

# Gemeinde Gauting

Lkr. Starnberg

Bebauungsplan Nr. 62 / Stockdorf

## Neues Leben an der Würm

Planfassung 17.12.2024 (Entwurf)

Stand 26.03.2026

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. bis 11.04.2025.

### C Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung sind insgesamt 88 Stellungnahmen eingegangen (siehe Anlage 2). Sie betreffen Einwände zu folgenden Themen:

1. Freifläche westlich der Würm
2. Ortsbild
3. Art der baulichen Nutzung
4. Maß der baulichen Nutzung
5. Verkehr, Erschließung und Immissionsbelastung
6. Wasserwirtschaft
7. Umwelt-, Natur-, Klima- und Artenschutz
8. Sonstiges (Verfahren, Beteiligung, Wertverlust)

Diese Themen werden in 8 Grundsatzbeschlüssen behandelt und abgewogen:

#### 1. Freifläche westlich der Würm

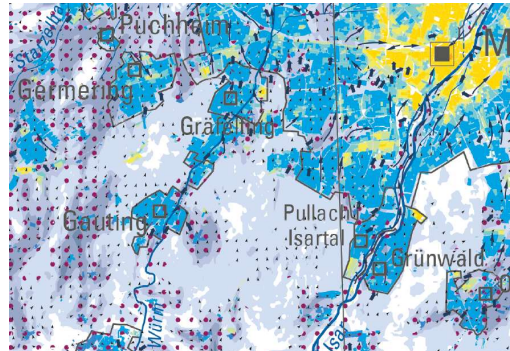
##### Stellungnahmen

Eine große Anzahl von Stellungnahmen wendet sich gegen eine Bebauung westlich der Würm und fordert den vollständigen Erhalt der Freifläche mit Hinweis auf das Landesentwicklungsprogramm, die Lage im Regionalen Grünzug, den Natur- und Artenschutz, den Biotopcharakter der Flächen und ihre Bedeutung als Wald. Eine Öffnung der Flächen ohne Bebauung wird gefordert, andererseits aber die Akzeptanz der geplanten Fußgängerwege bezweifelt.

Einwand	StN	Abwägungsvorschlag
1.1 In der Planung wird ein Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen des <b>Landesentwicklungsprogramms</b> und des <b>Regionalplans</b> gesehen.	Ö03 Ö13 Ö15 Ö41 Ö57 Ö60 Ö85	Die Höhere Landesplanungsbehörde hat die Übereinstimmung der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung geprüft. In der Stellungnahme (siehe B.1) wurde insbesondere die Öffnung des Areals, die Konversion einer innerörtlichen Gewerbefläche zu einem gemischtgenutzten Quartier, die hochwertige Freiraumplanung, die

		<p>Schaffung eines diversifizierten Wohnraumangebots sowie die Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimawandels und Klimaschutz durch entsprechende Maßnahmen begrüßt.</p> <p>Ein möglicher Zielkonflikt der Planung mit den Funktionen des Regionalen Grünzugs wurde von der Behörde ebenfalls 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.</p> <p>Dies betrifft auch die Zielsetzungen und Sicherungsmaßnahmen des Landschaftliche Vorbehaltsgebietes.</p> <p>Die Gemeinde schließt sich der der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde an.</p>
<p>1.2 Bei dem Teilbereich westlich der Würm handelt es sich um einen <b>Regionalen Grünzug</b> ohne Baurecht, die Schaffung von Baurecht wird abgelehnt.</p>	<p>Ö25 Ö78</p>	<p>Beim Teilbereich West handelt es sich nach Auffassung der Gemeinde um einen im Siedlungsbereich liegenden Außenbereich, der nach § 35 BauGB zu beurteilen ist und daher über kein Baurecht verfügt; unstrittig ist die Lage im Regionalen Grünzug. Eine bauliche Nutzung im Regionalen Grünzug ist möglich, wenn seine Funktionen (Verbesserung des Bioklimas, Sicherung eines ausreichenden Luftaustauschs, Gliederung der Siedlungsräume, Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen) gewahrt bleiben.</p> <p>Der Regionale Planungsverband kommt nach Prüfung in seiner Stellungnahme zu dem Ergebnis, dass die Funktionen des Regionalen Grünzugs der Planung nicht entgegenstehen, wenn die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen beibehalten und umgesetzt werden. Dies wird im Bebauungsplan selbst und in einem städtebaulichen Vertrag sichergestellt.</p>

1.3 Es wird eine Störung der **Funktion des Regionalen Grünzugs** „Offenhaltung un bebauter Bereiche, Beachtung Funktion Luftaustausch, Erhalt von Biodiversität“ befürchtet.



Kaltluftvolumenstromdichte in  $m^3/(s \cdot m)$   
im Ausgleichsraum (bis 50 m über Grund, 4:00 Uhr)



Zentrale Elemente des Kaltluftprozessgeschehens



Hinweis

Die Darstellung der Pfeile in der Legende ist gegenüber dem Kartenbild aus Maßstabsgründen dreifach vergrößert.

Bodennahe Lufttemperatur in °C im Wirkraum  
(2 m über Grund, 4:00 Uhr)



Hinweis

Grundlage der Karte sind Auswertungen, Berechnungen und Klassifizierungen von FITNAH-3D-Modellergebnissen.  
Horizontale räumliche Auflösung: 100 m

Ö72  
Ö78  
Ö85

Die Funktionen des Regionalen Grünzugs sind im Regionalplan festgelegt. Sie betreffen:

- Verbesserung des Bioklimas und Sicherung eines ausreichenden Luftaustauschs,
- Gliederung der Siedlungsräume,
- Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen

Eine bauliche Nutzung im Regionalen Grünzug ist im Einzelfall möglich, wenn diese beschriebenen Funktionen gewahrt bleiben. Von einem „Erhalt der Biodiversität“ in dem Regionalen Grünzug ist jedoch nicht die Rede.

Bewertung „Offenhaltung un bebauter Bereiche“:

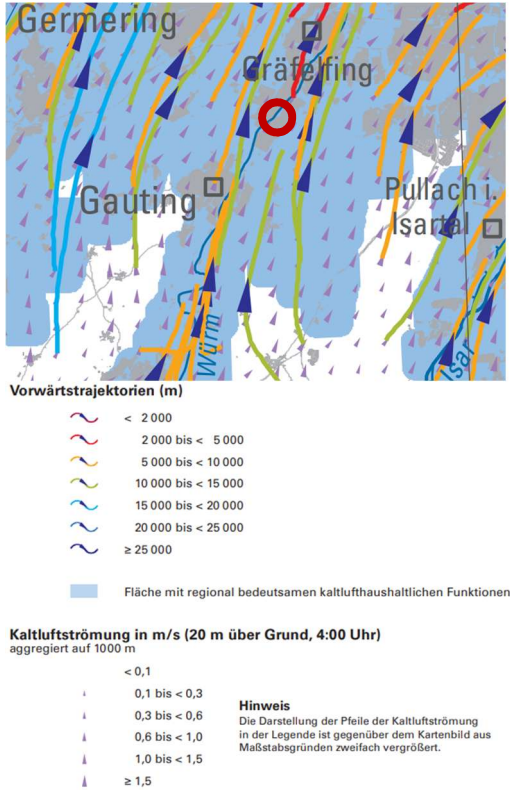
Für die Beurteilung der Bedeutung der Fläche wird die Planungshinweiskarte des LfU herangezogen:



- Es handelt sich beim Plangebiet nicht um einen Ausgleichsraum
- Der Wirkraum ist der zweitgünstigsten Belastungsstufe 2 (gelb) zugeordnet, die unter der Annahme eines schwachen oder starken Klimawandels eine weniger günstige, aber keine ungünstige humanbioklimatische Situation aufweisen werden

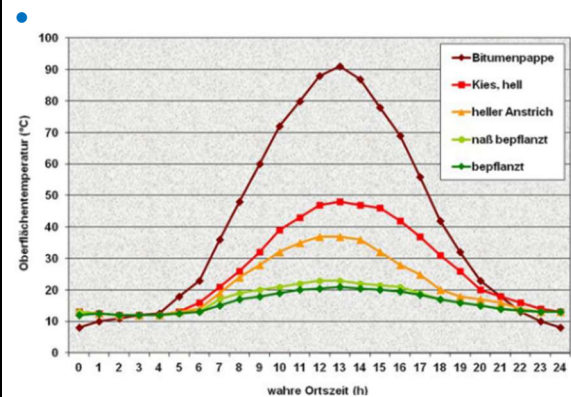
Bewertung „Beachtung Funktion Luftaustausch“:

Der Regionale Planungsverband hat in seiner Stellungnahme geprüft ob die Funktionen des Regionalen Grünzugs, der Planung entgegenstehen. Er kommt zu dem Ergebnis, dass die städtebauliche Maßnahme westlich der Würm der Funktion der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustauschs nicht entgegensteht, weil im Be-

		<p>reich des Ortsteils Stockdorf die von Süden kommenden bodennahen Luftbewegungen bereits stark abgeschwächt sind und nicht mehr vorwiegend der Würm folgen.</p>  <p><b>Vorwärtstrajektorien (m)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> &lt; 2 000</li> <li> 2 000 bis &lt; 5 000</li> <li> 5 000 bis &lt; 10 000</li> <li> 10 000 bis &lt; 15 000</li> <li> 15 000 bis &lt; 20 000</li> <li> 20 000 bis &lt; 25 000</li> <li> ≥ 25 000</li> </ul> <p> Fläche mit regional bedeutsamen kaltlufthaushaltlichen Funktionen</p> <p><b>Kaltluftströmung in m/s (20 m über Grund, 4:00 Uhr)</b> aggregiert auf 1000 m</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> &lt; 0,1</li> <li> 0,1 bis &lt; 0,3</li> <li> 0,3 bis &lt; 0,6</li> <li> 0,6 bis &lt; 1,0</li> <li> 1,0 bis &lt; 1,5</li> <li> ≥ 1,5</li> </ul> <p><b>Hinweis</b> Die Darstellung der Pfeile der Kaltluftströmung in der Legende ist gegenüber dem Kartenbild aus Maßstabgründen zweifach vergrößert.</p> <p>Unter Betrachtung der Regionalwindssysteme (Herausgeber LfU, Stand Okt. 2021) liegt das Plangebiet innerhalb einer Fläche mit regional bedeutsamen kaltlufthaushaltlichen Funktionen (blau). Die Kaltluftströmung (lila Pfeil) folgt zwar auch der Würm, die deutlich stärkeren Vorwärtstrajektorien (Bahnkurve eines sich bewegenden Luftpartikels, blaue, große Pfeile) lösen sich hingegen nördlich von Gauting vom Flusssystem ab und strömen vornehmlich westlich an Stockdorf vorbei.</p> <p>Die geforderten Maßnahmen, die eine Übereinstimmung mit dem Ziel des Regionalplans sicherstellen, werden im Bebauungsplan festgesetzt und seine Umsetzung durch einen städtebaulichen Vertrag verbindlich vereinbart.</p>
<p>1.4 Der Erhalt der Freifläche westlich der Würm als „grüne Lunge“ Stockdorfs wird gefordert.</p>	<p>Ö01 Ö17 Ö34 Ö44 Ö77</p>	<p>Der Großteil der Fläche westlich der Würm wird von Bebauung weiterhin freigehalten. Lediglich 13% der Fläche umfassen Bauflächen.</p>

Weitere Aspekte der Planung, die sich positiv auf das Mikroklima auswirken, sind:

- Die Renaturierung des Würmufers, der Erhalt der Ufervegetation und ein Uferstreifen, der von jeglicher Bebauung freigehalten wird, bilden eine kühlende Oase im Herzen von Stockdorf.
- Die dauerhafte Sicherung von erhaltenswerten Gehölzen und die umfangreichen Neupflanzungen tragen zu einer Senkung der Lufttemperatur durch Verdunstung und Verschattung bei.
- Die verpflichtende Dach- und Fassadenbegrünung verbessern die Luftqualität durch die Bindung von Schadstoffen, CO<sub>2</sub> und Feinstaub und sorgen durch Verdunstung für kühlere Temperaturen im Quartier. Durch die Begrünung heizt sich die Außenoberfläche der Dächer gegenüber fehlender Bepflanzung außerdem deutlich weniger stark auf.



Zeitliche Temperaturverläufe von Flachdächern mit unterschiedlicher Außenoberfläche an einem strahlungsreichen Sommertag. Quelle: Gertis et al. (1977).

- Das Freihalten großer Flächen von Bebauung, die kompakte Bauweise und die Schaffung von neuen Grünzäsuren auf der Ostseite ermöglichen eine Durchlüftung auch in Ost-West-Richtung.
- Die Vermeidung großflächiger Versiegelungen, die Entsiegelungen auf der Ostseite, die Verwendung von versickerungsfähigen Bodenbelägen sowie die Pflanzung von schattenspendenden Großbäumen regulieren das Mikroklima und vermeiden einen städtischen Wärmeinseleffekt.

Im Zusammenspiel mit den neu geschaffenen Grünflächen östlich der Würm wird

		nach Auffassung der Gemeinde die Funktion des Plangebiets als grüne Lunge langfristig gesichert und gestärkt.
1.5 Die Erschließungsflächen auf der Westseite beeinträchtigt den <b>Regionalen Grünzug</b> .	Ö41 Ö42 Ö74	<p>Die Erschließung auf der Westseite nimmt mit ca. 14% der Fläche nur einen untergeordneten Teil der Flächen ein. Hierbei handelt es sich um Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußwege) mit versickerungsfähigen Belägen, die lediglich im Rettungsfall bzw. zum Unterhalt der Würm befahrbar sind. Eine Zufahrt für Bewohner des Wohnhauses bzw. Hol- und Bringverkehr zur Kindertagesstätte ist ausgeschlossen.</p> <p>Die Erschließungsflächen liegen am Rand des Plangebietes, bzw. entlang des vorhandenen Revisionswegs der Wasserwirtschaft und benötigen keine zusätzliche Versiegelung. Da die Funktionen des Regionalen Grünzugs auch die Erholungsvorsorge umfasst, ist eine Erschließung für Fußgänger unentbehrlich.</p> <p>Eine Beeinträchtigung des Regionalen Grünzugs kann daher nicht erkannt werden, die Erschließung für Fußgänger ist sogar im Sinne des Regionalen Grünzuges.</p>
1.6 Die Westseite der Würm sollte als <b>Ausgleich für das Baurecht</b> im Osten freigehalten und renaturiert werden.	Ö68	<p>Der Bereich Ost verfügt bereits über Baurecht nach § 34 BauGB (siehe Abwägungsvorschläge zu 4. Maß der baulichen Nutzung).</p> <p>Im Ostteil wird dabei die Bauhöhe insbesondere entlang der Gautinger Straße maßvoll erhöht, um die gewünschte hochwertige gewerbliche Nutzung (mit hohen Geschoßen) unterzubringen und die Straße räumlich zu fassen. Das Baurecht im hinteren Bereich entlang der Würm entspricht in Grundfläche und Höhe dem bereits nach § 34 bestehenden Baurecht.</p> <p><i>Die Richtlinie zur sozialgerechten Wohnraumförderung auf Grundlage einer sozialgerechten Bodennutzung in der Gemeinde Gauting wird vom Planungsbegünstigten anerkannt. Dies umfasst u.a. die Kosten für die Herstellung der Erschließung, der sozialen Infrastruktur sowie eine Sozialbindung für 30 % des neu geschaffenen Baurechts. Dabei ist jedoch der Grundsatz der</i></p>

		<p>Angemessenheit zu berücksichtigen, eine „Planungsgewinnabschöpfung“ ist nicht möglich.</p> <p>Auf der Westseite besteht gegenwärtig kein Baurecht, das neu geschaffene Baurecht wird vollständig mit Bindungen für die Allgemeinheit versehen (geförderter Wohnungsbau 800 m<sup>2</sup> GF, Kindertagesstätte: 800 m<sup>2</sup> GF). Nach Auffassung der Planbeteiligten sind diese Verpflichtungen den gesamten Umständen nach angemessen.</p> <p>Bei einer Bebauung nach § 34 BauGB wurde in Testentwürfen eine gemischt genutzte Bebauung mit einer Geschossfläche von mind. 19.000 m<sup>2</sup> für realisierbar ermittelt. Der Bebauungsplan ermöglicht eine maßvolle Erhöhung im Osten um ca. 10 % auf ca. 19.880 m<sup>2</sup>.</p> <p>In Abwägung der Belange der Wohnraumversorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere von Familien und jungen Menschen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) einerseits und den Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) andererseits hat die Gemeinde durch die Planung einen geeigneten Interessenausgleich gefunden. Zudem kann durch die Schaffung von Baurecht im Westen eine Verknüpfung der beiden Uferseiten sowie eine Öffnung des westlichen Bereichs für Zwecke der Erholung (vgl. oben zu „regionalem Grünzug“) erreicht werden.</p>
<p>1.7 Die Bebauung von <b>naturschutzrechtlich wertvollen Flächen</b> westlich der Würm wird abgelehnt.</p>	<p>Ö33 Ö41 Ö53 Ö54 Ö78</p>	<p>Für die bestehende Freifläche auf der Westseite bestehen gegenwärtig keine spezifischen Vorgaben des Naturschutzrechtes. Es handelt sich nicht um festgelegtes Schutzgebiet oder ausgewiesene Biotope (nur die Würm und die unmittelbaren Uferbereich sind biotopkartiert) und es greift keine gemeindliche Baumschutzverordnung.</p> <p>Beim Plangebiet handelt es sich nicht um „unberührte Natur“ sondern um ein bereits anthropogen überprägtes Gebiet. Durch Eingriffe entlang der Würm, einer Aufforstung (demnach kein Primärwald) und einer Bebauung sind natürliche Prozesse bereits</p>

		<p>weitgehend zum Erliegen gekommen. Durch die geplanten Maßnahmen werden die natürlichen Prozesse unterstützt und es kommt zu einer Verbesserung und Aufwertung der Fläche.</p> <p>Allgemein gültig und zu beachten ist der Artenschutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Damit keine Verbotstatbestände ausgelöst werden, wurden entsprechende artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt und Maßnahmen erarbeitet, die durch den Bebauungsplan gesichert werden. Hierdurch können gegenüber dem Bestand auch Verbesserungen erzielt werden, die insgesamt zu einer höheren biologischen Vielfalt führen (siehe Themenbereich 7 Umwelt-, Klima- und Artenschutz).</p> <p>Durch den Bebauungsplan werden hinsichtlich der grünordnerischen Belange sowohl die bestehende als auch die neu zu schaffenden Bäume und Sträucher zum dauerhaften Erhalt festgesetzt. Dadurch wird die Vegetation nun rechtlich und hierdurch deutlich besser geschützt, als dies in einem unbeplanten Gartenbereich oder sonstigen Vegetationsfläche im Siedlungsbereich möglich wäre.</p> <p>Die geplante, untergeordnete Bebauung auf der Westseite schränkt den Schutz der übrigen Freiflächen nach Auffassung der Gemeinde nicht wesentlich ein. Daher wird an einer Überplanung des Gebiets westlich der Würm auch mit den beiden vorgesehenen Baukörpern weiterhin festgehalten.</p>
<p>1.8 Es wird kritisiert, dass in ein <b>Biotop</b> eingegriffen wird und es zu einem Verlust für die Natur- und Tierwelt kommt.</p>	<p>Ö04 Ö05 Ö14 Ö18 Ö27 Ö29 Ö31 Ö32 Ö35 Ö36 Ö44</p>	<p>Die Würm und die daran anschließenden Uferbereiche sind Teil des amtlich kartierten Biotops „Würmlauf mit unterschiedlichen Streckenabschnitten“ mit der Nummer 7934-0007. Die Gewässer-Begleitgehölze sind als Haupt-Biotoptyp entsprechend geschützt. In diesem Bereich sind keinerlei Eingriffe geplant, die sich negativ auf das Biotop auswirken könnten, stattdessen sind Gewässerentwicklungsmaßnahmen zur Förderung der ökologischen</p>

	<p>Ö50 Ö51 Ö66 Ö67 Ö73 Ö75 Ö76 Ö77 Ö83</p>	<p>Funktionsfähigkeit des Gewässers geplant, die sich wiederum positiv auf die biologische Vielfalt auswirken.</p> <p>Auf den weiteren Flächen westlich der Würm wurde der Vegetationsbestand detailliert aufgenommen und begutachtet. Hier wechseln sich flächig mit Gehölzen bewachsene Bereiche ab mit offenen gemähten und kleingärtnerisch genutzten Flächen. Drei Einzelbäume sind besonders markant: eine große Eiche unmittelbar an der Bennostraße, sowie die beiden Schwarzerlen am bestehenden Steg über die Würm. Der gesamte erhaltenswerte Baumbestand wird zum dauerhaften Erhalt festgesetzt (A.9.3). Im Nahbereich der Würm (8 m Abstand) und südlich des Bennostegs (mit Ausnahme des bestehenden Weges) werden zusätzlich Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (A.10.1 - 3). Auf den offenen Flächen sind zusätzlich Pflanzungen von Bäumen entsprechend dem Freiflächengestaltungsplan des Landschaftsarchitekturbüros Grieger Harzer Dvorak vorgegeben (A.9.4 – 7).</p> <p>Durch diese Maßnahmen wird die Qualität der Freiräume westlich der Würm deutlich verbessert.</p>
<p>1.9 Es wird ein Erhalt und eine <b>Renaturierung</b> des Biotops auf der Westseite gefordert.</p>	<p>Ö37 Ö48</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt zahlreiche Maßnahmen fest, die die bestehenden Strukturen schützen (s.o.). Daneben kommt es durch die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (A.10) zu einer Renaturierung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewässerausbaumaßnahme an der Würm und in der Würmaue (Naturnahe Umgestaltung der Ufer, Herstellung von gebuchteten Uferbereichen mit Flachwasserzonen, Bau einer naturnahen Fischaufstiegsanlage, Reaktivierung des Altarms der Würm, Anbindung der Teichfläche südlich des Bennostegs)</li> <li>• Sonstige Maßnahmen auf der Freifläche (Freihaltung von Bebauung, dauerhafte Erhaltung der bestehenden</li> </ul>

		<p>Gehölzbestände, Entfernung von Neophyten, Schutz des Biberbaus, Herstellung einer artenreichen Extensivwiese im Dammbereich, punktuelle Anlage von Trockenstandorten mit Magerrasen und Steinhaufen sowie von artenreichen Hochstaudenfluren)</p> <p>Durch den Bebauungsplan werden somit Vorgaben zum Naturschutz gemacht, die bisher für die private Grünfläche nicht bestehen. Daher entspricht die Planung bereits dem Wunsch, die Freiflächen zu erhalten und zu renaturieren.</p>
1.10 Es wird befürchtet, dass auf <b>Auflagen zum Naturschutz</b> keine Rücksicht genommen wird.	Ö17 Ö74	Die Umsetzung der o. e. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan und Verpflichtungen im städtebaulichen Vertrag sichergestellt.
1.11 Es wird eine Zerstörung des Biotops während der <b>Bauarbeiten</b> (Uferabflachungen, Entfernung von Verbau) befürchtet.	Ö74	<p>Die geplanten Gewässerausbaumaßnahmen an der Würm und in der Aue entsprechen dem Gewässerentwicklungskonzept und dem Umsetzungskonzept 2018 des Wasserwirtschaftsamtes.</p> <p>Gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) handelt es sich um ein Vorhaben nach Ziffer 13.18.2 „naturnaher Ausbau von Bächen, Gräben, Rückhaltebecken und Teichen, kleinräumige naturnahe Umgestaltungen, wie die Beseitigung von Bach- und Grabenverrohrungen, Verlegung von Straßenseitengräben in der bebauten Ortslage und ihre kleinräumige Verrohrung, Umsetzung von Kiesbänken in Gewässern“, bei dem eine „Standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls“ nach § 7 Abs. 2 UVPG durchzuführen ist.</p> <p>Im Rahmen der standortbezogenen Vorprüfung sind nach Ziffer 13.18.2 folgende Maßnahmen des Gewässerausbaus geprüft:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wesentliche Umgestaltung des Ufers (Abflachen, Entnahme des Verbaus)</li> <li>• Wiederbespannen des alten Gewässerverlaufs/ ehemaliger Altarm der Würm</li> <li>• Öffnen von Zu- und ggf. Ablauf des Staatsgrundstücks (Teich südlich des Bennostegs)</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Fischaufstiegsanlage</b></li> </ul> <p>Die standortbezogenen Vorprüfung kommt zu folgendem Ergebnis:  Durch die geplante Gewässerrenaturierung findet im Uferbereich ein mehr oder weniger direkter Eingriff in das Biotop statt. Durch Entnahme des festen Verbau und einer Uferabflachung mit Abgrabungen sowie einem Wiederbespannen des alten Gewässerverlaufs/ ehemaliger Altarm, welches zu einer Laufveränderung der Würm führt, kommt es während der Bauphase temporär zu Beeinträchtigungen. Es entstehen jedoch keine negativen Beeinträchtigungen, die erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen hervorrufen. Die Maßnahmen führen nach Abschluss langfristig zu einer Verbesserung der Lebensraumstruktur, Biotopvernetzung und ökologischen Leistungsfähigkeit. Die geplanten Gewässermaßnahmen führen demnach zu keiner Zerstörung oder Beeinträchtigung des Biotops.</p> <p>Somit kann die Befürchtung, dass es zu einer unwiederbringlichen Zerstörung des Biotops während der Baumaßnahme komme, ausgeräumt werden.</p>
<p>1.12 Die <b>spezielle artenschutzrechtliche Prüfung</b> (saP) für den Westteil wurde erst 2022 durchgeführt und berücksichtigt nicht den Zustand bevor Fällungen stattfanden.</p>	<p>Ö21  Ö45  Ö46  Ö78</p>	<p>Die Erstellung einer saP ist Teil der Aufstellung des Bebauungsplans. Sie erfolgt grundsätzlich erst dann, wenn die Gemeinde beginnt, einen Bebauungsplan zu erarbeiten. Es wird regelmäßig der zu diesem Zeitpunkt vorliegende Zustand betrachtet.</p> <p>Im vorliegenden Fall fanden die Geländebegehungen zwischen Frühjahr und Herbst 2022 statt, das Gutachten lag Anfang 2023 vor. Die Ergebnisse der saP flossen dann zunächst in die Wettbewerbsauslobung ein, die im März 2023 beschlossen wurde und sind nun Grundlage für die Berücksichtigung des Artenschutzes im Bebauungsplan.</p> <p>Der Vorwurf, dass in der saP nicht der Zustand von 2016 herangezogen wurde, wird daher zurückgewiesen.</p>

<p>1.13 Es wird bezweifelt, dass sich die Renaturierung der Würm mit einer <b>intensiven Nutzung der Uferbereiche</b>, insbesondere durch die Gastronomie und Wohnen vereinbaren lässt.</p>	<p>Ö57 Ö60</p>	<p>Um einen Konflikt zwischen den Nutzungen auszuschließen, ist die Gastronomie mit Außennutzungen im Bereich des Wasserkraftwerks angeordnet. Dort ist aufgrund der Anstauung zur Energiegewinnung keine Abflachung der Uferbereiche geplant. Mit der dort vorgesehenen Fischaufstiegsanlage sind keine Konflikte zu erwarten.</p> <p>Die Uferbereiche an der Würm sind klar gegliedert in zugängliche Bereiche auf der Ostseite an den Grünzäsuren und der neuen Brücke und in der Natur überlassene Bereiche (die mit einer T-Linie markiert sind). Hierdurch werden für die Wildtiere wichtige Rückzugsorte geschaffen bzw. gesichert, aber gleichzeitig Naturerfahrungen zwischen Mensch und Tier ermöglicht.</p>
<p>1.14 Es werden negative Auswirkungen durch <b>Lichtverschmutzung</b> auf Tiere befürchtet.</p>	<p>Ö57 Ö60</p>	<p>Für die heute bereits vorhandene Nutzung im Plangebiet und in der unmittelbaren Nachbarschaft bestehen bereits Belastungen durch Beleuchtung der Außenbereiche.</p> <p>Um diese künftig im Plangebiet soweit wie möglich zu reduzieren, werden im Bebauungsplan Vorgaben zur Beleuchtung gemacht, die den Schutz von Fledermäusen, Spinnen und Insekten sicherstellen (C.13.4).</p>
<p>1.15 Es werden <b>Umweltbelastungen</b> auf dem Gelände der Firma Stanz Schmidt erwartet.</p>	<p>Ö43 Ö85</p>	<p>Nach Aussage der Bodenschutzbehörde im Landratsamt Starnberg (siehe B.6) wurde aufgrund der damals betriebenen Galvanik ein Altlastengutachten für Fl. St. 1504 erstellt. Für eine gewerbliche Nutzung wurde die betroffene Fläche aus dem Altlastenkataster entlassen. Entsprechende Auflagen für Aushubarbeiten werden in den Bebauungsplan hinweislich übernommen, da dies abschließend umweltrechtlich geregelt ist.</p> <p>Für die übrigen Flächen liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor.</p>

<p>1.16 Eine rechtswidrige <b>Rodung des Waldes</b> sowie unzulässiges Mähen der Flächen zum Verhindern neuen Aufwuchses wird gerügt.</p>	<p>Ö25 Ö34 Ö41 Ö42 Ö43 Ö45 Ö46 Ö47 Ö51 Ö57 Ö60 Ö72 Ö78 Ö85</p>	<p>Eingriffe, die ohne Zutun der Gemeinde vor der Bauleitplanung erfolgt sind, sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>Für die Bauleitplanung ist Folgendes relevant: Nach Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten gehen durch die beabsichtigte Planung Waldflächen im Umfang von 0,8 ha verloren. Nach Waldfunktionsplan handelt es sich dabei um Wald mit besonderer Bedeutung für die Erholung sowie um regionalen Klimaschutzwald.</p> <p>Die Planung und Gestaltung der Folgenutzung ist allerdings so konzipiert, dass auf der gesamten Fläche mit Ausnahme der beiden Baukörper die Erholungsfunktion verbessert wird (Zugänglichkeit und Erschließung der Fläche für Erholungssuchende) und die Klimaschutzfunktion aufgrund der verbleibenden starken Durchgrünung nur unwesentlich beeinträchtigt wird. Daher wurde dem Vorhaben aus forstfachlicher Sicht zugestimmt.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt die Freiflächen westlich der Würm als öffentliche Grünfläche fest. Dadurch werden sie erstmalig für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Ebenso werden Festsetzungen zum Erhalt von Natur- und Landschaft getroffen, die die Qualität der Fläche als Biotop verbessern. Dabei ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten und es sind Maßnahmen zum Artenschutz durchzuführen. Die Planung sieht für das Gebiet einen parkähnlichen Charakter vor. Insbesondere die Mischung aus offenen Flächen, Gehölzbeständen unterschiedlichen Alters, dem Vorhandensein von Wasser und gebäudebegründende Maßnahmen schaffen ein Mosaik verschiedener Strukturen, die vielen Wildtieren neue Lebensräume und Nischen bieten. Da die meisten wildlebenden Tiere auf unterschiedliche Strukturen angewiesen sind, bringt die Planung einen deutlichen Vorteil hinsicht-</p>

		<p>lich der biologischen Vielfalt gegenüber einem geschlossenen Waldbestand.</p> <p>In nach dem BayWaldG zu beurteilenden Waldflächen besteht keine Verpflichtung einzelne Bäume zu erhalten, eine Forstbewirtschaftung ist vorgesehen und zulässig. Das Mähen in Waldflächen oder (gegenwärtig privaten) Grünflächen ist walddrechtlich nicht untersagt.</p> <p>Die für den Erhalt von Wald und Forst zuständige Fachbehörde (AELF) hat ihre Zustimmung zur Planung erklärt.</p>
1.17 Es wird gerügt, dass nach Fällungen in der Vergangenheit <b>keine Aufforstung</b> durchgeführt wurde.	Ö17 Ö34 Ö43 Ö78	<p>Die gewünschte Ergänzung der bestehenden Bepflanzung durch neue Bäume und Sträucher wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechend dem Freianlagenplan des Landschaftsarchitekturbüros Grieger Harzer Dvorak (A.9.4 – 7) umgesetzt.</p> <p>Eine künftige forstwirtschaftliche Nutzung durch eine Aufforstung mit Nutzhölzern (z. B. Fichtenkultur) wird dagegen von der Gemeinde nicht angestrebt.</p> <p>Die für den Erhalt von Wald und Forst zuständige Fachbehörde (AELF) hat ihre Zustimmung zur Planung erklärt.</p>
1.18 Der Erhalt von Waldfläche westlich der Würm wird gefordert aus Gründen des <b>Mikroklimas</b> (Frischlufzufuhr, Temperaturregulierung, Verbesserung der Luftqualität)	Ö01 Ö18 Ö22 Ö34	<p>Der Bebauungsplan sieht eine hochwertige Gestaltung der Freiflächen westlich der Würm vor. Die parkartig bepflanzten Flächen, die Ausweitung von Wasserflächen (Seitenarm, Flachwasserzonen) und das Abrücken der Bebauung vom Ostufer der Würm tragen zur Kaltluftentstehung und damit zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei.</p> <p>Hierdurch wird langfristig auf eine klimaresiliente Entwicklung durch Neupflanzungen und Erhalt von Gehölzbeständen in Verbindung mit Grünflächen abgezielt. Die Effizienz und dadurch Beitrag zum Mikroklima kann hierdurch deutlich besser sein wie geschlossene Waldflächen ohne bisherige Waldumbau- und Schutzmaßnahmen. So geht z.B. aus dem Waldzustandsbericht 2024 für Deutschland hervor, dass</p>

		<p>u.a. vier von fünf der häufigsten Baumarten geschädigt sind und die Klimakrise die bereits gestressten Bäume weiter belastet. Hierdurch können sich wichtige Funktionen umkehren, wie die Abkehr vom Kohlenstoffspeicher hin zur Kohlenstoffquelle.</p> <p>Im Vergleich zur bisherigen gewerblichen Nutzung mit einem hohen Versiegelungsgrad im Osten wird durch die Planung eine deutliche Verbesserung erwartet, die auch durch die untergeordneten neuen Bauflächen westlich der Würm nicht bedroht werden.</p>
<p>1.19 Es wird behauptet, dass die <b>Zugänglichkeit</b> der Flächen westlich der Würm für die Öffentlichkeit schon lange durch die Gemeinde hätte durchgesetzt werden können.</p>	<p>Ö17 Ö34 Ö43 Ö78</p>	<p>Für die Gemeinde ist nicht ersichtlich, wie eine Zugänglichkeit der privaten Flächen westlich der Würm für die Öffentlichkeit mit den entsprechenden Verkehrssicherungspflichten in der Vergangenheit hätte durchgesetzt werden können.</p> <p>Waldflächen sind nicht in jedem Fall für die Öffentlichkeit zugänglich, eine forstwirtschaftliche Nutzung (z. B. durch eine Christbaumplantage) wäre zulässig, würde jedoch keinen Beitrag zur Erholungsvorsorge leisten.</p> <p>Für die Planung ist diese Frage jedoch unerheblich. Die vorgesehene parkähnlich gestaltete öffentliche Grünfläche sichert langfristig die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit und entspricht daher den städtebaulichen Zielen der Gemeinde und dem Belang von Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) und der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB).</p>
<p>1.20 Die Akzeptanz der geplanten <b>Fußgängerbrücke</b> über die Würm wird bezweifelt. Die Führung des Fußwegs im westlichen Teilbereich sollte entlang der Würm führen. Die Attraktivität des Fußwegs südlich des Benostegs wird in Frage gestellt.</p>	<p>Ö43 Ö44 Ö49</p>	<p>Durch die geplante Fußgängerbrücke wird erstmalig eine direkte, vom KFZ-Verkehr getrennte fußläufige Wegeverbindung zwischen dem S-Bahnhof Stockdorf und den neuen Wohnungen und Arbeitsplätzen sowie dem Baierplatz geschaffen. Darüber eröffnet sich auch für die Bewohner Stockdorfs östlich der Gautinger Straße eine neue Verbindung zum S-Bahnhof.</p>

		<p>Im westlichen Teilbereich verläuft der Fußweg nicht direkt an der Würm, um einerseits dort ungestörte Niedrigwasserzonen für die Renaturierung des Würmufers anzulegen, andererseits auch um eine direkte Verbindung zum Harmsplatz zu ermöglichen und eine Sackgassensituation am Flusskraftwerk zu vermeiden.</p> <p>Die Wegeverbindung südlich des Benostegs ermöglicht erstmals einen sicheren rückwärtigen Eingang zum Schulgelände und trägt dazu bei, den Hol- und Bringverkehr in der Wettersteinstraße zu reduzieren.</p> <p>Daher schätzt der Gemeinderat die geplanten Wegeverbindungen sowohl für die neuen Bewohner des Quartiers als auch für die gegenwärtige Bevölkerung Stockdorfs, insbesondere für Schüler als äußerst attraktiv ein und hält daran fest.</p>
<p>1.21 Ein Einwand wendet sich gegen eine <b>konventionelle Bebauung</b> der Freiflächen westlich der Würm.</p>	Ö22	<p>Der Bebauungsplan schafft Baurecht für eine hochwertige Bebauung westlich der Würm in Form von gefördertem Wohnungsbau und einer Kindertagesstätte. Aufgrund der ökologisch sensiblen Situation werden hohe Anforderungen an die Gestaltung des Freiraums und der Bebauung gestellt.</p> <p>Es sind keine Kellerunterbauungen oder Tiefgaragen vorgesehen, um den Eingriff in den Boden möglichst gering zu halten. Alle Wege sind in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen.</p>
<p>1.22 Eine Bebauung auf der Westseite durch einen <b>Kindergarten</b> wird begrüßt, da Wald und wilde Natur nicht mehr vorhanden seien.</p>	Ö28	<p>Die Gemeinde stimmt mit der Auffassung überein, dass am Standort des geplanten Kindergartens Schutzgüter nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die Lage innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit einer guten Anbindung an das Fußwegenetz wird als äußerst attraktiv gesehen. Daher hält die Gemeinde an dem Standort für den Kindergarten weiterhin fest.</p>

### Beschlussvorschlag

Die Stellungnahmen zu den Freiflächen westlich der Würm werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hält entsprechend Abwägung an der Planung fest. Eine Änderung ist nicht veranlasst.


## 2. Ortsbild


### Einwendungen

Zahlreiche Stellungnahmen wenden sich gegen die geplante Veränderung des Ortsbildes mit Hinweis auf den dörflichen Charakter, die geplante Höhe, den Gartenstadtcharakter, eine gefährdete Verstädterung und eine Riegelwirkung der Bebauung.

Einwand	StN	Abwägungsvorschlag
<p>2.1 Durch die Planung wird eine negative Veränderung des <b>Ortsbilds und des Charakters</b> von Stockdorf befürchtet.</p>	<p>Ö04 Ö28 Ö31 Ö36 Ö39 Ö44 Ö48 Ö49 Ö63 Ö71 Ö72 Ö83</p>	<p>Das Ortsbild im Zentrum von Stockdorf ist gegenwärtig geprägt durch „<i>die dominierenden zweckrationalen Bauten und die Stadtplanung der Nachkriegszeit sowie durch Gewerbebetriebe</i>“. (Teilleitbild Stockdorf S.21).</p> <p>Ziel der Ortsentwicklung ist es, eine neue eigene Identität und ein individuelles Gesicht für die Ortsmitte zu schaffen.</p> <p>„<i>Aber Stück für Stück schafft sich Stockdorf ein individuelles Gesicht. Heute hauptsächlich vom Verkehr dominierte Bereiche werden aufgewertet und ein Mehr an Aufenthaltsqualität geschaffen. Das stärkt den Einzelhandel, der wichtig für die tägliche Versorgung ist. Tendenzen zur weiteren Verstädterung werden aufgehalten. Sichtbarster Ausdruck wird ein Ortszentrum sein, wo die Einwohner sich begegnen können. Die neuen Möglichkeiten zur Begegnung nutzen die Stockdorfer für Gemeinsinn stiftende Aktivitäten.</i>“ (Teilleitbild Stockdorf S.21).</p> <p>Um dieses Ziel zu erreichen hat der Gemeinderat einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb mit neun renommierten Planungsbüros und einem qualifizierten Preisgericht aus Fach- und Sachpreisrichtern durchgeführt. Das Preisgericht hat bei dem mit dem ersten Preis ausgezeichneten Entwurf insbesondere die Maßstäblichkeit und seinen Umgang mit dem natürlichen und baulichen Bestand gelobt und einen sehr qualitätsvollen Beitrag zur Weiterentwicklung der Ortsmitte Stockdorfs gesehen.</p> <p>Dieser städtebauliche und landschaftsplanerische Entwurf bildet die Grundlage des</p>

		<p>Bebauungsplans. Er führt nach Auffassung des Gemeinderats zu einer Veränderung des Ortsbilds in positiver Richtung.</p>
<p>2.2 Der <b>dörfliche Charakter</b> Stockdorfs gehe verloren und nehme großstädtische Formen an.</p>	<p>Ö15 Ö25 Ö30 Ö41 Ö58 Ö75 Ö76</p>	<p>Dörfliche Elemente im Ortszentrum von Stockdorf sind insbesondere entlang der Bahnstraße zu finden (z. B. alte Pfarrkirche St. Vitus, Feuerwehrhaus). Im Plangebiet selbst sind keine erhaltenswerten dörflichen Strukturen erkennbar.</p> <p>Das Ortszentrum von Stockdorf ist bereits heute durch starke Maßstabssprünge geprägt, die am deutlichsten im Bereich der alten Pfarrkirche St. Vitus zu Tage treten.</p>  <p>Die Planung öffnet dagegen bisher nicht zugängliche Bereiche des Betriebsgeländes für die Öffentlichkeit und verbessert dadurch den Bezug Stockdorfs zur Würm, entsprechend den Zielsetzungen des Leitbilds:</p> <p><i>„Verbindung zur Natur schaffen: Stockdorf hebt wieder deutlicher seine Lage im Würmtal hervor. Die sich bietenden Gelegenheiten werden genutzt, um die Würm öffentlich zugänglich zu machen. Eine unterschiedliche Nutzungsintensität der Grünflächen trägt dem Landschaftsschutz wie der Naherholung Rechnung. Das gilt auch für die Verbindungen aus dem Ort in die umgebende Landschaft.“</i></p> <p>Um Verbindungen zur Würm zu schaffen sind im Bebauungsplan folgende Maßnahmen vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung von neuen Grünverbindungen von der Gautinger Straße zur Würm im Abstand von 25 m bis max. 80 m;</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Öffnung von neuen Begegnungsräumen an der Würm mit parkähnlichem Charakter, die für die gesamte Bevölkerung zugänglich sind;</li> <li>• Aufwertung der Gautinger Straße durch offene Vorbereiche mit Alleebepflanzung;</li> <li>• Anlage von öffentlich zugänglichen Freibereichen mit hoher Aufenthaltsqualität (z.B. Plaza als räumliche Mitte im MU 1);</li> <li>• Schaffung eines verkehrsfreien Quartiers durch Unterbringung sämtlicher Parkplätze in einer zentralen Tiefgarage;</li> <li>• Anlage einer öffentlichen Durchwegung zwischen Harmsplatz und Baierplatz für ein Miteinander für ganz Stockdorf mit Gastronomie, kulturellen Nutzungsmöglichkeiten und dem historischen Wasserkraftwerk.</li> </ul>
<p>2.3 Die Planung füge sich, insbesondere durch die <b>Höhe</b> der Bebauung nicht in die Umgebung ein. Es wird von einer „<b>Hochhaussiedlung</b>“ gesprochen.</p>	<p>Ö02 Ö03 Ö14 Ö19 Ö20 Ö25 Ö30 Ö65 Ö77</p>	<p>Das Ortszentrum von Stockdorf ist durch eine äußerst heterogene Bebauung geprägt. Insbesondere am Baierplatz stehen bereits vier- bis sechsgeschossige Gebäude, die für die nähere Umgebung prägend sind, z.B.</p> <p>Baierplatz 1: Höhe ca. 12,8 (IV) Baierplatz 2: Höhe ca. 17,8 (V-IV) Gautinger Str. 12: Höhe ca. 14,5 m (IV) Gautinger Str. 7/7A: Höhe ca. 15,9 m (IV)</p>  <p>Die in einigen Stellungnahmen geforderte dreigeschossige Bebauung würde daher zu einer Reduzierung des bereits nach § 34 BauGB bestehenden Baurechts führen. Dies wird jedoch von der Gemeinde nicht beabsichtigt.</p>

		<p>Im städtebaulichen Entwurf wird die höhere Bebauung an der Gautinger Straße konzentriert und dafür die Bauhöhe an der Würm reduziert. Die Hochhausgrenze von 22 m wird jedoch nie überschritten. Der Befürchtung wird daher entgegengetreten.</p>
<p>2.4 Der ursprüngliche Charakter Stockdorfs als „<b>Gartenstadt</b>“ würde beeinträchtigt, das Plangebiet und seine Umgebung entwickelten sich fast zu einem Gewerbegebiet.</p>	<p>Ö17 Ö18 Ö25</p>	<p>Die gewerbliche Nutzung im Plangebiet ist bereits deutlich älter als die umgebende gartenstadtähnliche Wohnbebauung. Bereits im Topographischen Karte von 1910 ist das Kraftwerk sowie die Bezeichnung Fbr. (Fabrik) erkennbar.</p>  <p>Auch heute kann der Charakter einer Gartenstadt zwar Teilen von Stockdorf zugeschrieben werden, er trifft jedoch nicht auf das Ortszentrum zu. Dort findet sich eine äußerst vielfältige Nutzung mit einem hohen Anteil an Gewerbe.</p> <p>Die vorgesehene Planung verfolgt das städtebauliche Ziel, die gewerbliche Nutzung an der der Gautinger Straße zu konzentrieren und dafür im hinteren Bereich an der Würm Flächen für Wohnen und öffentliches Grün zu schaffen.</p> <p>Nach Auffassung der Gemeinde trägt diese Planung dazu bei, einen harmonischen Übergang zwischen der Gautinger Straße und den dort bestehenden gewerblichen Nutzungen mit zweckrationalen Bauformen und den dahinterliegenden Wohnnutzungen zu schaffen.</p>

<p>2.5 Die Planung widerspreche einer maßvollen Weiterentwicklung von Stockdorf, eine weitere „<b>Verstädterung</b>“ wird befürchtet.</p>	<p>Ö07 Ö08 Ö55 Ö64 Ö71 Ö81 Ö86 Ö87</p>	<p>Im Teilleitbild Stockdorf (S. 21) wird zutreffend erwähnt, dass „<i>Tendenzen zur weiteren Verstädterung aufgehalten (werden). Sichtbarster Ausdruck wird ein Ortszentrum sein, wo die Einwohner sich begegnen können. Die neuen Möglichkeiten zur Begegnung nutzen die Stockdorfer für Gemeinsinn stiftende Aktivitäten.</i>“</p> <p>Um Tendenzen zu einer Verstädterung zu vermeiden wurden folgende Maßnahmen umgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die geplante Bebauung ist im Gegensatz zu einer städtischen Blockrandbebauung aus einzelnen Baukörpern zusammengesetzt. Diese haben Größen zwischen 310 m<sup>2</sup> (WA) und 1.300 m<sup>2</sup> (im MU1) Grundfläche. Dabei ist der größte Baukörper durch einen öffentlichen Durchgang unterbrochen. Zum Vergleich: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vitusstr. 2            710 m<sup>2</sup></li> <li>- Baierplatz 2        710 m<sup>2</sup></li> <li>- Baierplatz 4-6    1.000 m<sup>2</sup></li> <li>- Webasto            9.800 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>Im Plangebiet werden öffentliche Flächen geschaffen, auf denen sich die Einwohner Stockdorfs begegnen können. Dies betrifft die „Plaza“ im MU 1, die als räumliche Mitte dient und von der aus die Gebäude erschlossen werden. Über diese öffentliche Plaza verläuft auch die neue Wegeverbindung Baierplatz – Harmsplatz (– S-Bahn). Hier ist auch die Gastronomie mit kultureller Nutzungsmöglichkeit und das Wasserkraftwerk angeordnet, in dem der Eigentümer eine temporäre Zugänglichkeit für Besichtigungen beabsichtigt.</li> </ul> <p>Das Leitbild der Planung ist nicht eine städtische Struktur aus geschlossenen Baublöcken, sondern ein campusartiges Geflecht von Gebäuden und Freiräumen, das sich für verschiedenste Aktivitäten und Nutzungen anbietet. Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass sich diese Struktur sehr gut in die Umgebung einfügt und einer befürchteten Verstädterung entgegnet.</p>
---	--	---

<p>2.6 Es wird eine <b>Riegelwirkung</b> der neuen Bebauung entlang der Gautinger Straße und die Entstehung von „Häuser-schluchten“ und eine Abschottung gegenüber der Umgebung (auch nach Norden) befürchtet.</p>	<p>Ö06 Ö11 Ö38 Ö85</p>	<p>Durch die vorgesehene Planung wird eine Riegelwirkung zur Gautinger Straße vermieden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Abstand von 25 m bis max. 80 m wird die Bebauung an der Gautinger Straße durch Grünzäsuren unterbrochen, die eine Sicht- und Wegeverbindung zur Würm bieten.</li> <li>• Der längste Baukörper im Norden (MU1) mit einer Länge von ca. 66 m wird zusätzlich von einem erdgeschossigen Durchgang unterbrochen, der einen Zugang zur dahinterliegenden Plaza schafft.</li> <li>• Anstatt einer abweisenden Blockrandbebauung parallel zur Gautinger Straße sind gegliederte Einzelbaukörper mit Vor- und Rücksprüngen vorgesehen, die eine grüne nicht eingezäunte Vorzone mit einer Tiefe von bis zu 15 m bilden.</li> <li>• Zusätzlich wird die Gautinger Straße durch eine alleearartige Bepflanzung in dieser Vorzone aufgewertet.</li> </ul> <p>Auch einer Abschottung nach Norden zum Gebäude Baierplatz 1 wird vorgebeugt. Anstatt der im Bestand vorhandenen grenzständigen Bebauung wird eine Grünfläche zu den Nachbargebäuden angeordnet. Die Bebauung wird in ein Vordergebäude mit einer Tiefe von 26 m und ein rückwärtiges Gebäude mit einer Tiefe von ca. 18 m gegliedert, die in einem Abstand von ca. 15 m angeordnet werden. Dadurch ist auch weiterhin ein Ausblick von den Gebäuden Baierplatz 1 sichergestellt.</p>
--	------------------------------------	---

### Beschlussvorschlag

Die Stellungnahmen zum Ortsbild werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hält entsprechend Abwägung an der Planung fest. Eine Änderung ist nicht veranlasst.

### 3. Art der baulichen Nutzung

#### Stellungnahmen

Zahlreiche Stellungnahmen wenden sich gegen die geplante gewerbliche Nutzung mit Verweis auf mangelnden Bedarf, vorhandenen Leerstand, sinkende Wohnqualität im Umfeld, fehlende Verkehrssicherheit und Gesundheitsgefahren. Aufgrund des bestehenden Wohnungsmangels wird eine Erhöhung des Wohnungsanteils gefordert.

Andere Stellungnahmen wenden sich gegen die geplante Wohnnutzung mit Verweis auf benötigte Gewerbesteuereinnahmen, fehlende Kapazitäten von Grundschul- und Kindergartenplätzen, Überlastung der Nahversorgung, sinkenden Anteil an Sozialwohnungen und befürchtete Infrastrukturfolgekosten.

Vier Stellungnahmen wenden sich gegen die geplante Kindertagesstätte aufgrund der Gefahren durch die Würm.

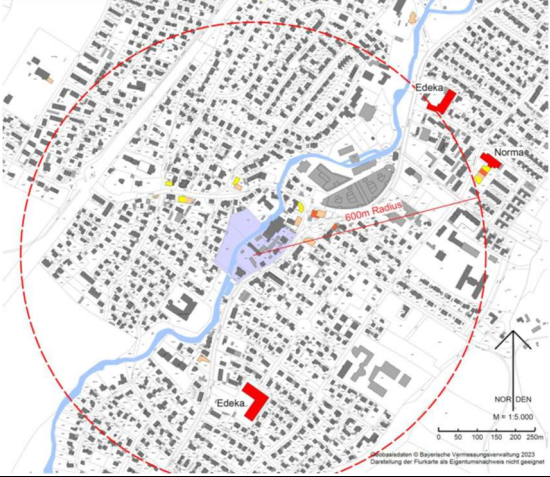
Einwand	StN	Abwägungsvorschlag
Stellungnahmen gegen die geplante gewerbliche Nutzung mit folgenden Argumenten:		
3.1 Der Bedarf an <b>Gewerbeflächen</b> wird bezweifelt mit Hinweis auf <b>Leerstände</b> im Webasto-Gebäude und Trends zum Homeoffice.	Ö03 Ö19 Ö20 Ö44	<p>Die erwähnten gegenwärtigen Herausforderungen im Gewerbeflächenmarkt sind der Gemeinde bekannt. Daher sind im Plangebiet hochwertige Labor- und ergänzende Büroflächen vorgesehen, für die es gegenwärtig im näheren Umkreis kein Angebot gibt.</p> <p>Die Ansiedlung von hochwertigen Arbeitsplätzen in Stockdorf ist ein wichtiger städtebaulicher Belang (1 Abs. 1 Nr. 8a BauGB). Daher wird an der geplanten Art der baulichen Nutzung festgehalten.</p> <p>Um jedoch auf die rückläufige Nachfrage für Gewerbeflächen und die steigende Nachfrage nach Mietwohnraum zu reagieren und gleichzeitig eine größere Flexibilität zu ermöglichen, wird vorgeschlagen, den der Mindestanteil der Gewerbenutzung von 50% auf 40% zu reduzieren.</p>
3.2 Durch die geplante gewerbliche Nutzung wird Verkehrszunahme, eine Abschottung des Gebiets und eine <b>sinkende Wohnqualität</b> befürchtet.	Ö11 Ö28	<p>Beim Plangebiet handelt es sich gegenwärtig um ein Gewerbegebiet, in dem ein produzierender, lärm- und erschütterungsemittierender Industriebetrieb (Stanzerlei) untergebracht ist. Die geplante Art der baulichen Nutzung als Urbanes Gebiet (MU) führt zu einer deutlichen Verbesserung der Situation in Hinblick auf Immissionen und Wohnqualität.</p> <p>Durch die Planung wird das gegenwärtig</p>

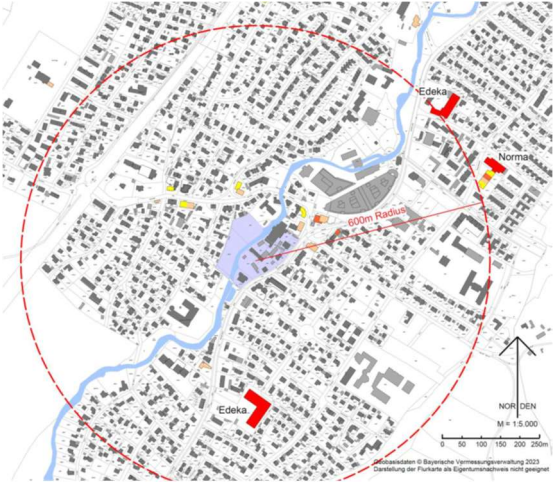
		<p>abgeschlossene Gebiet erstmalig für die Bevölkerung geöffnet und ein Zugang zur Würm geschaffen. Durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wegen durch das Gebiet kommt es zu einer Öffnung, nicht zu einer Abschottung.</p> <p>Um die Verträglichkeit des Verkehrs zu untersuchen wurden Verkehrszählungen und eine Verkehrsprognose durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Knotenpunkte den zusätzlichen Verkehr leistungsfähig aufnehmen können. Daneben werden im Mobilitätskonzept zahlreiche Maßnahmen getroffen, um eine nachhaltige Mobilität für Fußgänger und Fahrradfahrer zu stärken und eine Verkehrsbelastung für die Umgebung zu vermeiden.</p> <p>Eine sinkende Wohnqualität durch die Umwidmung eines Gewerbegebietes ist daher nach Auffassung der Gemeinde nicht zu befürchten.</p>
<p>3.3 Die Nähe von Kitas und Schulen schließe eine gewerbliche Nutzung aus Gründen der <b>Verkehrssicherheit</b> aus.</p>	<p>Ö74</p>	<p>Bei der gegenwärtigen gewerblichen Nutzung durch einen produzierenden, lärm- und erschütterungsemitierenden Industriebetrieb (Stanzerei) kommt es zu Beeinträchtigungen der Umgebung.</p> <p>Die in einem MU zulässige gewerbliche Nutzung darf hingegen „die Wohnnutzung nicht wesentlich stören“ (§ 6a Abs. 1 BauNVO). Ein Stanzerei wäre demnach künftig nicht mehr zulässig, hingegen sind soziale Einrichtungen, wie Kindertagesstätten in einem MU regelmäßig zulässig. Daher ist auch kein Konflikt mit den umgebenden Schulen und der neu geplanten Kindertagesstätte zu erwarten.</p>
<p>3.4 Aufgrund des bedrückenden Wohnungsmangels wird eine <b>reine Wohnnutzung</b> gefordert.</p>	<p>Ö03 Ö08</p>	<p>Die direkte Lage an der Gautinger Straße führt zu Lärmemissionen, die gegen eine reine Wohnnutzung sprechen. Daher wurde für die erste Baureihe eine Nutzung aus nicht störendem Gewerbe vorgesehen, die die dahinterliegende Wohnnutzung vor Lärmemissionen schützt.</p>

		<p>Daneben widerspricht eine reine Wohnnutzung dem Ziel, die Ortsmitte Stockdorfs zu aktivieren und ein „Ortszentrum zu schaffen, wo die Einwohner sich begegnen können.“ (siehe Teilleitbild Stockdorf S. 21). Dafür sind in der Planung eine Gastronomie mit Außenbereich sowie eine Kindertagesstätte und ein Spielplatz vorgesehen.</p> <p><b>Um dem Mangel an Wohnungen, insbesondere an bezahlbaren Wohnungen zu begegnen, wird vorgeschlagen, den Mindestanteil der Wohnnutzung von 20% auf 30% der Geschossfläche zu erhöhen. Die Erhöhung um 10 % ist ausschließlich für preisgedämpften Wohnungsbau vorgesehen. Dies entspricht einer Geschossfläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup>, bzw. ca. 22 Wohnungen.</b></p>
<p>3.5 Ein <b>Umzug</b> der Firma Stanz Schmidt wird aufgrund der hohen Mietkosten und Emissionsauflagen bezweifelt.</p>	<p>Ö47</p>	<p>Die gegenwärtige Nutzung durch einen lärm- und erschütterungsemitterenden produzierenden Industriebetrieb (Stanzelei) ist nach Auffassung der Gemeinde und des Betreibers am gegenwärtigen Standort nicht zukunftsfähig. Durch die umgebende Wohnbebauung ist eine Weiterentwicklung des Betriebs nicht möglich. Um örtlich produzierenden Gewerbebetrieben im Gemeindegebiet eine Entwicklungsmöglichkeit zu bieten, hat die Gemeinde bereits einen Handwerkerhof errichtet und weist in einem Gewerbepark am westlichen Ortsrand von Gauting Gewerbeflächen aus, die auch für eine Umsiedelung der Firma Stanz Schmidt geeignet sind.</p> <p>Daneben ist die Lage direkt an der Würm für eine höherwertige Nutzung insbesondere durch Wohnen prädestiniert.</p> <p>Die vorgebrachten Bedenken werden daher von der Gemeinde nicht geteilt.</p>
<p>3.6 Es wird gefragt ob eine <b>Gewerbesteuerbefreiung</b> bei Vermietung der neuen Gewerbeflächen gewährt wird.</p>	<p>Ö47</p>	<p>Für eine Gewerbesteuerbefreiung gibt es weder Überlegungen der Gemeinde, noch ist dies rechtlich möglich.</p>

<p>3.7 Es wird ein <b>Bedarf für kleine Handwerksbetriebe</b> und nicht für Büro- und Labornutzungen gesehen.</p>	<p>Ö74</p>	<p>Die Entwicklung von kleineren Handwerksbetrieben ist der Gemeinde sehr wichtig. Allerdings ist dieser zentrale und von Wohnbebauung umgebene Standort für diese Nutzung wegen Immissionskonflikten nicht geeignet. Daher hat sich der Gemeinderat für eine gemischte Nutzung aus Wohnen und die Wohnnutzung nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzung entschieden. Dabei sind insbesondere Labore und ergänzende Büroflächen vorgesehen.</p> <p>Um kleinen Handwerksbetrieben im Gemeindegebiet eine Entwicklungsmöglichkeit zu bieten, hat die Gemeinde Baurecht für einen "Handwerkerhof" geschaffen und weist am westlichen Ortsrand von Gauting weitere Gewerbeflächen aus, die für kleinere Handwerksbetriebe geeignet sind.</p>
<p>3.8 Es werden Gesundheitsgefahren bei Ansiedlung einer <b>Labornutzung</b> befürchtet und Konsequenzen für Brandschutz und Ausstattung der Feuerwehr.</p>	<p>Ö58 Ö85</p>	<p>Bei der vorgesehenen Büro- und Labornutzung soll es sich nicht um gesundheitsgefährdende oder sog. Störfallbetriebe handeln (die hier ohnehin nicht zulässig wären). Der Brandschutz und die Ausstattung der Feuerwehr sind für die geplante Bebauung und Nutzung eingerichtet. Die Hinweise der Brandschutzdienststelle beim LRA Starnberg werden beachtet, grundsätzliche Bedenken wurden nicht vorgebracht.</p>
<p>Folgende Argumente wurden gegen die geplante Wohnnutzung vorgebracht:</p>		
<p>3.9 Es wird eine <b>Steigerung des Gewerbeanteils</b> gefordert um die Steuereinnahmen der Gemeinde zu erhöhen.</p>	<p>Ö63</p>	<p>Die Ansiedlung von Gewerbe, insbesondere von hochwertigen Arbeitsplätzen in Stockdorf ist ein wichtiger städtebaulicher Belang (§1 Abs. 1 Nr. 8a BauGB). Die zentrale Lage an der Gautinger Straße ist für eine gewerbliche Nutzung gut geeignet. Allerdings werden durch die gegenwärtige gewerbliche Nutzung die attraktiven Bereiche an der Würm nicht entsprechend genutzt.</p> <p>Daher hat sich der Gemeinderat für ein Urbanes Gebiet mit einer gemischten Nutzung aus Wohnen und die Wohnnutzung</p>

		<p>und nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzung entschieden. Dabei ist der Großteil der Geschossfläche für gewerbliche Nutzung vorgesehen. Auf diese Weise ist nach Auffassung der Gemeinde ein sinnvoller Ausgleich zwischen den Belangen der Wirtschaft (§1 Abs. 1 Nr. 8a BauGB) und den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung (§1 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) erreicht.</p>
<p>3.10 Es wird befürchtet, dass aufgrund des Zuzugs von neuen Einwohnern die <b>Kapazitäten von Grundschul- und Kindergartenplätzen</b> nicht ausreichen.</p>	<p>Ö14 Ö15 Ö17 Ö18 Ö75</p>	<p>Im Plangebiet sind zwischen 83 und 141 Wohnungen möglich, die Errichtung einer Kindertagesstätte mit 49 Plätzen ist vorgesehen. Dies übersteigt deutlich den durch die neuen Wohnungen im Plangebiet hervorgerufenen Bedarf, trägt jedoch dazu bei, die bestehende Unterversorgung im Ortsteil Stockdorf auszugleichen.</p> <p>Daneben wird im Plangebiet ein öffentlicher Kinderspielplatz angelegt, der das Angebot für Kinder in der Nachbarschaft ebenfalls verbessert. Dafür wird von der Spielplatzsatzung der Gemeinde abgewichen, die lediglich private Spielplätze fordern würde.</p> <p>Ein Bedarf für eine Schulerweiterung wird durch die vorgesehene Planung nicht ausgelöst.</p>
<p>3.11 Durch die Wohnnutzung wird eine <b>Überlastung der bisherigen Läden</b> (EDEKA Stockdorf) befürchtet.</p>	<p>Ö14</p>	<p>Aus Sicht der Gemeinde ist die Ausstattung mit Einkaufsmöglichkeiten in der Ortsmitte Stockdorfs sehr gut. In etwa 600 m Entfernung befinden sich drei Nahversorger (Edeka Stockdorf und Krailling, Norma) sowie zahlreiche weitere Einzelhandelsangebote.</p> <p>Eine Überlastung der bestehenden Einkaufsmöglichkeiten kann nicht nachvollzogen werden.</p>

		
<p>3.12 Es wird eine soziale Wohnungspolitik gefordert, befürchtet, dass die Anzahl der <b>Sozialwohnungen</b> im Plangebiet sinkt und lediglich Luxuswohnungen gebaut werden.</p>	<p>Ö17 Ö18 Ö35 Ö62 Ö63 Ö69 Ö75 Ö85</p>	<p>Im Plangebiet befinden sich derzeit <b>16 vermietete geförderte Wohnungen</b> im Gebäude Gautinger Straße 12, für die weiterhin eine Bindung besteht. Auch nach Ablauf der Bindung und bei Abriss des Gebäudes besteht die Verpflichtung des Vermieters für die Mieter entsprechend der gegenwärtigen Wohnungsgrößen und Miethöhe Ersatzwohnraum zu schaffen.</p> <p>Im WA westlich der Würm sind ausschließlich Wohnungen zulässig, die die Anforderungen des sozialen Wohnungsbaus erfüllen. Für die dort entstehenden 7 neuen Wohnungen wird eine Bindung und ein Belegungsrecht durch die Gemeinde Gauting im städtebaulichen Vertrag festgelegt.</p> <p><b>Aufgrund der vorgeschlagenen Erhöhung des Wohnanteils von 20% auf 30% der Geschossfläche und der dafür vereinbarten sozialen Bindung entstehen im Bereich östlich der Würm ca. 22 neue preisgedämpfte Wohnungen auf ca. 2.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche.</b></p> <p><b>Insgesamt steigt damit die Anzahl der geförderten Wohnungen im Planungsgebiet von 16 auf ca. 29 und erhöht sich damit um ca. 80%.</b></p>
<p>3.13 Es wird eine dringende <b>Verbesserung der Infrastruktur</b> (Apotheke, Senioreneinrichtung, Tagespflegeeinrichtung, Vereine, Treffpunkte) gefordert.</p>	<p>Ö07 Ö08 Ö17 Ö18 Ö20 Ö64</p>	<p>Aus Sicht der Gemeinde bestehen in der Ortsmitte Stockdorfs bereits zahlreiche Einrichtungen der Infrastruktur:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 Gaststätten und Konditorei am Bai-erplatz</li> <li>• Café und Gastronomieeinrichtungen</li> </ul>

	<p>Ö71 Ö85 Ö86 Ö87</p>	<p>in der Bahnstraße</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fahrradgeschäft am Baierplatz</li> <li>• Treffpunkt Stockdorf am Harmsplatz</li> <li>• Hausarztzentrum am Baierplatz</li> </ul> <p>Die Marienapotheke befindet sich zwar im Nachbarort Krailling ist jedoch in ca. 900 m Entfernung auch fußläufig erreichbar.</p> <p>Im Plangebiet sind auch zusätzliche Angebote vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kindertagesstätte</li> <li>• Gastronomie mit Außenflächen an der Würm</li> <li>• Kulturelle Nutzung in der Gastronomie und im Wasserkraftwerk</li> <li>• Öffentliche Platzflächen, die als Treffpunkt dienen</li> <li>• Öffentlicher Spielplatz</li> <li>• Parkanlage, auch für Senioren attraktiv</li> <li>• Verbesserung der Aufenthaltsqualität am Würmufer</li> </ul>  <p>Damit trägt die Planung nach Auffassung der Gemeinde zu einer Verbesserung der Infrastruktur in Stockdorf bei.</p>
<p>3.14 Es wird befürchtet, durch die <b>Infrastrukturfolgekosten</b> finanzielle Belastungen auf die Gemeinde zukommen.</p>	<p>Ö17 Ö18</p>	<p>Um die Kapazitäten für die Kinderbetreuung zu erhöhen, ist im Plangebiet die Errichtung einer Kindertagesstätte mit 49 Plätzen vorgesehen. Außerdem wird im Plangebiet ein öffentlicher Spielplatz angelegt. Ein Bedarf für eine Schulerweiterung wird durch die vorgesehene Planung nicht ausgelöst.</p>

		<p>Durch die gewerbliche Nutzung der Flächen wird kein weiterer Bedarf für soziale Infrastruktur ausgelöst.</p> <p>Die öffentlichen Verkehrsflächen (Fußwege, Plätze) und die öffentlichen Grünflächen mit Spielplatz im Plangebiet werden allein vom Grundstückseigentümer hergestellt. Eine finanzielle Belastung der Gemeinde ist damit nicht verbunden.</p>
<p>3.15 Es wird eine Ortsmitte mit Anziehungspunkt und <b>Treffpunkt von Jung und Alt</b>, einem Wasserspielplatz, einem Café an der Würm als ungezwungener Treffpunkt gefordert.</p>	<p>Ö74</p>	<p>Die Ortsmitte in Stockdorf entwickelt sich zwischen dem Baierplatz und dem Harmsplatz und wird durch die Erweiterung im Plangebiet profitieren.</p> <p>Das Plangebiet öffnet sich zum Baierplatz und ermöglicht eine direkte Fußwegeverbindung über die Würm zum Harmsplatz. Dort ist auch die gastronomische Nutzung mit Freibereich angeordnet, sowie eine, von der Gautinger Straße zurückgesetzte öffentliche Platzfläche. Diese Flächen können als ungezwungene Treffpunkte für Jung und Alt dienen. Dies entspricht dem Teilleitbild „ein Mehr an Aufenthaltsqualität zu schaffen“ und „die Würm öffentlich zugänglich zu machen“. (siehe Leitbild Gauting S. 21)</p> <p>Weitere Angebot im Plangebiet sind der öffentliche Spielplatz, Zugänge zur Würm, öffentliche Grünflächen und Spazierwege entlang der Würm.</p> <p>Durch die Öffnung des Plangebietes und die architektonisch anspruchsvollen Bauten wird die Ortsmitte Stockdorfs durch die Planung gestärkt.</p>
<p>Folgende Argumente wurden geplante Kindergartennutzung vorgebracht:</p>		
<p>3.16 Die Errichtung einer Kindertagesstätte Lage an einer der <b>gefährlichsten Stellen der Würm</b> wird abgelehnt.</p>	<p>Ö43 Ö72 Ö75 Ö76</p>	<p>Nach Auffassung der Gemeinde ist die vorgesehene Lage innerhalb der öffentlichen Grünfläche abseits von Verkehr für eine Kindereinrichtung sehr gut geeignet. Für die der Einrichtung direkt zugeordneten Außenflächen (10 m<sup>2</sup> pro Kind), die als private Grünfläche festgesetzt sind, ist eine Einfriedung vorgesehen.</p>

		Das Bringen und Holen der Kinder durch die Eltern auf neuen Fußwegen an der Würm wird nicht als gefährlich erachtet. Sicherheitsbedenken, die gegen eine Kindertagesstätte an dieser Stelle sprächen, bestehen daher von Seiten der Gemeinde nicht.
--	--	---

### Beschlussvorschlag

Die Einwände werden zur Kenntnis genommen. In Abwägung der vorgebrachten Einwände hält die Gemeinde an ihrem Konzept eines Urbanen Gebietes mit einer Mischung aus Wohnen, Arbeiten und sozialer Nutzung weiterhin fest, passt sie jedoch in folgenden Punkten an:

- **Der Mindestanteil für gewerbliche Nutzung wird von 50 % auf 40 % reduziert.**
- **Der Mindestanteil von Wohnungen wird von 20% auf 30% erhöht. Dazu wird im städtebaulichen Vertrag vereinbart, dass auf mindestens 10 % der Geschossfläche im MU preisgedämpfter Wohnraum nach den Vorgaben der Gemeinde Gauting zu errichten ist. Dies entspricht einer Geschossfläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup>, bzw. ca. 22 Wohnungen. Damit erhöht sich die Zahl der preisgedämpften Wohnungen von derzeit 16 im Gebäude Gautinger Str. 12 auf insgesamt ca. 29.**
- **Zusätzlich wird festgesetzt, dass im MU 1 und MU 2 im Erdgeschoss auf den Straßenseiten eine Wohnnutzung nicht zulässig ist.**

Die übrigen Einwände werden entsprechend der Abwägung zurückgewiesen.

## 4. Maß der baulichen Nutzung


### Stellungnahmen

Es wird in mehreren Stellungnahmen eine Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung gefordert, sowohl in der Höhe, der baulichen Dichte, der Größe der Abstandsflächen. Dies wird mit Verschattung, Verschlechterung der Aussicht, Verschlechterung der Wohnqualität und einer Ungleichbehandlung mit der Umgebung begründet.

Einwand	StN	Abwägungsvorschlag
4.1 Es wird gefordert, dass sich die Bebauung in der <b>Höhe</b> an den umliegenden Wohngebäuden mit 12 bis 13 m und 3 bis 4 Stockwerke orientiere; der Bau von Hochhäusern wird abgelehnt.	Ö02 Ö03 Ö04 Ö07 Ö10 Ö13 Ö14 Ö15 Ö18 Ö24 Ö25 Ö30 Ö35 Ö38 Ö39 Ö41 Ö44	Als Hochhäuser gelten Gebäude mit einer Höhe von über 22 m (Art. 2 Abs. 4 Nr. 1 BayBO). Diese sind im Ortszentrum von Stockdorf nicht vorhanden. Die höchsten Gebäude in der Umgebung sind:  Webasto: Höhe ca. 21,2 m (IV) Baierplatz 1: Höhe ca. 12,8 (IV) Baierplatz 2: Höhe ca. 17,8 (V-IV) Gautinger Str. 12: Höhe ca. 14,5 m (IV) Gautinger Str. 7/7A: Höhe ca. 15,9 m (IV) Bahnstr. 23: Höhe ca. 11,0 (III+D)  Bei einer Bebauung nach § 34 BauGB würden sich die Baukörper nach dem Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umge-

	Ö49 Ö64 Ö70 Ö75 Ö77 Ö79 Ö82 Ö83 Ö84 Ö86 Ö87 Ö88	<p>           bung einfügen. Schon die beiden Bezugsfälle Baierplatz 1 sowie Gautinger Straße 12 weisen Höhen über 13 m auf. Die in einigen Stellungnahmen geforderte drei- bis max. viergeschossige Bebauung mit max. 13 m Höhe wäre daher niedriger als die Bebauung in der näheren Umgebung und würde daher zu einer Reduzierung des bereits nach § 34 BauGB bestehenden Baurechts führen. Dies wird jedoch von der Gemeinde nicht beabsichtigt. Vielmehr erachtet die Gemeinde eine Festsetzung des Baurechts in Anlehnung an das vorhandene, sich aus § 34 BauGB ergebende Baurecht auch für städtebaulich sinnvoll und wünschenswert – es kommt damit zu einem harmonischen Ortsbild. Schließlich dient eine „Bebauung in die Höhe“ im Vergleich zu einer „Bebauung in die Fläche“ dem Flächenspargebot (§ 1a BauGB).         </p> <p>           Demgemäß orientiert sich die geplante Bebauung an der Gautinger Straße an den Höhen und der Geschossigkeit der Umgebung. Sie staffelt sich von 21,5 m im Norden auf 16,0 m im Süden ab. Die drei Punkthäuser mit 21 m bis 21,5 m schaffen einen städtebaulichen Akzent und bieten die Möglichkeit, das Würmufer von Bebauung freizuhalten und breite offene Zugänge durch das Quartier zur Würm zu schaffen.         </p> <p> <b>Es wird vorgeschlagen, die fünfgeschossigen Gebäude auf einheitlich 21 m zu begrenzen und eine Überschreitung durch technische Aufbauten dort auszuschließen.</b> </p> <p>           Die Hochhausgrenze von 22 m wird im Plangebiet nicht überschritten, die Forderung nach einer deutlich niedrigeren Bebauung wird zurückgewiesen.         </p>
4.2 Es wird befürchtet, dass sich die Bebauung bezüglich Maß der baulichen Nutzung an dem Gebäude von Webasto orientiert, obwohl dies nicht zur Ermittlung des <b>Baurechts nach § 34 BauGB</b> herangezogen wurde.	Ö11 Ö14 Ö15 Ö18 Ö19 Ö20 Ö24 Ö25	<p>           Für das Plangebiet existiert derzeit kein Bebauungsplan, das bestehende Baurecht richtet sich deshalb nach § 34 BauGB. Für das Maß der baulichen Nutzung ist damit die nähere Umgebung maßgeblich.         </p>


	Ö26 Ö29 Ö36 Ö38 Ö39 Ö49 Ö54 Ö70 Ö71 Ö73 Ö75 Ö85	<p>Um einen Vergleich zu ermöglichen, werden die städtebaulichen Kennzahlen des Betriebsgebäudes von Webasto hier gegenübergestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• GR ca. 9.800 m<sup>2</sup></li> <li>• GF ca. 32.000 m<sup>2</sup></li> <li>• Wandhöhe max.21,2 m</li> <li>• GRZ 0,56</li> <li>• GFZ 1,73</li> </ul> <p>Nach Auffassung der Gemeinde soll das Gebäude von Webasto jedoch nicht als Bezugsfall für das Plangebiet herangezogen werden. Die Gemeinde nutzt daher die Möglichkeit, ein geringeres Maß der baulichen Nutzung festzusetzen. Das Plangebiet wird als eigenständiges städtebauliches Quartier betrachtet, für das ein eigenes Maß der baulichen Nutzung festgesetzt wird:</p> <p>Für das größte Gebäude im Plangebiet, im MU 1 an der Gautinger Straße, wird folgende Kubatur festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• GR ca. 1.400 m<sup>2</sup></li> <li>• GF ca. 6.500 m<sup>2</sup></li> <li>• Wandhöhe max. 21,5 m</li> </ul> <p>Es ist damit deutlich kleiner als das Gebäude von Webasto (etwa 14% der GR und 19% der GF). Dies macht nach Auffassung der Gemeinde deutlich, dass sich die geplante Bebauung nicht an Webasto orientiert.</p>																		
<p>4.3 Die Realisierung des Bebauungsplans führe zu einer enormen <b>Baudichte</b>, wie sie im gesamten Würmtal nicht zu finden sei.</p>	Ö02 Ö04 Ö06 Ö10 Ö15 Ö18 Ö35 Ö43 Ö54 Ö56 Ö58 Ö62 Ö65 Ö70 Ö77 Ö81 Ö87	<p>Der Bebauungsplan sieht im Teilbereich Ost eine GRZ von 0,29 und eine GFZ von 1,45 vor.</p> <p>Zum Vergleich:</p> <table border="0"> <tr> <td>Baierplatz 1</td> <td>GRZ 0,30</td> <td>GFZ 1,18</td> </tr> <tr> <td>Baierplatz 2</td> <td>GRZ 0,34</td> <td>GFZ 0,95</td> </tr> <tr> <td>Bahnstr. 3</td> <td>GRZ 0,30</td> <td>GFZ 1,16</td> </tr> <tr> <td>Bahnstr. 23</td> <td>GRZ 0,25</td> <td>GFZ 0,76</td> </tr> <tr> <td>Gautinger Str.11</td> <td>GRZ 0,27</td> <td>GFZ 0,92</td> </tr> <tr> <td>Gautinger Str. 12</td> <td>GRZ 0,28</td> <td>GFZ 1,10</td> </tr> </table> <p>Bereits der Vergleich mit der näheren Umgebung zeigt, dass die geplante GRZ in vielen Fällen geringer ist als in der näheren Umgebung. Eine höhere GFZ mit einer stärkeren Verdichtung in die Höhe bei gleichzeitiger Begrenzung der Bodenversiegelung ist städtebaulich mit dem Ziel des Flächensparens begründet. Die</p>	Baierplatz 1	GRZ 0,30	GFZ 1,18	Baierplatz 2	GRZ 0,34	GFZ 0,95	Bahnstr. 3	GRZ 0,30	GFZ 1,16	Bahnstr. 23	GRZ 0,25	GFZ 0,76	Gautinger Str.11	GRZ 0,27	GFZ 0,92	Gautinger Str. 12	GRZ 0,28	GFZ 1,10
Baierplatz 1	GRZ 0,30	GFZ 1,18																		
Baierplatz 2	GRZ 0,34	GFZ 0,95																		
Bahnstr. 3	GRZ 0,30	GFZ 1,16																		
Bahnstr. 23	GRZ 0,25	GFZ 0,76																		
Gautinger Str.11	GRZ 0,27	GFZ 0,92																		
Gautinger Str. 12	GRZ 0,28	GFZ 1,10																		

		<p>Anordnung der höheren Bebauung entlang der Gautinger schafft auch die Möglichkeit das Gebiet zur Würm aufzulkern und zu öffnen.</p> <p>Auf mögliche Vergleichsfälle im Würmtal kommt es daher nicht an. Das städtebauliche Ziel der Gemeinde ist es, in zentraler Lage in Stockdorf eine verdichtete Bebauung zu ermöglichen, um Flächen zu sparen, ein Ortszentrum zu schaffen und gleichzeitig große Flächen an der Würm von Bebauung freizuhalten und für die Öffentlichkeit zu öffnen.</p> <p>Dieses Ziel wird durch das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung umgesetzt.</p>
<p>4.4 Es wird vorgebracht, dass die <b>Abstandsflächen</b> im Teilbereich Ost für gesunde Wohnverhältnisse nicht ausreichend seien und zur Bestandsbebauung im Norden unzureichend seien. Eine Erhöhung wird gefordert.</p>	<p>Ö72 Ö88</p>	 <p>Innerhalb des Baugebiets werden die Abstandsflächen durch die überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den zulässigen Wandhöhen festgesetzt.</p> <p>Im Vergleich zu den gesetzlichen Abstandsflächen (0,4 H im MU, 1 H im WA) kommt es dadurch innerhalb des Plangebiets zu geringfügigen Überdeckungen, die städtebaulich begründet sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• An der Gautinger Straße zwischen MU1 und MU2 um die Öffnung zur Straße zu beschränken und das Eindringen des Verkehrslärms in das Plangebiet zu minimieren;</li> <li>• Im MU1 um das Sheddach als Reminiszenz an die industrielle Vornutzung zu ermöglichen.</li> </ul> <p>Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist dadurch jedoch nicht zu befürchten. Eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung, sowie ein angemessener Sozialabstand sind sichergestellt.</p>

		<p>Zu den Nachbargrundstücken und zur Straße werden die gesetzlichen Abstandsflächen vollständig eingehalten. Zur nördlichen Grundstücksgrenze beträgt der Abstand für das fünfgeschossige Gebäude mind. 17,5 m, für das dahinterliegende viergeschossige Gebäude mind. 6,9 m. Die gesetzlichen Abstandsflächen würden dagegen lediglich 8,4 bzw. 6,8 m betragen. Im Vergleich zur vorhandenen durchgängigen Grenzbebauung mit einer Höhe zwischen 2,5 und 5,8 m ergibt sich aus städtebaulicher Sicht eine deutliche Verbesserung.</p> <p>Durch die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken können dort ebenfalls gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.</p> <p><b>Eine Schnittzeichnung im Norden zur Bebauung Baierplatz 1 wird zusätzlich erstellt.</b></p>
<p>4.5 Die <b>Verschattung</b> von Bestandsgebäuden durch Neubauten (auch mit PV-Anlagen) und die Verschlechterung der Aussicht werden kritisiert.</p>	<p>Ö09 Ö11 Ö18 Ö19 Ö20 Ö38 Ö75 Ö82 Ö83 Ö88</p>	<p>Die gesetzlichen Abstandsflächen zur benachbarten Bebauung werden vollständig eingehalten (s.o.). Darüber hinaus besteht kein Anspruch auf Freihaltung von Verschattung oder unverbaubare Aussicht.</p> <p>Auch durch die von der Außenwand zurückgesetzten PV-Anlagen ist keine zusätzliche Beeinträchtigung und Beschattung zu erwarten.</p>
<p>4.6 Es wird eine <b>Verschlechterung der Wohnqualität</b> wegen Lärm und Baulärm erwartet.</p>	<p>Ö18 Ö75</p>	<p>Gegenwärtig ist das Gebiet durch starke Emissionen der bestehenden Stanzerei beeinträchtigt. Dies betrifft Gewerbelärm, Verkehrslärm bei Anlieferung sowie Erschütterungen.</p> <p>Die Emissionen durch die künftige Bebauung und die dort vorgesehene Nutzung (Wohnen, nicht störendes Gewerbe, Gastronomie) sind deutlich geringer als gegenwärtig.</p> <p>Während der Errichtung der Bebauung ist mit Baulärm zu rechnen – wie bei jedem anderen Bauvorhaben auch. In zumutbaren Umfang, der gesetzlich vorgegeben ist, ist dies für die zeitlich befristete Bauphase in der Nachbarschaft hinzunehmen.</p>

		<p>Die Gemeinde sieht durch die Planung eine deutliche Verbesserung der Bestandssituation.</p>
<p>4.7 Es wird vorgebracht, dass das hohe Baurecht zu einer <b>Ungleichbehandlung</b> im Vergleich zur Umgebung führe, da dort in Bebauungsplänen restriktive Festsetzungen zu Baugrenzen und zur baulichen Gestaltung gelten.</p>	<p>Ö15</p>	<p>Um die Verwirklichung des städtebaulichen Entwurfs sicherzustellen, wurden die Baugrenzen sehr eng gefasst und dadurch die Kubatur der Gebäude eindeutig bestimmt. Städtebaulich wenig wirksame Bauteile wie Vordächer, Balkone und Terrassen, die auch in Bezug auf die Abstandsflächen nicht wirksam sind (Art. 6 Abs. 6 BayBO) dürfen auf einem Drittel der Gebäudelänge über die Baugrenze heraustreten.</p> <p>Bei den umgebenden Bebauungsplänen sind in dieser Hinsicht die Festsetzungen sogar weniger restriktiv. Teilweise wurde auf die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen verzichtet (z.B. BP 41), grundstücksübergreifende Bauräume festgesetzt (BP 48) oder großzügige Bauräume festgesetzt, in denen sich Terrassen, Balkone und Vordächer unterbringen lassen (BP47). Eine Ungleichbehandlung kann nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Die das Plangebiet umgebenden Bebauungspläne verfolgen bei wesentlich anderem Bestand auch wesentlich andere Planungsziele – allein deshalb sind das Plangebiet und die bereits überplanten angrenzenden Gebiete nicht vergleichbar; eine gleiche Behandlung ungleicher Sachverhalte gibt das Gleichbehandlungsgebot nicht vor.</p> <p>Bei den angesprochenen Bebauungsplänen in der Südstraße (BP 47 und 48) handelt es sich im Gegensatz zur vorliegenden Planung um die Steuerung der Innenentwicklung in bestehenden Wohngebieten, für die entsprechend der vorhandenen Bebauung im Plangebiet gestalterische Vorgaben zur Dachgestaltung (Firstrichtung, Dachneigung Dachaufbauten) aufgenommen wurden. Im vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich dagegen um die Konversion einer gewerblich genutzten Fläche in ein Urbanes Gebiet entsprechend dem Ergebnis eines Wettbewerbs, für die die Gemeinde andere städ-</p>

		tebauliche Ziele verfolgt. Eine Ungleichbehandlung kann nicht nachvollzogen werden.
4.9 Das dreigeschossige Wohngebäude im <b>Bereich West</b> mit einer Grundfläche von 22 x 20 m wird als überdimensioniert im Vergleich zum westlich angrenzenden Bestand empfunden.	Ö41 Ö42 Ö49	<p>Die Gemeinde beabsichtigt, auf dem auf dem ca. 8.600 m<sup>2</sup> großen Grundstück westlich der Würm neues Baurecht zu schaffen für dringend benötigten geförderten Wohnungsbau und für eine Kinderbetreuungseinrichtung.</p> <p>Die Gemeinde hält die beabsichtigt festzusetzende Bebauung westlich der Würm im Vergleich zu der dort angrenzenden Bebauung für maßstäblich und ortsbildverträglich:</p> <p>Das geplante Wohngebäude im Westen hat eine Grundfläche von 310 m<sup>2</sup> in einem Bauraum von 18,2 m x 18,2 m bei einer Wandhöhe von max. 7 m und einem zwei-seitig zurückgesetzten Terrassengeschoss mit einer Höhe von 10,0 m.</p> <p>Im unmittelbaren Umfeld sind bereits Gebäude mit großen Grundflächen vorhanden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 198 m<sup>2</sup> (Bennostraße 16)</li> <li>• 205 m<sup>2</sup> (Wettersteinstr. 7)</li> <li>• 214 m<sup>2</sup> (Wettersteinstraße 5)</li> <li>• 306 m<sup>2</sup> (Bahnstr. 23)</li> <li>• 350 m<sup>2</sup> (Bahnstraße 11) und</li> <li>• 390 m<sup>2</sup> (Gautinger Str. 12).</li> </ul> <p>Als größte Kubatur kann das Wohngebäude Bahnstraße 23 herangezogen werden. Es handelt sich (nach Genehmigungsplänen) um ein Gebäude mit drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss mit einer Grundfläche von 307 m<sup>2</sup>, einer Wandhöhe von 9,55 m und einer Firsthöhe von 11 m. Es grenzt im Süden unmittelbar eine bestehende Bungalow-Bebauung. Die Situation ist vergleichbar mit dem neu geplanten Wohnhaus. Städtebauliche Spannungen werden von der Gemeinde daher nicht gesehen.</p>

	 <p data-bbox="874 539 1193 566">Wohnhaus Bahnstr. 23, © PV</p> <p data-bbox="874 566 1425 730">Zudem ist die vorgesehene Kubatur erforderlich, um in diesem Bereich die Planungszielen – sozial geförderter Wohnungsbau/KiTa – verwirklichen zu können.</p> <p data-bbox="874 768 1430 1066">Die geplante Bebauung erreicht im Bereich West für das gesamte Grundstück eine GRZ von 0,10 und eine GFZ von 0,19 und liegt damit deutlich unter den Dichten des angrenzenden Bebauungsplans BP 41/ Stockdorf. Dieser setzt eine zulässige GRZ von 0,2 und eine zulässige GFZ von 0,3 auf dem Fl. St. 1678/25 eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,7 fest.</p>
--	---

### Beschlussvorschlag

Die Einwände zum Maß der baulichen Nutzung werden zur Kenntnis genommen. Unter Abwägung öffentlicher und privater Belange hält die Gemeinde im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung an der Planung grundsätzlich fest, passt sie jedoch in folgenden Punkten an:

- **Die Wandhöhe des nördlichen 5geschossigen Gebäudes wird auf 21 m reduziert.**
- **Eine Überschreitung der Wandhöhe durch technische Aufbauten wird auf den 5-geschossigen Gebäuden ausgeschlossen.**
- **Eine Schnittzeichnung im Norden zur Bebauung Baierplatz 1 wird ergänzt.**

Die übrigen Einwände werden entsprechend der Abwägung zurückgewiesen.

## 5. Verkehr, Erschließung, Lärmemissionen



### Stellungnahmen

Mehreren Stellungnahmen fordern eine detaillierte Verkehrsprognose mit Verkehrszählungen und Kapazitätsuntersuchungen, Verbesserungen für den Fahrradverkehr, die Wettersteinstraße, den ÖPNV, die Zufahrt zur Kindertagesstätte und den Gebäuden in zweiter Reihe sowie eine Höchstgeschwindigkeit auf der Gautinger Straße.

Die Anzahl der Stellplätze wird als zu niedrig eingeschätzt, erhöhter Parksuchverkehr befürchtet und das Mobilitätskonzept angezweifelt.

Die Lärmprognose wird kritisiert und auf Lärmbelastungen während der Bauphase hingewiesen.

Einwand	StN	Abwägungsvorschlag
<p>5.1 Die Grundlage für die Verkehrsermittlung wird angezweifelt mit Verweis auf die, durch die Coronapandemie beeinflussten <b>Verkehrszählungen</b> im Jahr 2021. Die Verkehrsprognose wird als zu optimistisch eingeschätzt.</p>	<p>Ö06 Ö17 Ö32 Ö40 Ö56 Ö65 Ö74 Ö81 Ö85</p>	<p>Das Verkehrsgutachten wurde zwischenzeitlich überarbeitet und zusätzliche Verkehrserhebungen vorgenommen.</p> <p>Die Verkehrszählungen haben eine Querschnittsbelastung von ca. 10.000 Kfz-Fahrten / 24 Stunden an einem maßgebenden Werktag ermittelt. Dies entspricht in etwa den Verkehrsbelastungen (DTV) aus den amtlichen Straßenverkehrszählungen 2021 (9.800 Kfz-Fahrten / 24 Stunden). Die Grundlagen für die Verkehrsprognose wurde durch die Zählungen somit bestätigt.</p> <p>Das Verkehrsgutachten wird in die Planunterlagen aufgenommen.</p>
<p>5.2 Es wird eine erhebliche Verschärfung der bereits <b>überlasteten Verkehrssituation</b> durch Pendel- und Lieferverkehr (u.a. auch für Kinder, Senioren) befürchtet und insbesondere die Auswirkungen auf Kinder und Senioren kritisiert.</p>	<p>Ö02 Ö07 Ö10 Ö14 Ö15 Ö17 Ö18 Ö28 Ö36 Ö37 Ö42 Ö48 Ö56 Ö62 Ö63 Ö64 Ö65 Ö66 Ö70 Ö71 Ö72 Ö73 Ö74 Ö75 Ö77 Ö81 Ö83 Ö85 Ö87</p>	<p>In der Verkehrsprognose wurden aufgrund der vorgesehenen Nutzungen der zu erwartende Gesamtverkehr für den Prognosehorizont 2035 berechnet.</p> <p>Obwohl durch die günstige Lage an einer Bushaltestelle und in fußläufiger Entfernung zur S-Bahn ein deutlich reduzierter Anteil an motorisiertem Individualverkehr (MIV) zu erwarten ist, wird dies in der Prognose im Sinne eines konservativen Ansatzes nicht berücksichtigt. Durch die gegenwärtige Nutzung des Gewerbebetriebs ist bereits Pendel- und Lieferverkehr vorhanden, der künftig entfallen wird. Die Verkehrsprognose kommt zu dem Ergebnis, das die Leistungsfähigkeit der Straße und der Knoten auch mit der künftigen Nutzung weiterhin sicher gegeben ist.</p> <p>Durch die Schaffung neuer Fußwege parallel zur Würm werden auch für den Schulweg verkehrssichere Alternativen angeboten entlang der Würm, getrennt von KFZ-Verkehr. Dadurch ist auch mit einer Entlastung für die Wettersteinstraße zu rechnen. Die Lage des Kindergartens im Grünbereich macht ein Bringen und Abholen der Kinder zu Fuß sehr attraktiv. Ebenso ergibt sich ein neues Angebot für eine Querung über die Würm, und neue Spazierwege in der parkartigen Grünfläche für alle Bewohner Stockdorfs, auch für Senioren.</p>

		<p>Da die Aufnahmefähigkeit des bestehenden Straßennetzes gutachterlich geprüft wurde und die neuen Fußwegeverbindungen sichere Alternativen darstellen, kann der Einwand von Seiten der Gemeinde nicht nachvollzogen werden.</p>
<p>5.3 Es wird ein Lösungsvorschlag für den zunehmenden <b>Fahrradverkehr</b> gefordert, z.B. durch einen eigenen Fahrradweg entlang der Gautinger Straße.</p>	<p>Ö07 Ö18 Ö32 Ö52 Ö56 Ö64 Ö71 Ö72 Ö74 Ö81 Ö85 Ö86</p>	<p>Die öffentliche Verkehrsfläche der Gautinger Straße (St 2063) liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und unterliegt als Staatsstraße der Planungshoheit des Freistaats Bayern.</p> <p>Um die Verkehrssicherheit auch für Radfahrer zu erhöhen, hat die Gemeinde bereits einen Antrag auf Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h gestellt.</p> <p>Durch den Ausschluss von Einfriedungen (auch) an der Gautinger Straße wird eine optische Erweiterung erreicht, vergleichbar mit dem Bereich vor Webasto weiter nördlich.</p>  <p>Dies wird als deutliche Verbesserung im Vergleich zum gegenwärtigen Zustand gesehen, wo Einfriedungen und Bewuchs den Fuß- und Fahrradweg zusätzlich einschränken.</p>  <p>Die Schaffung eines zusätzlichen Fahrradwegs auf der vergleichsweise kurzen</p>

		<p>Strecke entlang des Plangebiets wird daher im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens von der Gemeinde als nicht zielführend erachtet.</p> <p>Daneben besteht die Möglichkeit neben oder anstatt des kombinierten Fuß- und Radwegs einen Fahrradstreifen auf der Fahrbahn wie im Hauptort Gauting anzulegen. Dies erfolgt jedoch außerhalb des Bebauungsplanverfahrens durch das Staatliche Bauamt.</p>
5.4 Es wird ein <b>Ampelkonzept</b> gefordert.	Ö74	Das Verkehrsgutachten sieht keine Notwendigkeit für eine zusätzliche Ampel an der Zufahrt zur Tiefgarage. Für Fußgänger sind bereits ausreichend ampelgesteuerte Quermöglichkeiten über die Gautinger Straße vorhanden.
5.5 Zum Schutz von Grundschulkindern sollte <b>Wettersteinstraße</b> vor Schulbeginn und -ende für KFZ gesperrt werden.	Ö15	Die Wettersteinstraße liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, daher kann hierzu keine Regelung aufgenommen werden. Durch die neuen Fußwege entlang der Würm und über die Würm ergeben sich jedoch neue Möglichkeiten. Die Gemeinde zielt darauf ab, dadurch den Fußweg zur Schule attraktiver zu machen und Fahrverkehr zu reduzieren. Die Wegeverbindungen sind nach Auffassung der Gemeinde ausreichend verkehrssicher für Schulkinder.
5.6 Der <b>öffentliche Personennahverkehr</b> (ÖPNV) sei bereits an der Kapazitätsgrenze, weitere Belastungen durch neue Wohnungen und Arbeitsplätze könnten nicht aufgenommen werden.	Ö18 Ö48	<p>Der Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Die Gemeinde geht aber davon aus, dass der ÖPNV ausreichende Kapazitäten bereitstellt und bereitstellen kann, um die zusätzlichen Bewohner und Besucher des Gebiets aufnehmen zu können.</p> <p>Durch die bauliche Entwicklung an einem städtebaulich integrierten Standort, die Mischung von Wohnen, Arbeiten und sozialer Infrastruktur entspricht die Planung jedoch den Zielen einer „Stadt der kurzen Wege“. So wird die lange Zeit vorherrschende Trennung der Funktionen überwunden, eine gute Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen und Kinderbetreuungseinrichtungen im Ortszentrum zu Fuß und mit dem Fahrrad geschaffen und die Abhängigkeit von Verkehrsmitteln reduziert.</p>

		Insoweit kann die Planung einen Beitrag leisten, unnötigen Druck auf den ÖPNV und das Straßennetz zu vermeiden.
5.7 Der Hol- und Bringverkehr zur <b>Kindertagesstätte</b> sei ungeklärt, die Einrichtung einer Kindertagesstätte erhöhe den Elterntaxiverkehr.	Ö18 Ö41 Ö49 Ö59 Ö85	Der Hol- und Bringverkehr zur Kindertagesstätte erfolgt entweder über eine Zone in der Tiefgarage oder über Kurzzeitparkplätze am Harmsplatz. Durch die gute Erreichbarkeit der Kita für den Fußverkehr wird ein hoher Anteil an nichtmotorisiertem Holen und Bringen angestrebt.  Durch die gut integrierte Lage der Kita gibt es in der unmittelbaren fußläufigen Umgebung zahlreiche Kinder, die die Kita (mit ihren Eltern) zu Fuß erreichen können.
5.8 Die Erschließung v.a. der Kindertagesstätte westlich der Würm sei nicht gegeben. Die <b>Durchfahrt zum Harmsplatz</b> sei zu schmal und würde zu erheblichen Beeinträchtigungen für Anwohner führen.	Ö26 Ö41 Ö42 Ö43 Ö49 Ö52 Ö59 Ö75	Die Zufahrt vom Harmsplatz ist ausreichend dimensioniert, um die Erschließung der Kita sicherzustellen. Der Zugang zur Kita erfolgt fußläufig entweder über die Tiefgarage auf der Ostseite oder die bestehenden Kurzzeitparkplätze am Harmsplatz. Hol- und Bringverkehr über die Zufahrt ist jedoch ausgeschlossen. Dadurch ist nicht mit wesentlichen Belastungen für Anwohner zu rechnen.  Die Zufahrt ist ausreichend dimensioniert, um gelegentlichen Lieferverkehr bzw. die Zufahrt von Rettungsfahrzeugen zu gewährleisten.
5.9 Die Planung führe zu Asphaltabnutzung durch mehr Verkehr, der Zustand der <b>Straßeninfrastruktur</b> sei heute schon mangelhaft.	Ö36 Ö74	Im Vergleich zur bisherigen Belastung durch die Anlieferung von Schwerlastverkehr für die Stanzerei ist mit keiner stärkeren Abnutzung des Asphalts durch die geplante Bebauung zu rechnen. Der Unterhalt der Staatsstraße obliegt dem Staatlichen Bauamt.
5.10 Auf der Gautinger Straße wird die Beschränkung der zulässigen <b>Höchstgeschwindigkeit</b> auf 30 km/h gefordert.	Ö37 Ö43 Ö74 Ö85	Um die Verkehrssicherheit insbesondere in unmittelbarer Nähe der bestehenden Kinderkrippe zu erhöhen, hat die Gemeinde bereits einen Antrag auf Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h gestellt. Mit den Mitteln der Bauleitplanung und außerhalb der straßenverkehrsrechtlichen Zuständigkeit der Gemeinde lässt sich dies durch Gemeinde selbst jedoch nicht umsetzen.

<p>5.11 Die Zufahrt zur Bebauung in der <b>zweiten Reihe auf der Ostseite</b> wird als unzureichend erachtet.</p>	<p>Ö49</p>	<p>Die Erschließung auf der Ostseite in zweiter Reihe erfolgt für Fußgänger über die angebotenen Fußwege, für KFZ-Verkehr über die gemeinsame Tiefgarage. Für den Noteinsatz ist eine Befahrbarkeit der Fußweg- und Hofflächen für Einsatzfahrzeuge sichergestellt. Die Aufstell- und Wendeflächen sind dafür ausreichend dimensioniert.</p>
<p>5.12 Die Erschließung der <b>Wohnbebauung auf der Westseite</b> über eine Tiefgarage im Osten wird als unmöglich angesehen.</p>	<p>Ö52 Ö59</p>	<p>Um keine zusätzliche Verkehrsbelastung auf der Bennostraße zu erzeugen und die Versiegelung auf der Westseite zu minimieren, werden die Stellplätze für die Wohnbebauung auf der Westseite ausschließlich in der Tiefgarage vorgesehen. Von dort sind es nur wenige Minuten Fußweg (ca. 120 m Fußweg) zum Wohngebäude, der durch Aufzüge auch barrierefrei möglich ist.</p>
<p>5.13 Die <b>Anzahl der Stellplätze</b> wird als zu gering kritisiert und eine zusätzliche Überlastung der Anwohnerparkflächen befürchtet, die bereits unter Fremdparkern leiden. Es werden oberirdische Besucherstellplätze, insbesondere für die Kita gefordert.</p>	<p>Ö14 Ö15 Ö28 Ö49 Ö52 Ö75 Ö85</p>	<p>Durch die Änderung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) werden ab 01.10.2025 Höchstgrenzen für die Anzahl der Stellplätze vorgegeben. Die vorgesehene Planung bewegt sich innerhalb dieser Vorgaben und schöpft die Höchstgrenzen aus, sie schafft daher ausreichend Stellplätze für das geplante Vorhaben.</p> <p>Ein „Fremdparken“ in Nachbarstraßen lässt sich mit Mitteln der Bauleitplanung nicht verhindern bzw. lösen. Sollte die Gemeinde beobachten, dass sich im Umfeld des Plangebietes insoweit Probleme ergeben, wird sich straßenverkehrsrechtliche Anordnungen prüfen.</p> <p>Der Verzicht auf oberirdische Stellplätze verfolgt das Ziel des Teilleitbilds Stockdorf, die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu verbessern und öffentliche Freibereiche zu schaffen, die nicht von KFZ-Verkehr dominiert sind.</p> <p>Für den Hol- und Bringverkehr zur Kindertagesstätte wird eine Zone in der Tiefgarage geschaffen. Daneben stehen Kurzzeit-Parkplätze am Harmsplatz zur Verfügung. Durch die Lage der KiTa wird das Holen und Bringen der Kinder zu Fuß oder mit dem Fahrrad deutlich attraktiver und dies soll die Mobilitätswende unterstützen.</p>

<p>5.14 Durch die Vorschläge für ein Mobilitätskonzept wird <b>Parksuchverkehr</b> und Parkdruck in der Umgebung befürchtet.</p>	<p>Ö15 Ö18 Ö76</p>	<p>Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags wird mit dem Grundstückseigentümer ein Mobilitätskonzept vereinbart. Dies umfasst u.a.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stellplatzbewirtschaftung</li> <li>• Hochwertige Fahrradabstellplätze</li> <li>• Carsharing-Angebote</li> <li>• MVV-Sharing-Angebote</li> <li>• Fahrrad-Sharing-Angebote</li> </ul> <p>Durch das Zusammenspiel einer einzigen zusammenhängend bewirtschafteten Tiefgarage mit den attraktiven Sharing-Angeboten und dem für den ÖPNV-, Fuß- und Fahrradverkehr idealen Standort wird der Umstieg auf andere Mobilitätsformen deutlich erleichtert.</p> <p>Die kritisierte gegenwärtige Belastung durch parkende Gewerbetreibende in Wohngebieten kann nicht der Planung angelastet werden. Sie kann nur durch ein Parkraummanagement gelöst werden.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, die Parkraumsituation im Umfeld vor und nach Entwicklung des Vorhabens zu beobachten. Sollte sich eine deutliche Verschlechterung ergeben, sind ggf. Maßnahmen zum Parkraummanagement zu prüfen.</p>
<p>5.15 Das vorgeschlagene <b>Mobilitätskonzept</b> wird als nicht transparent kritisiert. Es werden fehlende verbindliche Regelungen zu Verkehrsführung, Parkraumbewirtschaftung, Umwelt- und Klimaschutz angemahnt.</p>	<p>Ö18 Ö74 Ö75</p>	<p>Das Mobilitätskonzept wurde in der Gemeinderatssitzung am 17.12.2025 öffentlich vorgestellt und ist als Anhang zum Bebauungsplan transparent und öffentlich einsehbar.</p> <p>Verbindliche Regelungen zur Umsetzung des Mobilitätskonzepts können erst im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags mit dem Grundstückseigentümer vereinbart werden, da ein Bebauungsplan hierfür keine rechtliche Grundlage bietet.</p> <p>Die Planung enthält aber bereits die geforderten Aussagen: Der KFZ-Verkehr (mit Ausnahme Anlieferung und Notfall) wird ausschließlich über eine gemeinsame Tiefgarage mit einer Ein- und Ausfahrt abgewickelt. Oberirdisch sind keine Verkehrswege und Stellplätze vorgesehen. Dadurch werden Emissionen gesenkt und der Fußverkehr gefördert. Es werden Sharing-Angebote geschaffen, die in Verbindung mit dem ÖPNV eine</p>

		umwelt- und klimafreundliche Mobilität fördern.
5.16 Die Annahmen in der <b>Lärmprognose</b> werden als unzutreffend kritisiert. Die Plannahmen wonach hochwertige Flächen entstehen sollen, dürfte nicht zutreffen. Die pauschale Lärmprognose ohne Nachweis der Einhaltung der TA Lärm wird gerügt und eine schalltechnische Überprüfung des Straßenlärms gefordert.	Ö74	<p><b>Verkehrslärm:</b> Die Lärmprognose basiert auf dem Verkehrsgutachten. Durch die neuen Verkehrszählungen und Berechnung kommt es zu keinen wesentlichen Änderungen. Die schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm wird aktualisiert.</p> <p><b>Gewerbelärm:</b> Im MU sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Insoweit ist eine Nutzung durch stark emittierendes Gewerbe wie gegenwärtig künftig ausgeschlossen. Es kommt zu einer wesentlichen Reduzierung der Belastung.</p> <p>Die Kritik an der Lärmprognose wird als unzutreffend zurückgewiesen.</p>
5.17 Es wird befürchtet, dass durch die Bebauung entlang der Gautinger Straße der <b>Verkehrslärm</b> auf die Bestandsbebauung <b>reflektiert</b> werde.	Ö09 Ö15 Ö18 Ö40 Ö85	Die Schallreflexionen wurden im Gutachten bereits berücksichtigt. Durch die festgesetzten Baulinien wird eine straßenparallele Bebauung ausgeschlossen und dadurch die Schallreflexion minimiert. Auf die Ergebnisse des Gutachtens, die für die Gemeinde nachvollziehbar sind, wird verwiesen.
5.18 Es werden große Belastungen während der <b>Bauphase</b> durch Lärm und Erschütterungen befürchtet.	Ö83	<p>Gegenwärtig ist das Gebiet durch starke Emissionen der bestehenden Stanzerei beeinträchtigt. Dies betrifft Gewerbelärm, Verkehrslärm bei Anlieferung sowie Erschütterungen.</p> <p>In der Bauphase ist naturgemäß mit Belastungen zu rechnen, dies ist aber – wie bei jeder anderen Baustelle auch – hinzunehmen, solange die gesetzlich festgelegten Zumutbarkeitswerte für Baulärm eingehalten sind.</p> <p>Daher sieht die Gemeinde durch die Planung eine deutliche Verbesserung der Bestandssituation.</p>

### Beschlussvorschlag

Die Einwände zu der Thematik Verkehr, Erschließung und Immissionsbelastung werden zur Kenntnis genommen. Unter Abwägung öffentlicher und privater Belange hält die Gemeinde an der Planung grundsätzlich fest, passt sie jedoch in folgenden Punkten an:

- **Die Ergebnisse der Verkehrsprognose auf Grundlage der durchgeführten Verkehrszählungen werden in die Planung übernommen.**

- Die Stellplatzberechnung wird auf die Höchstgrenzen der Garagen- und Stellplatzverordnung i.d.F. vom 23.12.2024 und die aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde Gauting angepasst.
- Detaillierte Vereinbarungen zum Mobilitätskonzept werden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Die übrigen Einwände werden entsprechend der Abwägung zurückgewiesen.

## 6. Wasserwirtschaft

### Stellungnahmen

Mehrere Einwände betreffen die Versiegelung, das Hochwasserrisiko, das Heranrücken an die Würm, Eingriffe in den Grundwasserhaushalt, sowie die Gefahr für Kinder durch die Zugänglichkeit der Würm.

Einwand	StN	Abwägungsvorschlag
6.1 Es wird befürchtet, dass aufgrund der erhöhten <b>Versiegelung</b> und der Maßnahmen im Uferbereich die natürliche Versickerung von Regenwasser erheblich reduziert und damit das Hochwasserrisiko für den Bestand erhöht wird. Eine Risikoanalyse zur Sicherheit der Anwohner wird gefordert.	Ö17 Ö18 Ö23 Ö27 Ö57 Ö60 Ö66 Ö75 Ö85	<p>Die ortsnahe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist in der Planung berücksichtigt. <b>Ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung wird erstellt.</b></p> <p>Durch die Entsiegelung von großen Flächen auf der Ostseite des Plangebietes und die Vermeidung von großflächigen Versiegelungen auf der Westseite sind dafür ausreichend Flächen für Retention und Versickerung vorhanden. Durch die Festsetzung von Dachbegrünungen werden zusätzliche Rückhalteflächen geschaffen.</p> <p>Die Risikoflächen für HQ 100 und HQ extrem sind in der Planung bereits berücksichtigt.</p> <p>Im Übrigen wird auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes verwiesen.</p>
6.2 Es wird kritisiert, dass die geplante Bebauung zu nah <b>an die Würm heranrücke</b> .	Ö41	<p>Die gegenwärtige Bebauung im Teilbereich Ost reicht auf einer Länge von ca. 80 m bis unmittelbar an die Würm heran. Diese Situation wird künftig deutlich verbessert: es wird durchgehend ein Mindestabstand von 8 m zur Würm eingehalten.</p> <p>Auf der Westseite sind Eingriffe in den Boden durch Unterkellerungen ausgeschlossen.</p>
6.3 Durch die Errichtung einer Tiefgarage wird ein Eingriff in den <b>Grundwasserhaushalt</b> befürchtet.	Ö06	Der Grundwasserpegel befindet sich etwa 15 m unter Flur, daher ist auch durch die

		<p>Tiefgarage im Teilbereich Ost nicht mit einem Eingriff in den Grundwasserhaushalt zu rechnen.</p> <p>Von der Würm wird ein Abstand von mind. 8 m eingehalten. Auf der Westseite sind Eingriffe in den Boden durch Unterkellerungen vollständig ausgeschlossen.</p> <p>Es ist das Ziel der Gemeinde, die Größe der Unterbauungen möglichst gering zu halten und den tatsächlichen Bedarf an Stellplätzen durch ein Mobilitätskonzept zu reduzieren.</p> <p>Im Übrigen wird auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes verwiesen.</p>
6.4 Die Nähe zum Fluss wird als <b>Gefahr für die Kinder</b> der neuen Kindertagesstätte gesehen.	Ö43 Ö72 Ö76	<p>Der ausschließlich von der Kindertagesstätte genutzte Außenspielbereich wird eingezäunt, um Gefahren für Kinder auszuschließen.</p> <p>Der übrige Bereich der Würm wird entsprechend dem Wunsch des Teilleitbilds Stockdorf geöffnet. Gefahren für die Allgemeinheit werden durch einen Zugang zum Fluss nicht erwartet. Durch die Umgestaltung der Würm mit einer Entfernung des Verbaus und einer Uferabflachung wird die Sicherheit deutlich verbessert.</p>

### Beschlussvorschlag

Die Einwände zu der Thematik Wasserwirtschaft werden zur Kenntnis genommen. Unter Abwägung öffentlicher und privater Belange hält die Gemeinde an der Planung grundsätzlich fest. **Die Planung wird durch ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung ergänzt.** Darüber hinaus ist eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

## 7. Umwelt-, Natur-, Klima- und Artenschutz

### Stellungnahmen

In mehreren Stellungnahmen wird eine Umweltprüfung gefordert, der Umgang mit den Schutzgütern Natur, Boden, Klima kritisiert und ein Widerspruch zum energie- und klimapolitischen Leitbild der Gemeinde gesehen. Negative Auswirkungen auf das Mikroklima in Stockdorf und den Luftaustausch werden befürchtet. Eine Ergänzung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wird gefordert.

Einwand	StN	Abwägungsvorschlag
7.1 Es wird eine <b>Umweltprüfung</b> nach §2 Abs. 4 BauGB gefordert, in der die	Ö18 Ö34 Ö75	Der Bebauungsplan erfüllt als Bebauungsplan der Innentwicklung nach § 13 a BauGB die Voraussetzungen für das be-

<p>Auswirkungen auf Natur und Landschaft und die Folgen für Umwelt und Lebensqualität bewertet werden.</p>		<p>schleunigte Verfahren, in dem keine formelle Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB vorgesehen ist. Dennoch werden in der Begründung zum Bebauungsplan die Auswirkung des Vorhabens auf die Schutzgüter ausführlich dargestellt und damit für die Öffentlichkeit transparent dokumentiert.</p> <p>Sämtliche Aspekte einer klimaresilienten Planung werden in Kapitel 5 der Begründung zusätzlich ermittelt und in Ihrer Wirkung beschrieben. Dies umfasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Freiraumplanung</li> <li>• Gewässerplanung</li> <li>• Klimaorientierte Nutzungsordnung</li> <li>• Energiegerechter und biodiversitätsfördernder Städtebau.</li> </ul> <p>Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Tier- und Pflanzenwelt und auf die Biodiversität wurde in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) untersucht.</p> <p>In der Standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls (nach Anlage 3 zu § 7 Abs. 2 Umweltverträglichkeitsprüfung UVP) wurde überprüft, ob die Maßnahmen des Gewässerausbaus eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern. Die UVP-Pflicht besteht dann, wenn das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 25 Absatz 2 UVP bei der Zulassungsentscheidung zu berücksichtigen wären.</p> <p>Von der Unteren Naturschutzbehörde wurden die Renaturierungsmaßnahmen im Plangebiet als positiv bewertet.</p>
<p>7.2 Eine Zerstörung der <b>natürlichen Umwelt</b> durch die Planung wird befürchtet.</p>	<p>Ö22 Ö29 Ö42 Ö60 Ö73 Ö75</p>	<p>Zur Vermeidung von Missverständnissen bei dem Begriff „natürliche Umwelt“ wird vorangestellt, dass der gesamte Geltungsbereich bereits anthropogen überprägt ist und eine „natürliche Umwelt“ im Sinne einer „unberührten Natur“ deutschlandweit auf nur wenige Gebiete zutrifft. Gerade die kontinuierliche Dynamik bei natürlichen Prozessen spielt hierbei eine wesentliche Rolle. Diese Dynamik ist im Geltungsbereich durch Eingriffe entlang der Würm, eine Aufforstung (demnach</p>

		<p>kein Primärwald) und Bebauung weitestgehend zum Erliegen gekommen.</p> <p>Im Teilbereich östlich der Würm wird eine gegenwärtig gewerblich genutzte Fläche mit hoher Versiegelung als Maßnahme der Innenentwicklung zu einem neuen gemischten Quartier mit Zugang zur Würm umgestaltet. Dies führt zweifellos zu einer Verbesserung gegenüber dem aktuellen Bestand.</p> <p>Im Bereich der Würm sind zusätzliche Maßnahmen zur Gewässerrenaturierung vorgesehen, die die Ziele des Gewässerentwicklungskonzepts für die Würm umsetzen und dadurch den ökologischen Zustand deutlich verbessern. Hierdurch wird auch die natürliche Flusssdynamik im betroffenen Abschnitt gefördert.</p> <p>Die Freiflächen westlich der Würm werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Dadurch werden sie erstmalig für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Ebenso werden Festsetzungen zum Erhalt von Natur und Landschaft getroffen, die die Qualität der Fläche als Biotop verbessert. Dabei ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten und es sind Maßnahmen zum Artenschutz durchzuführen. Die Planung sieht für das Gebiet einen parkähnlichen Charakter vor. Auch damit ist für eine Verbesserung für Natur und Landschaft zu rechnen.</p> <p>Die geplanten Bauten auf der Westseite der Würm umfassen lediglich einen Anteil von 13% außerhalb baumbestandener Flächen und ist weit abgerückt von der Würm, dem Überschwemmungsgebiet HQ 100 und dem kartierten Biotop liegt.</p> <p>Eine Zerstörung von Natur und Landschaft kann daher aus Sicht der Gemeinde ausgeschlossen werden.</p>
<p>7.3 In der Planung wird ein nachhaltiger Umgang mit dem <b>Schutzgut Boden</b> vermisst. Die Erhöhung der Grundflä-</p>	<p>Ö06 Ö41 Ö68</p>	<p>Beim Teilbereich östlich der Würm handelt es sich um eine gegenwärtig gewerblich genutzte Fläche mit bereits hoher</p>

<p>che durch eine Tiefgarage wird kritisiert, und die Begrünung der Tiefgaragenfläche bezweifelt.</p>		<p>Versiegelung. Die Wiedernutzbarmachung als Maßnahme der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) zu einem neuen gemischten Quartier mit Zugang zur Würm entspricht der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB und schont Flächen ohne gegenwärtige Bebauung.</p> <p>Die geplante Tiefgarage befindet sich größtenteils unter den überbaubaren Grundstücksflächen und führt dort zu keiner zusätzlichen Versiegelung. Um eine zusammenhängende, gemeinsam nutzbare Tiefgarage mit nur einer Ein- und Ausfahrt zu ermöglichen, ist jedoch auch eine teilweise Unterbauung der Grünzäsuren zwischen den Baufeldern MU 1, MU 2 und MU 3 erforderlich. Daher wird eine mind. 0,8 m starke durchwurzelbare Bodenüberdeckung über der Tiefgarage vorgeschrieben, die eine Bepflanzung auch mit Bäumen ermöglicht. Dadurch wird auch über der Tiefgarage eine Bodenentwicklung mit einer Begrünung sichergestellt.</p> <p>Durch das Mobilitätskonzept soll weiterhin erreicht werden, dass alternative Angebote zum PKW-Verkehr geschaffen werden und dadurch der Bedarf an Stellplätzen reduziert wird. Dies wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags mit dem Grundstückseigentümer vereinbart.</p>
<p>7.4 Die Planung stehe im Widerspruch zu den Zielen des <b>Umwelt- und Klimaschutz</b>.</p>	<p>Ö14 Ö15 Ö18 Ö27 Ö32 Ö35 Ö36 Ö41 Ö46 Ö74</p>	<p>Sämtliche Aspekte einer klimaresilienten Planung werden in Kapitel 5 der Begründung ermittelt und in ihrer Wirkung beschrieben.</p> <p>Dies umfasst folgende Aspekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Freiraumplanung Durch die dauerhafte Sicherung von erhaltenswerten Gehölzen und umfangreichen Neupflanzungen wird eine Senkung der Lufttemperatur durch Verdunstung und Verschattung erreicht. Die Luftqualität wird durch die Bindung von Schadstoffen verbessert. Für eine Anpassung an den Klimawandel werden außerdem klimaresiliente Arten bei den Neupflanzun-</li> </ul>

		<p>gen berücksichtigt. Die Wasserrückhaltung wird durch das Abfangen von Niederschlagswasser in Baumkronen gesteigert.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Gewässerplanung</b> Durch die naturnahe Ufergestaltung, den Bau einer naturnahen Fischaufstiegsanlage, die Reaktivierung des Würmaltarms wird die Hochwasservorsorge und die Gewässerstruktur verbessert, die biologische Vielfalt gesteigert. Die ufernahen Pflanzungen verschatten die Würm, minimieren Temperaturschwankungen und sorgen für eine bessere O<sub>2</sub>-Verfügbarkeit für Fische.</li><li>• <b>Klimaorientierte Nutzungsordnung</b> Durch die Maßnahme der Innenentwicklung wird der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorgebeugt und eine Ortsentwicklung der kurzen Wege und ein umweltfreundliches Mobilitätsverhalten gefördert. Die wassersensible Gestaltung umfasst die Vermeidung großflächiger Versiegelungen, Entsiegelungen auf der Ostseite, Verwendung von versickerungsfähigen Bodenbelägen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen. Dies entlastet die Kanalisation, trägt zur Grundwasserneubildung bei und reguliert das Mikroklima. Durch die geplante Nutzungsmischung, das Freihalten sensibler Bereiche, die qualifizierte Freiraumgestaltung und kompakte Bauweisen wird die Nahmobilität gefördert und die örtliche Erholungsfunktion gestärkt.</li><li>• <b>Energiegerechter und biodiversitätsfördernder Städtebau.</b> Die Energieversorgung wird durch einen hohen Elektrifizierungsgrad und damit eine starke Kopplung der Sektoren Strom, Wärme, Kälte und Mobilität charakterisiert sein. Dabei werden die vorhandenen Infrastrukturen und Naturvorkommen wie die auf dem Areal entlanglaufende Würm zum Einsatz einer Grundwasser-Wärmepumpe vorgesehen, die reversibel eingesetzt den Heiz- wie auch den Kühlbedarf des Quartiers decken kann. Eine nachhaltige und möglichst unabhängige Energieversorgung wird mit der richtigen Bauweise kombiniert: Neubauten sollten mind. die aktuellen</li></ul>
--	--	---

		<p>Dämmstandards der Effizienzhäuser EH40 (KfW 40) erfüllen.</p> <p>Der größtmögliche Einsatz des nachwachsenden Baustoffes Holz minimiert nicht nur den CO-Ausstoß bei der Erstellung des Gebäudes, sondern dient auch als wichtiger CO<sub>2</sub>-Speicher. Durch eine aufgeständerte Bauweise mit Streifenfundamenten und einer Holzbalkendecke als Bodenplatte kann außerdem der Einsatz von Beton im Wohnungsbau auf dem westlichen Planungsgebiet minimiert werden.</p> <p>Der große Anteil an Freiflächen mit der bestehenden Vegetation dient der Erhaltung des Mikroklimas, dem Hitzeschutz, der Wasserrückhaltung. Die Maßnahmen zur Dach- und Gebäudebegrünung und zum Animal Aided Design unterstützen die Biodiversität.</p> <p>Die Umsetzung der angeführten Maßnahmen wird im städtebaulichen Vertrag sichergestellt.</p>
<p>7.5 Es wird ein Widerspruch der Planung zu dem <b>energie- und klimapolitischen Leitbild 2022</b> der Gemeinde Gauting gesehen.</p>	<p>Ö08 Ö36 Ö44 Ö45 Ö46 Ö66 Ö77</p>	<p>Die vorliegende Planung unterstützt die energie- und klimapolitischen Zielvorstellungen der Gemeinde Gauting in folgenden Handlungsfeldern:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• erneuerbare Energien zur Sicherung einer klimafreundlichen Energieversorgung sind mind. 30% der nutzbaren Dachflächen mit Solarmodulen auszustatten. Das bestehende Wasserkraftwerk soll auch künftig zur Energieversorgung des Gebiets beitragen und wird als Versorgungsanlage festgesetzt. Dabei soll das Energiepotential der Würm auch durch den Einsatz einer Flusswasser-Wärmepumpe genutzt werden, die reversibel eingesetzt den Heiz- wie auch den Kühlbedarf des Quartiers decken kann.</li> <li>• Energieeffizienz Für die Neubauten ist mindestens der Dämmstandard der Effizienzhäuser EH40 (KfW 40) vorgesehen. Durch eine gezielte Materialwahl und die Möglichkeit einer sauberen Trennung der eingesetzten Materialien wird das Abfallaufkommen gesenkt und der Anteil an wiederverwendbaren und recyclefähigen Materialien erhöht. Der</li> </ul>

	<p>größtmögliche Einsatz des nachwachsenden Baustoffes Holz minimiert nicht nur den CO<sub>2</sub>-Ausstoß bei der Erstellung des Gebäudes, sondern dient auch als wichtiger CO<sub>2</sub>-Speicher.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Mobilität</b> Durch die Entwicklung an einem integrierten, gut erreichbaren Standort werden umweltschonende und energieeffiziente Mobilitätsformen gefördert. Die Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs (S-Bahn, Busse) liegen in unmittelbarer Nähe. Die Nähe zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen (Einkaufen, Kinderbetreuung, Schule) reduziert die Abhängigkeit vom privaten Pkw. Die Öffnung einer neuen Verbindung entlang und über die Würm hinweg verbessert die Erreichbarkeit insbesondere der Schule und der neuen Kindertagesstätte für Fußgänger. Der motorisierte Individualverkehr wird aus dem Gebiet herausgehalten und in einer zentralen Tiefgarage gesammelt.</li><li>• <b>Naturschutz</b> Die natürlichen Ressourcen werden durch die Planung geschont. Der erhaltenswerte Baumbestand wird gesichert und durch Neupflanzungen ergänzt. Die Begrünung des Quartiers wird deutlich verstärkt. Die ökologische Funktionsfähigkeit der Würm wird durch Gewässerausbau- und –entwicklungsmaßnahmen gefördert. Die Fischökologie wird durch die Anlage einer Fischtreppe durch verbesserte Durchgängigkeit gestärkt. Der Würmlauf wird als kartiertes Biotop weiterhin geschützt. Die Artenvielfalt wird durch die Anlage von Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft, die Festsetzung von Biodiversitätsdächern sowie die Schaffung von Quartieren für Gebäudebrüter (animal aided design) unterstützt.</li></ul> <p>Die Umsetzung der angeführten Maßnahmen wird im städtebaulichen Vertrag sichergestellt.</p> <p>Aufgrund dieser Maßnahmen sieht die Gemeinde in der Planung keinen Widerspruch zum energie- und klimapolitischen Leitbild.</p>
--	--

<p>7.6 Durch die Planung wird eine Verschlechterung des <b>Mikroklimas</b> Stockdorfs, insbesondere unter Berücksichtigung des Klimawandels erwartet. Es entsteht eine riegelförmige Störung der Frischluftzufuhr in Richtung München. Ein wissenschaftlich begründetes Gutachten über die Auswirkungen auf das Kleinklima wird gefordert.</p>	<p>Ö13 Ö27 Ö32 Ö34 Ö41 Ö44 Ö72 Ö75 Ö78</p>	<p>Die Bebauung entlang der Würm reicht bereits gegenwärtig nah an den (symbolisch dargestellten) Grünzug heran. Im Bereich des Plangebietes wird die wirkungsvolle Breite sogar erhöht.</p> <p>Weitere Aspekte der Planung, die sich positiv auf das Mikroklima auswirken, sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Renaturierung des Würmufers, der Erhalt der Ufervegetation und ein Uferstreifen, der von jeglicher Bebauung freigehalten wird, bilden eine kühlende Oase im Herzen von Stockdorf.</li> <li>• Die dauerhafte Sicherung von erhaltenswerten Gehölzen und die umfangreichen Neupflanzungen tragen zu einer Senkung der Lufttemperatur durch Verdunstung und Verschattung bei.</li> <li>• Die verpflichtende Dach- und Fassadenbegrünung verbessern die Luftqualität durch die Bindung von Schadstoffen, CO<sub>2</sub> und Feinstaub und sorgen durch Verdunstung für kühlere Temperaturen im Quartier.</li> <li>• Das Freihalten großer Flächen von Bebauung, die kompakte Bauweise und die Schaffung von neuen Grünzäsuren auf der Ostseite ermöglichen eine Durchlüftung auch in Ost-West-Richtung.</li> <li>• Die Vermeidung großflächiger Versiegelungen, die Entseidelungen auf der Ostseite, die Verwendung von versickerungsfähigen Bodenbelägen sowie die Pflanzung von schattenspendenden Großbäumen regulieren das Mikroklima und vermeiden einen städtischen Wärmeinseleffekt.</li> </ul> <p>Entsprechend der Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes stehen die Funktionen des Regionalen Grünzugs der Planung nicht entgegen. Im Bereich des Ortsteils Stockdorf sind die von Süden kommenden bodennahen Luftbewegungen bereits stark abgeschwächt und folgen nicht mehr vorwiegend der Würm. Es wird eingeschätzt, dass die Maßnahme zu keiner wesentlichen Verschlechterung der Situation in Bezug auf die Funktion der Verbesserung des Bioklimas und der Si-</p>

		<p>cherung eines ausreichenden Luftaustauschs führt. Eine weitergehende Untersuchung wurde nicht gefordert.</p>
<p>7.7 Es wird befürchtet, dass ein <b>Luftaustausch in Ost-West-Richtung</b> verhindert würde.</p>	<p>Ö85</p>	<p>Auch für eine Behinderung des Luftaustausches in Ost-West-Richtung bestehen keine plausiblen Anhaltspunkte. Der geforderte Luftaustausch wird durch die lediglich punktuelle Bebauung auf der Westseite und die in einem Abstand von 30 m – 80 m angeordneten Grünzäsuren auf der Ostseite sichergestellt.</p>
<p>7.8 An der <b>speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung</b> (saP) wird gerügt, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nicht alle Vogelarten erfasst seien,</li> <li>- der Fledermausschutz mangelhaft sei,</li> <li>- der Schutz von Bibern unzureichend sei.</li> </ul> <p>Daher werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände befürchtet.</p>	<p>Ö33 Ö74</p>	<p>Aufgrund der Hinweise wird die saP überarbeitet und ergänzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Vogelarten</b> Das Plangebiet wird auf das Vorkommen der erwähnten Vogelarten Eisvogel, Graureiher, Silberreiher, Greifvögel überprüft</li> <li>• <b>Fledermäuse</b> Die saP wird zum Vorkommen von Fledermäusen ergänzt.</li> <li>• <b>Biber</b> Die nächstliegende geplante Bebauung hält über 200 m Abstand von der vorhandenen Biberburg. Die bestehende Bebauung (Wohngebäude, Schule) befindet sich deutlich näher. Bei einem Ortstermin am 08.04.2025 mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden keine Spuren eines noch besetzten Biberreviers festgestellt. Damit die Planungen künftig einer erneuten Ansiedelung nicht entgegenstehen, wird weiterhin an den vorgeschlagenen Festsetzungen (Einfriedung) festgehalten. Eine erneute Besetzung eines Bibers wird durch die gewässerökologischen und weiteren natur- und artenschutzfachlichen Maßnahmen unterstützt.</li> </ul> <p>Ein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach dem BNatSchG ist daher nicht gegeben.</p>

7.9 Die Erstellung einer <b>saP für die Ostseite</b> wird gefordert, da hier Lebens- bzw. Jagdhabitats für Fledermäuse erwartet werden.	Ö21	Eine saP für die Ostseite wurde inzwischen durchgeführt. Insbesondere um das Vorkommen von Fledermäusen sachgerecht zu erfassen, kann sie erst im Spätfrühjahr des Jahres 2026 abgeschlossen werden. Der Forderung wird nachgekommen.
---	-----	--

### Beschlussvorschlag

Die Einwände zu der Thematik Umwelt-, Natur-, Klima- und Artenschutz werden zur Kenntnis genommen. Unter Abwägung öffentlicher und privater Belange hält die Gemeinde an der Planung grundsätzlich fest, passt sie jedoch in folgenden Punkten an:

- **Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für die Westseite wird ergänzt.**
- **Die geforderte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für die Ostseite wurde durchgeführt und die Ergebnisse in die Planung aufgenommen**

Eine weitergehende Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

## 8. Sonstiges (Verfahren, Beteiligung, Wertverlust)

### Stellungnahmen

Es wird eine Abschöpfung der Bodenwertsteigerung gefordert und Befürchtungen bezüglich der Erschließungskosten und eines Wertverlusts des Eigentums geäußert. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird als unzureichend angesehen.

8.1 Keine Berücksichtigung Art. 161 (2) der Verfassung des Freistaates Bayern <b>Wertsteigerung</b> durch die Umwandlung von Wald in Bauland.	Ö18 Ö34	Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben hat die Gemeinde Gauting eine <i>Richtlinie zur sozialgerechten Wohnraumförderung auf der Grundlage einer sozialgerechten Bodennutzung</i> erlassen. Diese beruht auf der Sozialbindung des Eigentums (Art. 14 Abs. 2 GG) und der sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 BauGB).  Die Umsetzung dieser Richtlinie für das Plangebiet wird in einem städtebaulichen Vertrag verbindlich vereinbart. Dies betrifft die Errichtung einer Kindertagesstätte, einen Anteil von preisgedämpften Wohnungen und die Öffnungen der Grünflächen an der Würm für die Öffentlichkeit.  Darüber hinaus gehende Maßnahmen, wie das „Abschöpfen von Wertsteigerungen“ entbehren einer gesetzlichen Grundlage.
8.2 Die Übernahme von <b>Erschließungskosten</b> durch die Gemeinde auf Kosten der Steuerzahler wird befürchtet.	Ö75	Es trifft nicht zu, dass die Erschließungskosten von der Gemeinde übernommen werden. Das BauGB und das BayKAG trifft hierzu entsprechende Vorgaben.

		<p>Für den Bedarf an sozialer Infrastruktur verfügt die Gemeinde über einen Grundsatzbeschluss zur Sozialgerechten Bodennutzung. Dieser betrifft Verpflichtungen des Grundstückseigentümers für neu geschaffenes Baurecht und wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Dabei ist der Grundsatz der Ursächlichkeit und Angemessenheit zu berücksichtigen.</p> <p>Im vorliegenden Fall wird als Beitrag zur sozialen Infrastruktur der Bau einer Kindertagesstätte mit 49 Plätzen in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtend vereinbart. Dies übersteigt den durch die neuen Wohnungen im Plangebiet hervorgerufenen Bedarf, trägt jedoch dazu bei, die bestehende Unterversorgung im Ortsteil Stockdorf auszugleichen.</p> <p>Daneben wird im Plangebiet ein öffentlicher Kinderspielplatz angelegt, der das Angebot für Kinder in der Nachbarschaft ebenfalls verbessert. Dafür wird von der Spielplatzsatzung der Gemeinde abgewichen, die lediglich private Spielplätze fordern würde.</p> <p>Der Bedarf für eine Schulerweiterung wird durch die vorgesehene Planung nicht ausgelöst. Daher kann im Rahmen der Sozialgerechten Bodennutzung hierfür auch kein Ausgleich gefordert werden.</p>
<p>8.3 Es wird ein <b>Wertverlust</b> des Eigentums durch die Planung aufgrund von Verschattung, Verkehr, Lärm, Aussichtstörung, Ortsbildzerstörung angenommen.</p>	<p>Ö11 Ö28 Ö38 Ö48 Ö82 Ö88</p>	<p>Die Grundstücke der Einwender liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Insofern entsteht hier keine Minderung des Verkehrswertes durch Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans (kein Planungsschaden).</p> <p>Ein Wertverlust durch die faktischen Auswirkungen der Planung auf die benachbarten Grundstücke stellt keinen berücksichtigungsfähigen Eigentumseingriff dar. Ein solcher Wertverlust, der nach Einschätzung der Gemeinde ohnehin nicht eintreten wird, wäre demnach hinzunehmen, da das Grundstückseigentum in seinem Kern dadurch nicht berührt wird. Es handelt sich hier um Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches, mit dessen Bebauung zu rechnen ist – die Schaffung</p>

		<p>von Baurecht wird deshalb allenfalls zu geringfügigen Wertveränderungen in der Umgebung führen. Demgegenüber stehen die mit der Bauleitplanung verfolgten, v.a. der Allgemeinheit dienenden Belange, die die Gemeinde in jedem Falle höher gewichtet, als private Wertvorstellungen.</p> <p>Durch das Lärmgutachten wurde nachgewiesen, dass unzumutbare Belastungen durch die geplante Nutzung und den zu erwartenden Verkehr nicht zu befürchten sind.</p> <p>Für die Grundstücke im Teilbereich Ost, die bisher an die Produktionsflächen der Firma Stanz-Schmidt angrenzen, ist dagegen mit einer Reduzierung der Belastungen durch Lärm- und Erschütterungen zu rechnen.</p> <p>Die Anlieger der Freiflächen im Teilbereich West werden durch eine Öffnung der Freiflächen für die Öffentlichkeit und die Unterbringung der wohnverträglichen Nutzungen (Wohngebäude mit max. 7 Wohnungen, Kindertagesstätte) nicht unzumutbar belastet.</p> <p>Nach Auffassung der Gemeinde kommt es durch die Planung zu einer Verbesserung der Wohnqualität durch</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• eine hochwertige Nachnutzung auf einer gegenwärtigen Gewerbefläche</li> <li>• eine öffentliche Freifläche mit parkähnlichem Charakter und direktem Zugang zur Würm.</li> </ul>
<p>8.4 Die Nichtbeachtung der Unterschriftenaktion im Jahr 2023 durch den Gemeinderat wird kritisiert und die <b>Beteiligung der Öffentlichkeit</b> wird als unzureichend angesehen.</p>	<p>Ö08 Ö10 Ö24 Ö44 Ö47 Ö55 Ö70 Ö85 Ö87</p>	<p>Neben der erwähnten Unterschriftenaktion gab es zahlreiche Wünsche, Anregungen und Bedenken aus der Öffentlichkeit, die bereits in der Planung berücksichtigt werden konnten. Dies ist Ausdruck einer intensiven Beteiligung der Öffentlichkeit, die bereits im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens in zahlreichen unterschiedlichen Formaten durchgeführt wurde:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 13.-15.05.2022 Öffnung des Plangebietes und Bürgerdialog auf dem Stockdorf Fest</li> <li>• 05.07.2022 Vorstellung der Ergebnisse der Bürgerbefragung im Bauausschuss</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>• 26.07.2022 Beschluss zur Durchführung eines Architektenwettbewerbs im Bauausschuss</li><li>• 04.03.2023 Informationsveranstaltung zum Architektenwettbewerb</li><li>• ab 31.07.2023 Ausstellung der Wettbewerbsergebnisse im Rathaus und im Treffpunkt Stockdorf</li><li>• 14.10.2023 Bürgerinformationsveranstaltung in der Grundschule Stockdorf</li></ul> <p>Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde nach den Vorschriften des § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Alle eingegangenen Stellungnahmen werden vom Bauausschuss des Gemeinderats zur Kenntnis genommen und ordnungsgemäß abgewogen.</p>
--	---

### Beschlussvorschlag

Die Einwände werden zur Kenntnis genommen. Unter Abwägung öffentlicher und privater Belange hält die Gemeinde an der Planung fest. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

### Anlage 1

#### Übersicht der Stellungnahmen der Öffentlichkeit mit Themenbezug

### Anlage 2

#### Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Wortlaut