



---

**Geschäftsbereich / Fachbereich**  
Fachbereich 21 - Bauleitplanung

**Sachbearbeiter**  
Frau Siebenhütter

Az.: 21/6102-15-2/Unt/Sie

---

<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bauausschuss	23.06.2026	öffentlich	Entscheidung

---

**Betreff**

Bebauungsplan Nr. 15-2/Unterbrunn nördlicher Bereich der Kirchstraße - Abwägung über die Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB

---

**Sachverhalt:**

1. Der Bauausschuss der Gemeinde Gauting hat in seiner Sitzung am 17.11.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15-2/UNTERBRUNN nördlicher Bereich der Kirchstraße (2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15/UNTERBRUNN) beschlossen.

Ziel der Änderung ist, die planungsrechtliche Schaffung von Baurecht für die Errichtung eines Nebengebäudes (Empfangshäuschens) für einen befristeten Zeitraum.

Die zustimmende Kenntnisnahme zum Planentwurf einschließlich Begründung wurde durch den Bauausschuss in seiner Sitzung am 02.03.2021 gefasst. In gleicher Sitzung wurde auch der Auslegungsbeschluss gefasst.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 15-2/UNTERBRUNN nördlicher Bereich der Kirchstraße einschließlich seiner Begründung hat gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.2021 bis einschließlich 23.04.2021 stattgefunden; parallel hierzu hat die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB stattgefunden.

Aufgrund einer geänderten Standortwahl erübrigte sich eine Abwägung der aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen. Die grundsätzliche Änderung des Bebauungsplans erforderte eine erneute öffentliche Auslegung und eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m § 4 a Abs. 3 BauGB, welche aufgrund der geänderten Plangrundlage in der Fassung vom 27.07.2021 in der Zeit vom 09.09.2022 bis einschließlich 10.10.2022 stattgefunden hat.

Das Verfahren ruhte seitdem über mehrere Jahre, da wesentliche verfahrensbegleitende (vertragliche) Voraussetzungen noch nicht abschließend geklärt werden konnten. Zwischenzeitlich konnten die bislang offenen Punkte geklärt werden, sodass das Bebauungsplanverfahren fortgeführt werden kann.

Die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung im Jahr 2022 seitens der unteren Immissionsschutzbehörde geforderte schalltechnische Untersuchung, für eine abschließende immissionsschutzfachliche Beurteilung, liegt nun vor. Die Ergebnisse des Gutachtens sind in der vorliegenden Abwägung berücksichtigt.

1.1 Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben während der erneuten öffentlichen Auslegung im Jahr 2022 keine Anregungen vorgetragen oder mitgeteilt, dass gegen die vorgelegte Planung keine Einwände bestehen:

- Regierung von Oberbayern, Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
- Bayernets GmbH
- Regionaler Planungsverband München
- Würmtal Zweckverband Planegg, Abteilung Abwasserbeseitigung
- Würmtal Zweckverband Planegg, Abteilung Wasserversorgung
- Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH
- AWISTA Starnberg

1.2 Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben die unten aufgeführten Anregungen vorgetragen:

1.2.1 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege, weist darauf hin, dass das geplante Bauvorhaben im historischen Garten des denkmalgeschützten Pfarrhauses eine erhebliche Beeinträchtigung für das Denkmal darstellt.

Wie bereits im Rahmen der gemeinsamen Ortstermine dargelegt, können denkmalpflegerische Bedenken nur auf Grund der Befristung des Bauvorhabens bis 30.06.2027/30.06.2029 zurückgestellt werden. Das BLfD geht davon aus, dass nach Ablauf der Frist der Vorzustand des Pfarrgartens wiederhergestellt wird.

Die Belange der Bodendenkmalpflege sind berücksichtigt.

Anmerkung der Verwaltung:

Der Bebauungsplanentwurf enthält eine zeitliche Befristung für das neu hinzugekommene Nebengebäude. Dieses sollte als Überbrückung der besonderen Situation während der Corona-Pandemie dienen.

In den vergangenen Jahren hat sich das Empfangshäuschen jedoch als Treffpunkt etabliert. Der Stadel wird regelmäßig für kulturelle und gesellschaftliche Veranstaltungen wie Feierlichkeiten, Märkte, Trauungen, Tagungen und Workshops genutzt und stellt mittlerweile einen festen Bestandteil des örtlichen Gemeinschaftslebens dar.

Die Einrichtung trägt insbesondere zur Stärkung des sozialen und kulturellen Lebens im Ort bei und unterstützt die Entwicklung im Dorf. Sie fördert Begegnung, Brauchtumpflege und regionale Veranstaltungen (Vereinsfeiern, Weihnachts-/ Ostermarkt)

Aus städtebaulicher Sicht hat sich der Standort bewährt. Die Nutzung ist in die vorhandene Umgebung verträglich eingebunden.

Vor diesem Hintergrund besteht aus Sicht der Gemeinde ein öffentliches Interesse an der planungsrechtlichen Sicherung des Empfangshäuschens. Die Befristung soll daher im weiteren Verfahren auf zehn Jahre, mit Option auf Verlängerung festgelegt werden. Nach Ablauf der Befristung wird der Rückbau in Verbindung mit Herstellung des Vorzustands festgesetzt.

⇒ Die Anmerkung wird teilweise berücksichtigt.

1.2.2 Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt:

Da die Planungshoheit bei der Gemeinde liegt, sollte in der Begründung auf Seite 8 der erste Satz überarbeitet werden.

Anmerkung der Verwaltung:

Der erste Satz wird entsprechend geändert.

⇒ Die Anmerkung wird berücksichtigt.

### 1.2.3 Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde:

Die Untere Immissionsschutzbehörde ging bisher gemäß der Auskunft der Gemeinde Gauting bei dem Empfangshäuschen von einem mehr oder weniger offenen, überdachten Provisorium aus, dass mehr als Wetterschutz/Unterstand gedacht war. Nach dem vorliegenden Planentwurf i.d.F. vom 27.07.2021 wurde dieses Empfangshäuschen (an einer anderen Stelle auf dem Grundstück Flurnr. 47 als im vorausgegangenen Entwurf) als feste, allseitig umschlossene, Partyhütte mit einer befestigten, teilweise überdachten Freifläche errichtet (siehe Abb. 7 auf Seite 8 der Begründung).

Da sich die nun vorhandene Partyhütte nach Auffassung der Unteren Immissionsschutzbehörde durchaus für einen längeren Aufenthalt von Gästen eignet, ist davon auszugehen, dass sich dadurch auch die Lärmsituation an den maßgeblichen Immissionsorten im umliegenden Dorfgebiet ändern wird. Eine abschließende im-missionsschutzfachliche Beurteilung ist daher erst nach Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung möglich. In dieser Untersuchung ist neben den geplanten, unterschiedlichen Veranstaltungsarten und den Tageszeiten, zu denen diese Veranstaltungen stattfinden auch der jeweils maximale Fahrverkehr durch die teilnehmenden Gäste zu berücksichtigen. In der Aufgabenbeschreibung sollten die verschiedenen Veranstaltungsabläufe und Besonderheiten, wie z.B. Musikdarbietungen o.ä. dargestellt werden.

In der schalltechnischen Untersuchung sollen die Fassaden der betroffenen Wohngebäude, an denen es zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau - kommt, gekennzeichnet werden. Außerdem sind ggfs. konkrete Vorschläge für Festsetzungen auszuarbeiten, die gemäß § 9 Nr. 24 BauGB in den Satzungsentwurf übernommen werden können.

#### Anmerkung der Verwaltung:

Die geforderte Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (16.02.2026) liegt nun vor. Grundsätzlich bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans Nr. 15/ UNTERBRUNN.

Folgende Untersuchungsergebnisse wurden ermittelt und werden wie folgt berücksichtigt:

Während der Tageszeit wird der einzuhaltende Immissionsrichtwert deutlich um mindestens 9 dB (A) unterschritten. Der angesetzte Veranstaltungsbetrieb kann theoretisch an jedem Tag von 06:00 – 22:00 Uhr durchgeführt werden.

Während der Nachtzeit ergeben sich an den Immissionsorten Beurteilungspegel von bis zu 53 dB (A). Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für die Nachtzeit wird an allen Immissionsorten um bis zu 8 dB (A) überschritten.

Somit ist sich an den Immissionshöchstwert bei seltenen Ereignissen (55 dB (A)) zu halten. Diese werden nachts um mindestens 2 dB (A) unterschritten.

Ein Betrieb während der Nachtzeit (22:00 – 06:00 Uhr) ist nur gemäß der Regelung der TA Lärm für seltene Ereignisse an höchstens 10 Nächten pro Jahr möglich.

Außerdem sind bauliche, technische und organisatorische Schallschutzmaßnahmen zu beachten.

Dies wird wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt:

#### Unter den Hinweisen wird Folgendes aufgenommen:

„Die schalltechnische Verträglichkeit des Pfarrhofgeländes in Bezug auf die umliegende Bebauung wurde in der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 225034 / 2 vom 16.02.2026 des Ingenieurbüros Greiner entsprechend den Anforderungen der TA Lärm nachgewiesen. Die in der Untersuchung genannten Schallschutzmaßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.“

Unter den Hinweisen sowie in der Begründung werden folgende Schallschutzmaßnahmen aufgenommen:

Zur Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind folgende baulichen, technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen für die geplante Nutzung des Veranstaltungsgebäudes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen:

Bauliche und technische Maßnahmen

- Begrenzung des Innenpegels auf  $L_I = 85 \text{ dB(A)}$  innerhalb des Veranstaltungsgebäudes.
- Die Außenbauteile des Veranstaltungsgebäudes müssen mindestens folgende gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  (in am Bau funktionstüchtig eingebauten Zustand) erreichen:  
Fassade, Dach  $R'_{w,ges} \geq 20 \text{ dB}$
- Der Schalleistungspegel LWA der haustechnischen Anlage (Heizgerät) ist auf  $81 \text{ dB(A)}$  zu begrenzen.

Organisatorische Maßnahmen:

*Veranstaltungsbetrieb*

- Veranstaltungen, die erst nach 22:00 Uhr enden, sind im Rahmen der Regelungen der TA Lärm für „seltene Ereignisse“ zulässig. Im Rahmen der seltenen Ereignisse ist diese Nutzung an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und an nicht mehr als zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden zulässig.
- Bei geräuschintensiver Nutzung in den Räumlichkeiten (z. B. Hochzeiten, größeren Veranstaltungen, Konzerte, Musikbeschallungen) sind Fenster und Türen geschlossen zu halten.  
⇒ Die Anmerkung wird entsprechend berücksichtigt.

1.2.4 Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde

1. Zu den Festsetzungen der Grünordnung:  
Hier ist zu ergänzen, dass für Bestandsbäume während der Baumaßnahmen bestimmte Schutzmaßnahmen notwendig sind. Wir bitten um die Übernahme des folgenden Formulierungsvorschlages.

Formulierungsvorschlag:

1. Vor Beginn der Erd- und/oder Abrissarbeiten sind zum Schutz der Wurzelbereiche von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) ortsfeste Baumschutzzäune nach DIN 18920 zu erstellen und dauerhaft während der Bauzeit zu erhalten.
2. Vor Beginn der Erdaushubarbeiten sind im Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) Wurzelschutzvorhänge nach DIN 18920 zu erstellen und während der Bauzeit regelmäßig zu bewässern.
3. Bei baulichen Anlagen, die den Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) tangieren, sind senkrechte Verbaumaßnahmen (Berliner Verbau) vorzunehmen.
4. Beim Verlegen von Leitungen aller Art muss der Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) unterfahren werden (z. B. Spülbohrung). Ist eine Spülbohrung z. B. aus geologischen Gründen nicht möglich, so dürfen Wurzeln mit einem Durchmesser  $\geq 2 \text{ cm}$  nicht durchtrennt werden.

Anmerkung der Verwaltung:

- Die Vorschläge zum Baumschutz werden wie vorgeschlagen als Hinweis in den Bebauungsplan mit aufgenommen.  
⇒ Die Anmerkung wird berücksichtigt.

2. Da es sich um ein zeitlich befristetes Gebäude in Leichtbauweise handelt, sollte bereits auf Ebene des BP festgelegt werden, dass nach Ende der Befristung das Gebäude wieder vollständig zurück gebaut werden muss. Zudem muss das Grundstück wieder in den Zustand vor Errichtung des Behelfsgebäudes gebracht werden. Die Fläche ist wieder naturnah zu begrünen (spätestens ein Jahr nach Rückbau) und jegliche Versiegelung welche durch den Bau entstanden ist, muss zwingend zurück gebaut werden. Wir bitten darum, eine entsprechende Formulierung als Festsetzung im Bebauungsplan zu übernehmen.

Anmerkung der Verwaltung:

In den vergangenen Jahren hat sich das Empfangshäuschen als Treffpunkt etabliert. Der Stadel wird regelmäßig für kulturelle und gesellschaftliche Veranstaltungen genutzt und stellt mittlerweile einen festen Bestandteil des örtlichen Gemeinschaftslebens dar.

Aus städtebaulicher Sicht hat sich der Standort bewährt. Die Nutzung ist in die vorhandene Umgebung verträglich eingebunden. Die Befristung soll im weiteren Verfahren auf zehn Jahre, mit Option auf Verlängerung festgesetzt werden. Nach Ablauf der Befristung, soll der Vorzustand wiederhergestellt und der Rückbau festgesetzt werden.

⇒ Die Anmerkung wird berücksichtigt. Eine entsprechende Festsetzung für den Rückbau sowie die Herstellung des Vorzustands wird festgesetzt.

3. Angesichts der relativ neuen wissenschaftlichen Erkenntnis eines massiven Insektenschwundes sollten alle Möglichkeiten ergriffen werden, die schädlichen Einflüsse des Lichtes auf die Insektenwelt zu minimieren. Nicht nur Insekten werden durch Licht negativ beeinflusst. Die Beleuchtung kann zudem auch Auswirkungen auf die Flugrouten von Fledermäusen haben. Durch die räumliche Nähe zu Grünstrukturen und dem Kirchturm ist mit einem Fledermausvorkommen zu rechnen. Deshalb bitten wir darum, untenstehenden Formulierungsvorschlag zusätzlich als Festsetzung in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Formulierungsvorschlag:

Es sind Lampen mit einem hohen gelben Lichtanteil wie Natrium-Niederdruckdampflampen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe mit einer Farbtemperatur max. 2.700 K zu verwenden. Diese Leuchten sind voll abgeschirmt mit einem Abstrahl-Winkel von mindestens 20° unterhalb der Horizontalen auszustatten. Es sind insektendichte und eingekofferte Lampenkonstruktionen auszuwählen, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können.

Anmerkung der Verwaltung:

Eine Festsetzung erscheint nur für den räumlich sehr kleinen Änderungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans nicht verhältnismäßig. Die Vorschläge zum Insektenschutz werden aber als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

⇒ Die Anmerkung wird teilweise berücksichtigt.

2. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.
3. Nachdem die Anregungen sowie die entfallende Befristung eine Änderung des Bebauungsplans notwendig machen, ist der Plan einschließlich Begründung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Gleichzeitig wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0030) vom 18.06.2026 zur Abwägung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange des Bebauungsplans Nr. 15-2/ UNTERBRUNN nördlicher Bereich der Kirchstraße.
2. Die Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange werden, wie in der Begründung dargestellt, teilweise berücksichtigt.
3. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen durchzuführen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan einschließlich Begründung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

**Gauting, 18.06.2026**

---

**Unterschrift**