würmufers sowie dem Erhalt und der Verbesserung der klimatischen Funktionen innerhalb des Regionalen Grünzuges.

Durch die Rodung gehen Waldflächen im Umfang von rund 0,8 ha verloren. Planung und Gestaltung der Folgenutzung sind allerdings so konzipiert, dass auf der gesamten Fläche mit Ausnahme der beiden Baukörper die Erholungsfunktion verbessert (Zugänglichkeit und Erschließung der Fläche für Erholungssuchende) und die Klimaschutzfunktion aufgrund der verbleibenden starken Durchgrünung nur unwesentlich beeinträchtigt wird. Versagensgründe nach Art. 9 Abs. 5 Nr. 1 BayWaldG liegen daher nicht vor. Dem Vorhaben kann aus forstfachlicher Sicht zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag

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

9. Wasserwirtschaftsamt Weilheim

Stellungnahme

Unter Beachtung der nachfolgenden Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.

Wir bitten die Gemeinde, uns die schadlose Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers durch Nachweis der Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mittels eines Sickertest zu bestätigen.

1. Sonstige fachliche Hinweise und Empfehlungen

Die Belange des Hochwasserschutzes und der –vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können. Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen, s. <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>.

1.1 Oberirdische Gewässer

1.1.1 Allgemeines

Das im Planungsgebiet verlaufende Gewässer Würm, ist Bestandteil des Oberflächenwasserkörpers (OWK) 1_F449 und verfehlt aufgrund struktureller Defizite/ fehlenden Durchgängigkeit, den nach EG-WRRL zu erreichenden "guten ökologischen Zustand" bzw. das "gute ökologische Potential". Um die Bewirtschaftungsziele der EG-WRRL bzw. des §§ 27 ff. WHG erreichen zu können, sind Maßnahmen zur strukturellen Verbesserung des Gewässers erforderlich.

Im Rahmen der Bauleitplanung werden Gewässerentwicklungsmaßnahmen zur Förderung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Gewässers aufgeführt. Diese wurden vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt besprochen und orientieren sich am bereits vorliegenden Gewässerentwicklungskonzept. Der dafür notwendige Platzbedarf (Uferstreifen) wird im Plan nachträglich dargestellt. Für geplante Maßnahmen die über die Gewässerunterhaltung hinausgehen, ist ein Wasserrechtsverfahren notwendig.

1.1.2 Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Würm. Laut Planunterlagen wird dieses nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. In diesem Bereich soll laut Planung, keine Bebauung vorgenommen werden.

Hinweis zur Darstellung unter Punkt 5.2 Gewässerplanung, Hochwasservorsorge: „Retentionsraum für Hochwasser durch Entfernung des Uferverbau und Anbindung des ehem. Altarms, dadurch Reduzierung der lokalen Hochwassergefahr für Unterlieger.“

Die Anbindung des Altarms kann sich geringfügig qualitativ senkend auf den Wasserspiegel bei Hochwasser auswirken. Dieser Effekt hat jedoch auf ein seltenes Hochwasser, wie ein HQ100, keine relevanten Auswirkungen. Die entsprechende Behauptung, wäre ggf. durch einen hydraulischen Nachweis zu verifizieren. Da eine Anbindung des Altarms dessen dauerhafte Beschickung mit Wasser vermuten lässt, ist dieser im Hochwasserfall bereits gefüllt und steht somit als Retentionsraum nicht zur Verfügung. Die Entfernung von Uferverbau lässt ebenfalls keine Rückschlüsse

auf eine pauschale Verbesserung der Hochwassersituation zu. Daher wird empfohlen, diese Textpassage nicht mitaufzunehmen.

1.1.3 Lage im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Planungsgebiet befindet sich mit einem Teil im nördlichen Planungsbereich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1, WHG. Dies sind vereinfacht alle Flächen, die von Gefahrenkarten für HQextrem umfasst werden abzüglich der festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete. Es besteht die entsprechende nachrichtliche Übernahme- und Kennzeichnungspflicht. Zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Vermeidung erheblicher Sachschäden sind je nach Betroffenheit Sicherungs- und Vorsorgemaßnahmen erforderlich (§ 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG). Über die nachfolgend genannten Festsetzungsvorschläge hinaus, sollten weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c BauGB getroffen werden, um die Schäden bei Extremhochwasser zu minimieren. Es wird dringend empfohlen, hierfür eine Risikobeurteilung durchzuführen.

Das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten ist im Plan nachrichtlich zu übernehmen.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt. Gebäude / Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.)“

„Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss an das Extremhochwasser (HQextrem) angepasst sein.

„In öffentlichen Gebäuden müssen öffentlich zugängliche Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Die geplante Bebauung liegt im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ extrem). Eine hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden empfohlen.“

„Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.“

„Anlagen kritischer Infrastruktur sowie bauliche Anlagen, die ein komplexes Evakuierungsmanagement erfordern, sollten nicht im Risikogebiet verwirklicht werden, es sei denn, sie erfüllen die Voraussetzungen des § 78b Absatz 1 Satz 2 WHG (siehe auch Ziffer II.3 der Anlage zur „Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19.08.2021).“

„Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder

gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserschutzfibel des Bundes). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).“

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

1.1.4 Lage im 60 m Bereich eines Gewässers

Die Würm ist ein Gewässer 1. Ordnung mit Anlagengenehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG. Das Planungsgebiet liegt z.T. im 60m – Bereich dieses Gewässers.

Laut Unterlagen, wird die 60m Linie in den Bebauungsplan übernommen.

1.1.5 Gewässerunterhaltung

Innerhalb des Plangebietes verläuft die Würm. Die Unterhaltung obliegt dem Freistaat Bayern.

Die Gewässerunterhaltung umfasst gemäß § 39 WHG die Pflege und Entwicklung eines Gewässers. Hierzu gehört auch die Erhaltung der Ufer, insbesondere durch Erhaltung und Neuanpflanzung einer standortgerechten Ufervegetation, sowie die Freihaltung der Ufer für den Wasserabfluss und die Zugänglichkeit. Für die Zugänglichkeit mit Geräten zur Unterhaltung, werden etwa 5 Meter breite Uferstreifen entlang eines Gewässers benötigt, welche von Bebauung freizuhalten sind.

Wir empfehlen neben der erwähnten nachrichtlichen Übernahme des 60m Bereiches, des HQ100, sowie des HQextrem und den Flächen zur Gewässerentwicklung in den Bebauungsplan, auch die Fläche entlang des Ufers, welche zur Gewässerunterhaltung freigehalten werden soll, mitaufzunehmen.

1.2 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.

Informationen hierzu liefern die Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“. Sie wird über einen WMS-Dienst online zur Verfügung gestellt

(https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&add_layers=WMS:https://www.lfu.bayern.de/gdi/wms/wasser/oberflaechenabfluss?&layers=lfu_domain-naturgefahren.service_naturgef_24.24&scale=18056&bm=combined_with_webkarte_grau).

Außerdem kann Sie über einen Link auf der Homepage des LfU (https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm) im Bayerischen Umweltatlas angezeigt werden.

Aufgrund des Aufwandes, ein Bauwerk später auf eine Hochwassersituation bzw. auf hohe Grundwasserstände anzupassen, empfehlen wir die Gebäude hochwasserangepasst zu errichten. In erster Linie soll durch entsprechende

Maßnahmen (Höhenfestsetzung des Rohfußbodens EG, Dichte Anschlüsse, „Weiße Wanne“ im UG, Höhe der Kellerfenster Licht-schächte + Dichter Anschluss oder besser Verzicht auf Kellerfenster, etc.) verhindert werden, dass Oberflächenwasser in das Gebäude eindringen kann.

Weitere Informationen zum hochwasserangepassten Bauen finden sich hier:

<https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/>

https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/index.htm

Eine Überprüfung durch das Wasserwirtschaftsamt erfolgt nicht. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss.

Vorschlag für Festsetzungen

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.“

„Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen.“

„Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

1.3 Grundwasser

Der Hauptgrundwasserleiter befindet sich im Planungsbereich bei ca. 15m u. GOK. Hinweis: Im Nahbereich der Würm liegen bereichsweise Auenablagerungen vor, auf denen sich in darüber liegenden kiesigen Ablagerungen lokal und temporär Grundwasser in Bereichen üblicher Kellergeschosshöhen stauen kann.

1.4 Altlasten und Bodenschutz

1.4.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“

1.4.2 Vorsorgender Bodenschutz

Verwertung von Bodenmaterial

Die Anforderungen nach DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ sind zu beachten.

Der Anfall von Bodenaushub ist soweit wie möglich zu vermeiden (§ 6 Abs. 1 KrWG) bzw. gering zu halten. Dies ist bereits bei der (Bau)Planung zu berücksichtigen und ggf. ein entsprechendes Bodenmanagementkonzept zu erstellen (= Massenbilanzierung Bodenaushub + frühzeitige Darstellung möglicher Verwertungswege + Einplanung notwendiger (Zwischen-)Lagerflächen).

Zur Entlastung von Entsorgungswegen und zur Kostenminimierung sollte ausgehobenes Bodenmaterial möglichst am Entstehungsort (z. B. innerhalb des Baugebietes) wiederverwendet werden (z.B. modellierte Vegetationsflächen, Lärm-/Sichtschutzwälle, Dachbegrünungen). Auf das Schreiben des Bayerischen Staatministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 10.08.2020 wird hingewiesen.

1.5 Wasserversorgung

1.5.1 Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung

Die Gemeinde hat keine eigene Trinkwassergewinnungsanlage und wird als Mitgliedsgemeinde des Würmtal-Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung aus den Brunnen und Quellen desselben versorgt. Der Würmtal-Zweckverband bezieht sein Trinkwasser aus den Brunnen Königswieser Forst, den Brunnen Kreuzlinger Forst sowie den Brunnen und Quellen der Wassergewinnungsanlage Mühlthal. Die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde durch den Würmtal-Zweckverband ist sichergestellt.

Alle Anlagen sind vor Bezug an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen.

1.6 Abwasserentsorgung

Alle Anlagen sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage (im Trennsystem) anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen. Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben. In den Schmutzwasserkanal darf grundsätzlich nur Schmutzwasser im Sinne von § 54 Abs. 1 Nr. 1 WHG eingeleitet werden (kein Drainage- oder Niederschlagswasser), um hydraulische Belastungen für das Kanalnetz und die Kläranlage zu vermeiden.

1.6.1 Niederschlagswasser

Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann.

Bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist auf den Erhalt der natürlichen Wasserbilanz zum un bebauten Zustand zu achten (vgl. Arbeitsblatt DWA-A 102-1 und 2 / BWK-A 3-1 und 2 sowie DWA-M 102-4 / BWK-A 3-4). Daher sollte das Niederschlagswasser nach Möglichkeit ortsnah versickert werden, sofern dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dem Grundstückseigentümer das Benutzungsrecht der öffentlichen Anlagen nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist.

Die Festsetzung von Dachbegrünungen und die Vermeidung von großflächigen Versiegelungsflächen, werden aus wasserwirtschaftlicher Sicht ausdrücklich begrüßt.

2.7 Wassergefährdende Stoffe

Die verwendeten Baustoffe dürfen nicht wassergefährdend sein. Die Baumaßnahmen sind so auszuführen, dass zu keiner Zeit wassergefährdende Stoffe in den Untergrund bzw. das Grundwasser oder ein Oberflächengewässer gelangen können. Es darf nur mit technisch einwandfreien Maschinen gearbeitet werden.

2. Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Abwägung

1.1 Oberirdisches Gewässer

Die Hinweise zu den strukturellen Defiziten der Würm werden in der Begründung ergänzt. Auf die Darstellung unter Punkt 5.2 (Hochwasservorsorge) wird verzichtet. Das Risikogebiet (HQ extrem) ist bereits in der Planzeichnung dargestellt. Die entsprechenden Vorschläge werden als Hinweise übernommen. Der Bereich zur Gewässerunterhaltung entlang der Würm in einem Uferstreifen für Erhaltung und Neuanpflanzung einer standortgerechten Ufervegetation, Wasserabfluss und Zugänglichkeit, der von Bebauung freizuhalten ist, ist bereits vorgesehen (Festsetzung 10.1).

1.2 Überflutungen infolge von Starkregen

Die Hinweise werden in die Planung aufgenommen.

1.3 Grundwasser

Die Informationen zum Grundwasser werden in der Begründung unter 1.7.3 ergänzt.

1.4 Bodenschutz

Die Hinweise werden zusammen mit denjenigen der Bodenschutzbehörde in der Begründung ergänzt.

1.5 Wasserversorgung, 1.6 Abwasserentsorgung, 1.7 wassergefährdende Stoffe

Eine Konzeption zu Beseitigung des Niederschlagswassers wird erstellt. Die Hinweise werden in die Begründung unter 1.7 Wasserwirtschaft aufgenommen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme des WWA wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Planung wird entsprechend ergänzt.

10. Landesamt für Denkmalpflege

Stellungnahme

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Der Verweis auf Art. 8 Abs. 1-2 DSchG. unter Punkt C Hinweise 15. ist jedoch nicht ausreichend um den Schutz der im überplanten Bereich betroffenen Bodendenkmäler sicher zu stellen.

Übernehmen Sie daher im Sinne der Planungssicherheit folgenden Text in den Festsetzungen und im Umweltbericht:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Mehrere Denkmalflächen mit Grabhügeln der Hallstattzeit im Westen, Osten und Süden der o.g. Planung lassen auf ein ehemals ausgedehntes Grabhügelfeld schließen, so dass im Planungsbereich mit dem Auffinden weiterer Grabhügel zu rechnen ist (D 1-7934-0030; D-1-7934-0033; D-17934- 0028; D-1-7934-00113).

Das Planungsgebiet befindet sich zudem im Altort von Stockdorf (D-1-7934-0269). Im Bereich eines Altortes können sich im Boden Reste von Denkmälern aus vor- und frühgeschichtlicher sowie mittelalterlicher Zeit erhalten haben, die meist noch nicht erschlossen, aber von großer Bedeutung für die frühe Ortsgeschichte sind. Vor- und frühgeschichtliche Siedlungen stellen einen essenziellen Teil der Hinterlassenschaften vergangener Kulturen dar und ermöglichen vielfältige Einblicke in historische Lebenswirklichkeiten. Die Untersuchungen gestatten oftmals weitreichende Aussagen zu lokalen Gegebenheiten und überregionalen Entwicklung in verschiedenen Zeitstellungen. Ausgrabungen im Bereich von Siedlungen können unter Umständen hohe fachliche Standards und die Einbeziehung zusätzlicher Qualifikationen (Anthropologie, Dendroarchäologie, Geoarchäologie, Archäobotanik Restaurierung, etc.) erfordern.

Wie die historischen Karten zeigen wurde der östliche Uferbereich spätestens in entsprechender Zeit für die Fischerei und als Mühlenstandort genutzt. Dabei kann zudem von einem befestigten Uferverlauf ausgegangen werden. Durch die Lage am Gewässer ist hier mit dem Erhalt von Bauhölzern zu rechnen. Die vermutlich sehr gute Konservierung in diesem Feuchtbodenareal schließt auch andere organische Reste und Funde mit ein. Im Falle einer Ausgrabung und deren Nachgang bedarf es

diesbezüglich zusätzlicher besonderer Betreuung.

Auf dem im Osten fast angrenzenden Flurstück (FlstNr. 1517/15, Gmkg. Gauting) erbrachte eine archäologische Ausgrabung aus dem Jahr 2011 ein positives Ergebnis mit einer Datierung in das 13. Jahrhundert nach Christus. Dies belegt eine Nutzung des umliegenden Bereichs bereits in hoch- bzw. spätmittelalterlicher Zeit.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“

https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf

Wir bitten Sie, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

- Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.

- Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für

Kommunen. Auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) kann die Prüfung übernehmen. Informationen hierzu finden Sie unter:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/denkmaleigentuemmer/200526_blfd_denkmalvermutung_flyer.pdf

- Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Abwägung

Der Hinweis auf Art. 7 BayDSchG wird als Hinweise in die Satzung übernommen; für eine Festsetzung hierzu fehlt eine Rechtsgrundlage in § 9 BauGB. Die Informationen über die umliegenden Bodendenkmäler (Grabhügel der Hallsteinzeit) werden in die Begründung übernommen. Die Hinweise zu den Fundstellen auf Fl. St. 1517/15 (Vitusstraße 2, Wohngebäude des Verbands Wohnen) sind nicht im Denkmatalas aufgenommen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme des LfD wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Planung wird entsprechend ergänzt.

11. Würmtal-Zweckverband

Abwasserbeseitigung

Entgegen der Angabe unter Nr. 1.5 der Begründung zum Planentwurf ist das Plangebiet - wie aus den beigefügten Katasterauszügen ersichtlich in Bezug auf die Schmutzwasserentsorgung nur teilweise erschlossen.

Die innerhalb der Planzeichnung Teil Nord für die Bebauung vorgesehenen Flurstücke Nr. 1510, 1667/4 und 1682 sind bislang nicht an das öffentliche Schmutzwasserkanalnetz des Würmtal-Zweckverbandes angebunden. Die

Flurstücke Nr. 1510 und 1667/4 können jedoch über unmittelbar angrenzende Haupt- und Nebenkanäle in der Gautinger Straße und Bennostraße erschlossen werden.

Die schmutzwassertechnische Erschließung der für die Bebauung vorgesehenen Flurstücke Nr. 1682 und 1508 ist hingegen seitens des Würmtal-Zweckverbandes aufgrund fehlender öffentlicher bzw. zu schmal bemessener Zuwegungen der Gemeinde Gauting nicht gesichert. Die Flurstücke können jedoch über angrenzende Nachbargrundstücke durch grundbuchrechtlich gesicherter Leitungsrechte entwässert werden, bzw. das anfallende Schmutzwasser kann der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation zugeführt werden. Bereits bestehende Grundstücksanschlüsse sollen zur Ableitung des anfallenden Schmutzwassers weiterhin Verwendung finden. Die vorhandenen Dimensionierungen der Anschlüsse sind durch hydraulische Abflussberechnungen nachzuweisen.

Gemäß § 15 Abs. 1 der Entwässerungssatzung -EWS- darf ausschließlich Schmutzwasser in die Abwasserkanäle eingeleitet werden. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist entsprechend den hierzu geltenden Regelungen auf den Bau-, bzw. Straßengrundstücksflächen vorzunehmen.

Bei Neupflanzungen von Bäumen ist ein horizontaler Mindestabstand von 2,50 m zwischen Schmutzwasserkanalleitungen (Hauptkanal- und Anschlussleitungen) und Stammachse vorzusehen bzw. einzuhalten.

Bereits im Zuge der Bauleitplanung möchten wir darauf hinweisen, dass schädliche Auswirkungen jeglicher Art in Folge von Baugrubenrückverankerungen im öffentlichen Straßenraum auf das Schmutzwasserkanalnetz des Würmtal-Zweckverbandes zu vermeiden sind bzw. diese Thematik bei der Baugenehmigung zu berücksichtigen ist.

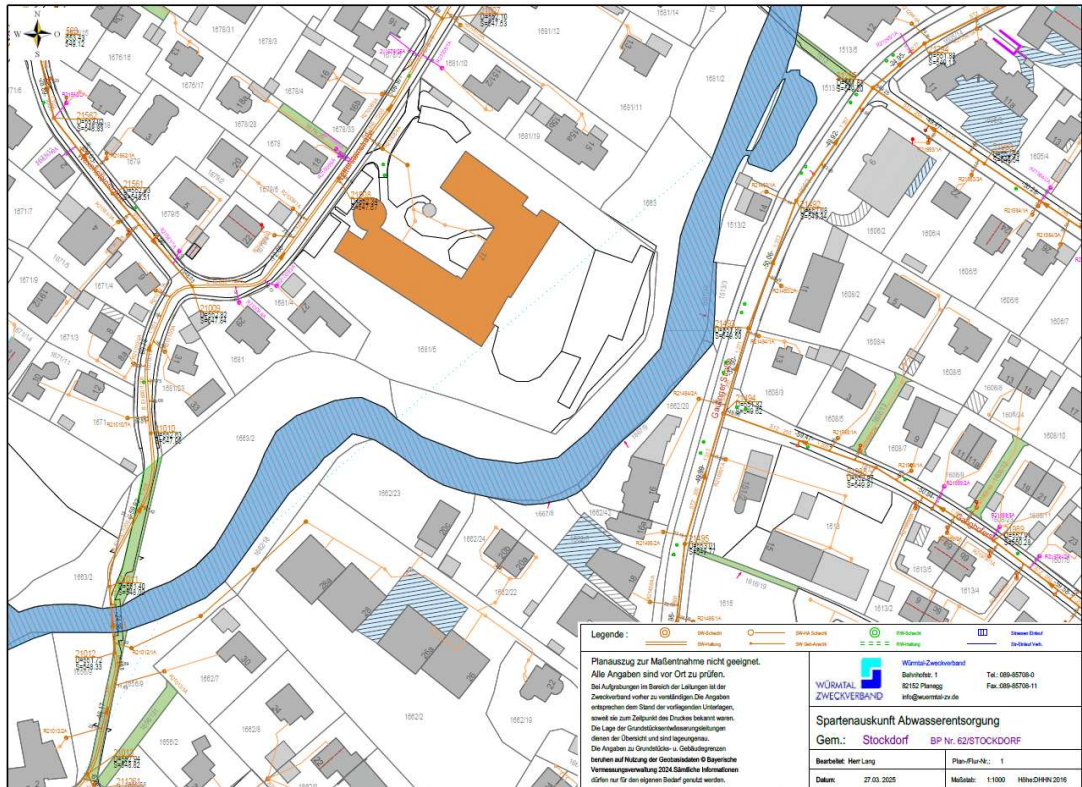
Die aus dem Aufstellungsentwurf hervorgehenden Abwassereinheiten werden in dem der Gemeinde Gauting zur Verfügung stehenden Abwasserkontingent entsprechend vorgemerkt.

Aus Sicht der Abwasserbeseitigung bestehen unter Berücksichtigung aufgeführter Vorgaben keine Einwände gegen den Bebauungsplanentwurf Nr. 62/STOCKDORF „Neues Leben an der Würm“ für den Bereich westlich der Gautinger Straße zwischen Baierplatz und Schulersteg, beidseits der Würm mit Planungsstand vom 17.12.2024 der Gemeinde Gauting

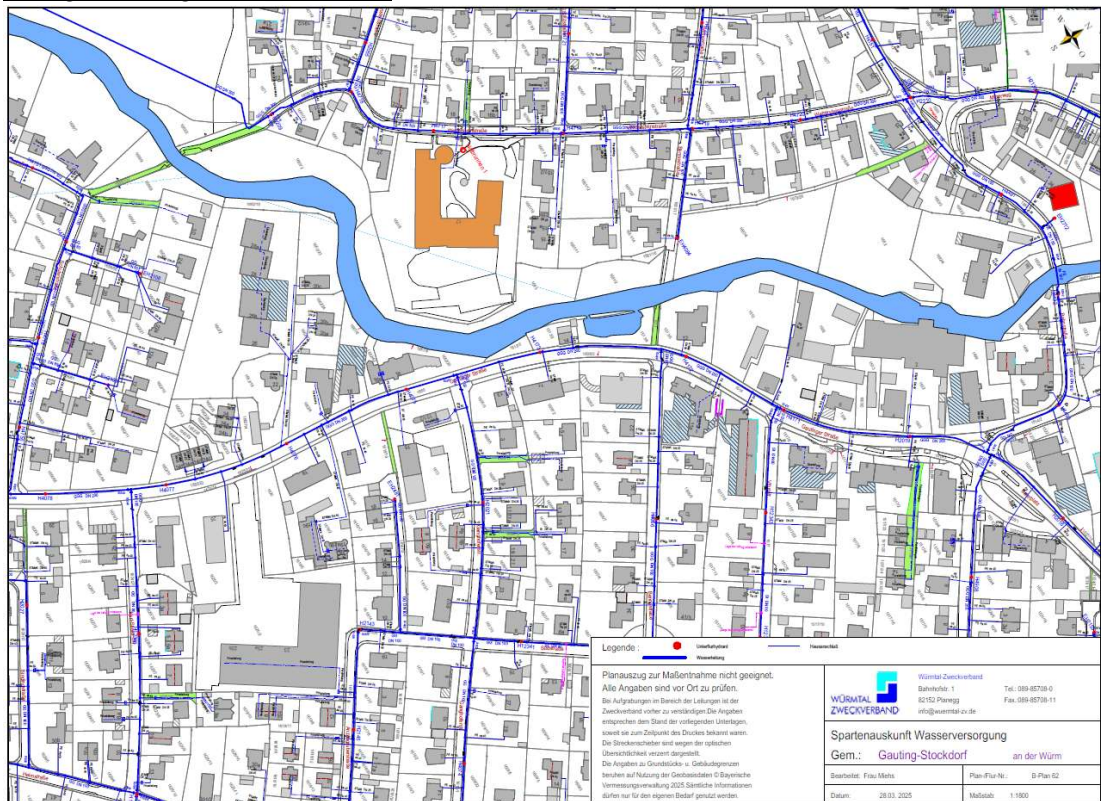
Wasserversorgung

Der Anschluss des Flurstücks Nr. 1682 (westl. der Würm) ist nur möglich über die Flurnummer 1678/26. Dafür ist ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erforderlich. Zusätzlich muss vom Grundstückseigentümer ein Wassermesserschacht auf der Flur-Nr. 1678/26 an der Grundstücksgrenze zur Bahnstraße errichtet werden. Der Würmtal-Zweckverband verlegt die Wasserhausanschlussleitung bis in den Schacht. Nach dem Schacht muss vom Grundstückseigentümer eine private Wasserleitung bis zum Flurstück Nr. 1682 verlegt werden.

Das Flurstück Nr. 1508 (östl. der Würm) hat keinen direkten Zugang zur öffentlichen Straße bzw. zum öffentlichen Trinkwassernetz. Für die zukünftige Bebauung ist ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf den benachbarten Grundstücken



Anlage 3: „Lageplan Wasser“



Abwägung

Bei der Planung handelt es sich um eine Gesamtkonzeption für mehrere im Eigentum desselben Eigentümers stehende Grundstücke. Dem Eigentümer wird aufgegeben eine Erschließungsplanung vorzulegen und mit dem Würmtal-Zweckverband abzu-

stimmen und ggf. mit diesem die erforderlichen Erschließungsverträge unter Einräumung beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten abzuschließen.
Die Hinweise auf die Entwässerungssatzung und dem Abstand zu Neupflanzungen werden in der Planung ergänzt.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme des Würmtal-Zweckverbandes wird zur Kenntnis genommen und entsprechend Abwägung beachtet. Die Planung wird ergänzt.

12. AWISTA-Starnberg

Stellungnahme

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

Abwägung

Ein Hinweis zur Bereitstellung der Abfallsammelbehälter wird aufgenommen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme der AWISTA wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Planung wird entsprechend ergänzt.

15. Telekom Technik GmbH

Stellungnahme

Gegen den vorliegenden Bebauungsplan bestehen seitens der Telekom Deutschland GmbH* keine Einwände.

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

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom. Es handelt sich hierbei um mehrere Hauszuführungen zu den derzeitigen Bestandsgebäuden im Plangebiet. Diese Hauszuführungen sollen, solange sich aktive Anschlüsse darauf befinden, auf dem Grundstück verbleiben. Nach Kündigung aller Anschlüsse durch die Kunden, kann diese TK-Linie problemlos 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.

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 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.

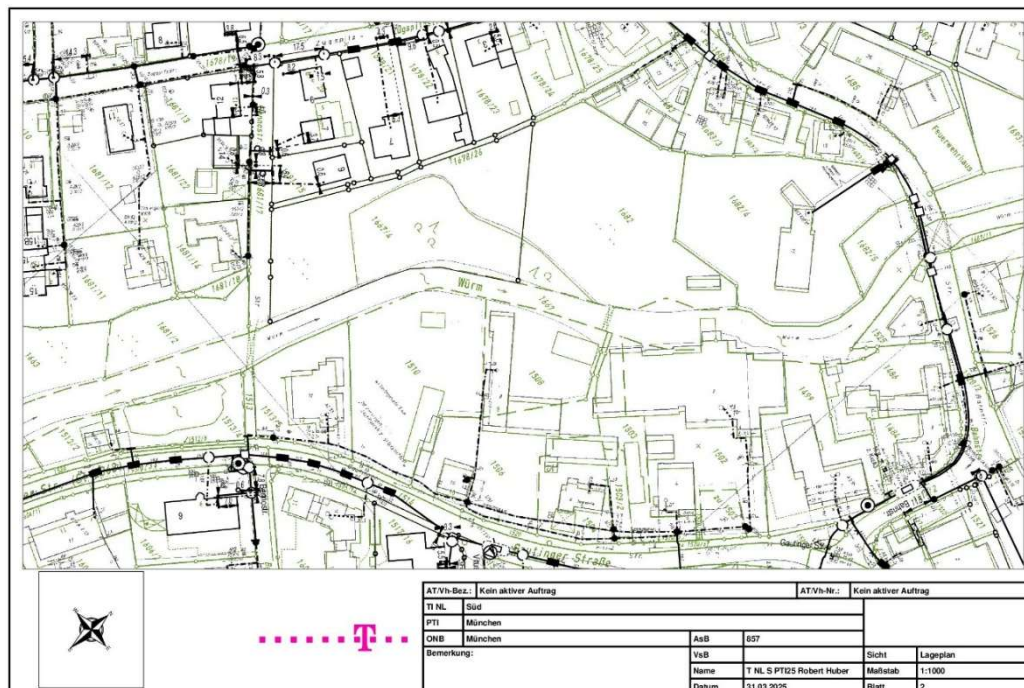
Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

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.

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.

Anlage 1: „Lageplan A3 2Bl“**Abwägung**

Ein Hinweis auf Baumneupflanzungen wird in der Satzung ergänzt. Die übrigen Hinweise werden im Rahmen der Objektplanung berücksichtigt.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme der Telekom wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Planung wird ergänzt.

16. Vodafone GmbH**Stellungnahme**

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes ihrer Kostenanfrage bei.

Abwägung

-

Beschlussvorschlag

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

18. Handwerkskammer für München und Oberbayern

Stellungnahme

Bebauungsplanaufstellungsverfahren des o.g. Bebauungsplans anlässlich der Planungen für ein neues Quartier beidseits der Würm in Stockdorf zwischen Gautinger Straße ST 2063, Bennostraße und Bahnstraße, das innerörtliche Gewerbeflächen, die Würm, ein Wasserkraftwerk und Freiflächen entlang der Würm umfasst. Das ca. 3,8 ha große mit untergeordnet Wohngebäuden und vorherrschenden Gewerbenutzung bebaute Plangebiet, wozu im östlichen Bereich der seit 1929 bestehende Betriebsstandort der Fa. SHN Stanz Schmidt GmbH & Co-KG zählt, ist im Flächennutzungsplan westlich der Würm als vor allem Grünfläche und im nördlichen Bereich Wohnbaufläche sowie ~~westlich~~ östlich des Flusses als Mischbaufläche dargestellt. Festgesetzt werden soll nun ein Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO. Im Teilgebiet West ist die Errichtung einer Kindertagesstätte als ein Teilbereich 4 des MU sowie geförderter Wohnungsbau im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO vorgesehen, im westlichen Teilgebiet als Nachfolgenutzung für die Fa. SHN Stanz Schmidt GmbH & Co-KG ein gemischtes Quartier mit drei weiteren MU Teilflächen; wobei für gewerbliche Nutzungen mindestens 50 % der Geschossfläche verbindlich festgesetzt sind (Wohnungen mindestens 20 %).

Es ist bedauerlich, dass für die Fa. SHN Stanz Schmidt GmbH & Co-KG keine Weiterentwicklungsmöglichkeit am Betriebsstandort realisierbar war und als zukünftige Entwicklung nicht wie im bisherigen Maße gewerbliche Nutzung angestrebt wird, zumal für einen durch Verkehrslärm doch schalltechnisch vorbelasteten Bereich, wie es die Ergebnisse der immissionsschutzrechtlichen Prüfung verdeutlichen. Zumindest die differenzierten Festsetzungen im MU versuchen hierzu jedoch immerhin eine Lösung über eine Gliederung in Teilgebiete zu schaffen, die mit unterschiedlicher Gewichtung von Wohnen beziehungsweise Gewerbe festgesetzt werden.

Die planerischen Bemühungen der Gemeinde, die im baulichen Umfeld bestehende mischbauliche Nutzungsstruktur im Umfeld des Plangebiets durch die sinnvoll differenzierende Gliederung der Nutzungen die mischbauliche Struktur mit Wohnen aber auch kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben am Standort um den Baierplatz zu ergänzen, sind von unserer Seite zu begrüßen, die explizit aufgeführten Bestrebungen, einer auch von unserer Seite vielfach beobachteten einseitigen Tendenz sogar in vielen Ortsmitten zur fast reinen Wohnnutzung bewusst etwas entgegenzusetzen ist äußerst positiv. Die damit verfolgte Zielsetzung eine Balance aus Arbeiten und Wohnen wie in der baulichen Umgebung zu etablieren ist von unserer Seite ausdrücklich zu unterstützen, denn gerade die Erhaltung und Weiterentwicklung sowie gezielte Stärkung dieser zentralen kleinstrukturierten Standorte sind auch für kleinere und mittlere Betriebe des nicht wesentlich störenden Handwerks und Gewerbes wesentlich.

Ihre Bemühungen um eine möglichst konfliktfreie Anordnung der Nutzungen sowie auch zur Erhaltung des Gebietscharakters bitten wir Sie fortzuführen. Es sei grundsätzlich und vorsorglich darauf hingewiesen, dass eine bauliche Nachverdichtung wie im vorliegenden Planvorhaben zu keinerlei Beeinträchtigungen oder gar Gefährdungen für die bestandskräftig genehmigten Unternehmen im baulichen Umfeld mit sich bringen darf, sei es in Bezug auf ihren ordnungsgemäßen

Betrieb oder angemessene Weiterentwicklungsmöglichkeiten. Dies gilt insbesondere im Kontext der von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs.

Für die im Plangebiet zulässigen und auch konkret geplanten gewerblichen Nutzungen ist die Erreichbarkeit für und von ihren Kunden unabdingbar- so sind ausreichende Stellplatzkapazitäten zur Nutzung durch z.B. Handwerksbetriebe zur Verfügung zu stellen, die darauf angewiesen sind, mit ihren Fahrzeugen im Plangebiet zu liefern oder zu leisten, um Aufträge auszuführen etc.

Abwägung

Der langfristige Erhalt eines emissionsstarken Produktionsstandorts in innerörtlicher Lage direkt an der Würm und in unmittelbarer Nachbarschaft zu schutzwürdigen Wohnnutzungen wird auch vom Betreiber nicht angestrebt. Dafür sollen emissionsarme, verträgliche Nutzungen angesiedelt werden und mindestens die Hälfte der Geschossfläche weiterhin gewerblich genutzt werden. Die Unterstützung der Handwerkskammer für die angestrebte Balance aus Wohnen und Arbeiten wird anerkannt. Eine Einschränkung vorhandener gewerblicher Nutzungen durch heranrückende Wohnbebauung kann durch das Gesamtkonzept ausgeschlossen werden. Durch die zentrale Tiefgarage werden ausreichende Stellplätze zur Verfügung gestellt.

Beschlussvorschlag

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

19. BUND Naturschutz in Bayern, Kreisgruppe Starnberg

Stellungnahme

Der BN kann die Gründe für die Überplanung des Areals nicht nachvollziehen. Wir haben obendrein erhebliche Vorbehalte gegenüber der Art und Weise der Planung sowie der gemeindlichen Vorgehensweise.

Unsere Einwendungen zum Projekt „ Neues Leben an der Würm“ lauten wie folgt.

1. Zur Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Wir bemängeln, dass die saP erst nach den im Jahr 2018 erfolgten Fällungsarbeiten durchgeführt wurde. Das Gelände wird regelmäßig gemäht und eine dicke Mulchschicht (siehe Abb. 3 saP) wurde für eine öffentliche Veranstaltung auf die Fläche verbracht. Es ergeben sich durch diese Maßnahmen große Defizite in dem Auffinden von Arten, da durch



Abb.2-4

diese Vorgehensweise einige Arten bereits vergrämt wurden. Die Daten der saP spiegeln daher lediglich den derzeitigen Status quo wider, aber nicht den ursprünglichen von 2016. Die Baufeldfreimachung fand teilweise vor diesem Jahr statt.

Im Einzelnen müssen wir kritisieren, dass für den Fledermausschutz absolut nichts unternommen wurde. Denn sogar laut saP wurden zahlreiche Fledermausarten in dem UG auch nach den Fällungen festgestellt und das UG als Jagdhabitat benannt. Sowohl die Zwergfledermaus als auch die Weißrandfledermaus sind Gebäudebewohner.

Besonders ärgerlich ist, dass ein Gutachten bezüglich der Bebauung auf der Ostseite fehlt. Dieses muss vor Beginn der Baumaßnahmen zwingend durchgeführt werden, da man nicht ausschließen kann, dass diese Gebäude als Quartiere genutzt werden. Dies ist umso wahrscheinlicher, als dass das erwähnte bekannte Zwergfledermausquartier in Stockdorf, nach Umbaumaßnahmen, nicht mehr besiedelt wurde.

Die im Gutachten benannten Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen sind zu begrüßen und müssen in ihrer Gänze eingehalten werden, um keinen Verbotstatbestand auszulösen. Eine umfassende ökologische Baubegleitung muss damit Pflicht werden. Ebenso muss eine Überwachung der Maßnahmen nach Fertigstellung gewährleistet sein, da es sonst zu einer Gefährdung der Population kommt.

Auch wird in der saP gleich unter Punkt „1. Anlass und Aufgabenstellung“ angeführt, dass eine „Schonung des vorhandenen Baumbestands und der Intension der Wahrung des Gesamtcharakters der beiden Ufergrundstück(e)“ vorliege. Dem widerspricht die o. g., als Baufeldfreimachung getarnte Rodung auf dem Westufer, die schon vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Weilheim nicht gutgeheißen wurde. Es handelt sich, auch nach Auffassung des AELF (siehe unten unser Punkt 3), immer noch – so lange, bis der BPlan festgestellt ist – um Wald. Daher müssen im Vorfeld von reinen Bauabsichten durchgeführte, ungenehmigte Rodungen Waldfrevel genannt werden! Leider ist ein Stillhalten der Behörden mehr als kontraproduktiv für den Erhalt von Natur und Landschaft, speziell an der Würm.

Die Würm ist im Bereich des BPlans das amtlich kartierte Biotop 7934-0007-004 „Würmlauf mit unterschiedlichen Streckenabschnitten“ – wie auch in der saP auf den Seiten 9 und 10 vermerkt. Allerdings ist diese Wertigkeit weder in der saP noch in der Begründung zum BPlan berücksichtigt bzw. wird auf den Schutz des Gewässers eingegangen – siehe dazu auch unser Punkt 4 unten.

2. Zum Thema Würm allgemein

Laut Wasserrahmenrichtlinie sollen alle Gewässer bis 2027 die folgenden Qualitätsziele der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) erfüllen:

- ein weitgehend natürliches Vorkommen von Pflanzen und Fischen in den Gewässern
- die Durchgängigkeit von Bächen und Flüssen für alle Lebewesen
- sanierte, naturnahe und naturbelassene Uferzonen

- Schadstoffkonzentrationen innerhalb der Grenzwerte.

Zudem gilt, dass der heutige Zustand unserer Gewässer (bis auf wenige, streng geregelte Ausnahmen) ab sofort nicht mehr verschlechtert werden darf.

Die bestehenden Spundwände müssten demnach entfernt und die Durchlässigkeit des Gewässers gewährleistet sein. Die angekündigten Maßnahmen der Santini GmbH stellen daher keine besondere Leistung für den Umweltschutz dar, sondern erfüllen lediglich die Norm.

3. Zum Thema Wald

Das Gebiet war ursprünglich Wald, siehe Antwort des AELF vom 03.11.2023:

Bei den Flurnummern 1682/0, 1667/4, 1681/18, 1681/2, 1663/0 (zum größten Teil), 1663/2 – alle Gemeinde und Gemarkung Gauting – handelt es sich um Wald im Sinne des Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG). Darüber hinaus hat dieser Wald laut Waldfunktionskartierung eine besondere Bedeutung für die Erholung (Erholungsstufe 1) und für den regionalen Klimaschutz. Er ist Bestandteil des bedeutenden regionalen Grünzugs „Starnberger See/Würmtal sowie flankierende Waldkomplexe“.

4. *Die Waldflächen unterliegen den Bewirtschaftungsvorgaben des BayWaldG. Die durchgeführten Baumfällungen sind vor dem Hintergrund der waldgesetzlichen Regelungen zu betrachten. Gem. Art. 15 BayWaldG sind kahlgeschlagene oder infolge Schadenseintritts unbestockte Waldflächen innerhalb von drei Jahren wieder aufzuforsten bzw. es ist auf Waldflächen, auf denen die Verjüngung unvollständig bleibt, diese innerhalb von fünf Jahren nach der Räumung ausreichend zu ergänzen.*

Die ersten Fällungen fanden bereits 2016 statt. Zu dieser Zeit lag noch kein Antrag auf Bauvorhaben vor. Die Santini GmbH ist ihrer Aufforstungspflicht damit nicht nachgekommen und hätte das Gebiet auch nicht einzäunen dürfen. Laut Aussage des AELF wird hier ein Bestandteil des regionalen Grünzugs beschädigt. Eine Vorgehensweise die man auf Grund steigender Erwärmung nicht mehr durchführen sollte.

Als negativer Aspekt fällt auch der Umgang der Santini GmbH mit dem Gebiet östlich des Bannostegs auf. Hier breitet sich ungehemmt der als invasiv zu betrachtende Neophyt Japanischer Knöterich (*Fallopia japonica*) aus. Diese Art ist äußerst schwer zu bekämpfen und verbreitet sich bereits die Würmufer entlang. Schnelle Maßnahmen zur Bekämpfung sind unbedingt durchzuführen.

Der BN kann aus den o. g. Gründen die Einschätzung der saP, dass „aus gutachterlicher Sicht somit keine artenschutzrechtlichen Einwände gegenüber der Realisierung des Vorhabens“ bestehen würden, nicht teilen.

Abwägung

Zu 1.: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Die Gemeinde weist darauf hin, dass die Erstellung einer saP Teil der Aufstellung des Bebauungsplans ist und damit grundsätzlich erst dann erfolgt, wenn die Gemeinde beginnt, den Bebauungsplan zu erarbeiten und regelmäßig der zu diesem Zeitpunkt vorliegende Zustand betrachtet wird. Im vorliegenden Fall fanden die Geländebegehungen zwischen Frühjahr und Herbst 2022 statt, das Gutachten lag Anfang 2023 vor. Die Ergebnisse der saP fließen dann zunächst in die Wettbewerbsauslobung ein,

die im März 2023 beschlossen wurde und sind nun Grundlage für die Berücksichtigung des Artenschutzes im Bebauungsplan. Den Vorwurf, dass in der saP nicht der Zustand von 2018 herangezogen wurde, weist die Gemeinde daher zurück. Ebenfalls zurückgewiesen wird die Kritik an Punkt 1 der saP. Wie oben dargestellt, ist es Aufgabe einer saP den Ist-Zustand zu bewerten.

Die Gemeinde weist weiter den Vorwurf zurück, dass für den Fledermausschutz nichts getan wurde. Der für die Fledermäuse wichtige Baumbestand entlang der Würm wird erhalten, der Strahler am Kraftwerk muss zum Schutz der Fledermäuse umgerüstet werden.

Bezüglich der saP für den Ostteil wird auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde und die zugehörige Abwägung verwiesen.

Der Anregung zur ökologischen Baubegleitung wird gefolgt. Unter Hinweis 13 Artenschutz wird ein neuer Unterpunkt mit folgender Formulierung eingefügt:

„Durch eine fachgerechte Umweltbaubegleitung ist sicher zu stellen, dass im Rahmen der Bauvorhaben die Festsetzungen und Hinweise zum Artenschutz eingehalten werden, damit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt werden.“

Ebenfalls gefolgt wird der Anregung, die Wirksamkeit der Maßnahmen nach der Fertigstellung zu überwachen. Hierzu wird unter Festsetzung 10 Natur- und Artenschutz folgender neuer Unterpunkt aufgenommen:

„Monitoring: In den ersten fünf Jahren nach Fertigstellung der unter A 10 festgesetzten Maßnahmen ist ein jährliches Monitoring durchzuführen und zu dokumentieren, um die Wirksamkeit der Maßnahmen zu beurteilen und die Maßnahmen ggf. anzupassen. Die Pflicht zur Herstellung der unter A 10 festgesetzten Maßnahmen beginnt mit der Vegetationsperiode, die auf die Rechtskraft des Bebauungsplans folgt.“

Zu 2.: Thema Würm allgemein

Die Einschätzung des BUND zum Thema Würm allgemein wird zur Kenntnis genommen. Eine Redaktion der Planung ist nicht erforderlich.

Zu 3. und 4.: Thema Wald

Zum Thema Wald wird auf die Stellungnahme der zuständigen Forstbehörde und deren Bewertung der Planung aus forstfachlicher Sicht verwiesen. Auch die Forstbehörde weist darauf hin, dass bereits 2018 Rodungen im Planungsgebiet erfolgt sind, wodurch 0,8 ha Wald verloren gegangen sind. Da die vorliegende Planung aber bereits in der Wettbewerbsauslobung und auch im Bebauungsplan besonderes Augenmerk auf die Berücksichtigung und Verbesserung der hier wichtigsten Waldfunktionen – Funktion für die Erholung und das Naturerleben sowie für den Klimaschutz – legt, liegen laut Forstbehörde keine Gründe vor, der Rodung und dem gesamten Vorhaben nicht zuzustimmen. Die diesbezüglichen Bedenken des BUND werden daher zurückgewiesen.

Bezüglich der Eindämmung des Japanischen Staudenknöterichs enthält die Satzung bereits eine Festsetzung.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wird entsprechend der Abwägung in zwei Punkten geändert und bleibt darüber hinaus unverändert.

20. Gemeinde Krailling

Stellungnahme

Die vorgelegte Verkehrsabschätzung ist aus Sicht der Gemeinde Krailling nicht ausreichend aussagekräftig. Im weiteren Verfahren ist ein vollständiges Verkehrsgutachten vorzulegen mit Überprüfung sämtlicher relevanter Knotenpunkte. Die Gemeinde Krailling erwartet durch die geplante Bebauung eine spürbare Steigerung des Verkehrs durch den Ort Krailling, besonders auf der Gautinger Straße und auf der Pentenrieder Straße (als kurze Verbindung zu A96).

Der Mehrverkehr auf der Gautinger Straße könnte auch zu einer weiteren Behinderung des ÖPNV in diesem Bereich führen, der verlängerte Fahrzeiten des ÖPNV zur Folge haben könnte. Dies ist in einem Gutachten entsprechend zu prüfen.

Abwägung

Die Verkehrsabschätzung des Ingenieurbüros Obermeyer wurde bereits mit dem staatlichen Bauamt abgestimmt und festgestellt, dass verkehrliche Probleme durch die neue Bebauung nicht zu erwarten sind. Um die Bedenken aus der Nachbargemeinde dennoch nachzukommen, wurde ein Verkehrsgutachten mit einer Verkehrserhebung durch das Ingenieurbüro Obermeyer beauftragt.

Die Verkehrserhebungen haben folgende tägliche Verkehrsaufkommen Querschnittsbelastung = Hin- und Rückrichtung) am Donnerstag, 05.06.2025 an folgenden Zählstellen ermittelt:

- Gautinger Straße nördlich des Baierplatzes: ca. 9.600 Kfz-Fahrten/24 h
- Gautinger Straße südlich der Pentenrieder Str.: ca. 12.600 Kfz-Fahrten/24 h

Der Vergleich mit den erhobenen Querschnittsbelastung nördlich des Baierplatzes (ca. 9.600 Kfz-Fahrten / 24 Stunden) zeigt, dass das Verkehrsaufkommen demnach leicht unter den 2024 erhobenen Querschnittsbelastungen der amtlichen Straßenverkehrszählungen liegt.

Die Verträglichkeitsanalyse zeigt, dass die Kfz-Verkehrsbelastungen in der Analyse 2025 sowie auch im Prognose Planfall 2035 den Richtwerten der RAST 06 für die entsprechenden Straßenkategorien entspricht bzw. sogar darunter liegt. Die betrachteten Straßenzüge können demnach den Verkehr auch mit Berücksichtigung des Neuverkehrs durch den Bebauungsplan Nr. 62 aufnehmen. An allen Knotenpunkten kann eine (sehr) gute Leistungsfähigkeit (QSV A bzw. QSV B) nachgewiesen werden. Der Neuverkehr durch den Bebauungsplan Nr. 62 führt zu keiner Verschlechterung der jeweiligen Verkehrsqualitätsstufe an den betrachteten Knotenpunkten.

Die Ergebnisse des Gutachtens werden in die Planung aufgenommen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen beachtet. Die Planung wird entsprechend ergänzt.