



Geschäftsbereich / Fachbereich
Fachbereich 21 - Bauleitplanung

Sachbearbeiter
Frau Münch

Az.: 21/6102-20-6STO/Mü

Beratung
Ferienausschuss

Datum
25.08.2026

Behandlung
öffentlich

Zuständigkeit
Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 20-6/STOCKDORF für den Baierplatz Fl.Nr. 1486; Beschluss über die während der öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung eingegangenen Anregungen

Anlagen:

BP20-6_STO_Begründung_20260630
BP20-6_STO_Satzung_20260630

Sachverhalt:

Der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 1486, Bahnstraße 7 in Stockdorf beantragte eine Bebauungsplanänderung mit dem Zweck, im Zuge der innerörtlichen Nachverdichtung auf dem Grundstück eine Werkstatt mit allen erforderlichen Nebenanlagen errichten zu können. Das Vorhaben wurde durch ein Immissionsschutzgutachten überprüft.

Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München hat die gewünschte Planung hinsichtlich der innerörtlichen Nachverdichtung nördlich des Planbereiches und der geplanten Nachverdichtung östlich der Würm entlang der Gautinger Straße hinsichtlich einer intensiveren Nutzung an dieser Stelle für sinnvoll gehalten.

Der Bauausschuss beschloss am 29.04.2025 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 20-5/STOCKDORF für den Baierplatz für das Grundstück Bahnstraße 7.

Am 08.05.2025 wurde die Änderung des Bebauungsplans bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die Auslegung des Bebauungsplans Nr. 20-6/STOCKDORF für den Baierplatz auf dem Grundstück Bahnstraße 7 bekannt gegeben.

Die Auslegung fand in der Zeit vom 13.05.2025 bis einschließlich 13.06.2025 statt. Gleichzeitig wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Träger öffentlicher Belange äußerten sich folgendermaßen:

Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt

Es wird empfohlen, um die Zielsetzung der Gemeinde ohne die unten genannten Themen umzusetzen, nur den Anbau festzusetzen und die Bestandsgebäude als „Bestand“ aufzunehmen.

1. Zu Festsetzung A 3.1 und A 3.2 Grundflächen und Überschreitungsmöglichkeiten

Bezieht sich die Gesamt- Grundfläche auf A 3.2 und A 3.3?

Dann müsste es in A 3.3 „Die festgesetzten Grundflächen“ (aus A 3.2 und A 3.3) heißen.

2. Zu 3.4 der Festsetzungen

Wir empfehlen, unter Punkt 3.3 der Begründung als Folge der Hochwasserthematik, die Festsetzung A 3.4 zu nennen.

3. Zu 4.

Grundsätzlich ist die „geschlossene Bauweise“ für ein Grundstück unzulässig. Dies ergibt sich auch aus dem Umstand, dass eine Abwägung der privaten Belange nicht fehlerfrei erfolgen kann, da dem einen Nachbar ein einseitiges Recht zu Lasten des anderen eröffnet werden würde.

Aus diesem Grund ist für die Rechtssicherheit des Bebauungsplans unerlässlich, die oben genannte dringende Empfehlung zu berücksichtigen (siehe hierzu auch Kommentar Jäde / Dirnberger Rdus. 14 zu § 22 BauNVO, wonach die Unzulässigkeit der geschlossenen Bauweise für nur ein Baugrundstück mit Verweis auf OVG Bln-Bbg, Urteil v. 18.06.2008-ZA 11.07 beschrieben ist).

4. Zu 6.4.

Wir weisen auf die Problematik des Abstandsflächenanfordernisses von aufgeständerten PV-Anlagen hin, sofern diese Anlagen auf den grenzständigen Gebäuden errichtet werden.

Eine weitere Verschärfung der abstandsflächenrechtlichen Situationen sollte über die Bauleitplanung nicht angestrebt werden.

Abwägung:

Am 09.06.2026 hat mit dem Antragsteller, dem Kreisbauamt und dem Planungsverband ein Termin in der Gemeindeverwaltung stattgefunden. Den **Empfehlungen des Kreisbauamtes wird gefolgt.**

Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde – UIB

A) Die veröffentlichten Unterlagen beinhalten u.a. auch eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner vom 27.01.2025. Bei der Durchsicht dieser Untersuchung ist Folgendes aufgefallen:

Auf Seite 4 wird bei den Grundlagen [10] die VDI-Richtlinie 2571 aufgeführt, die jedoch zurückgezogen wurde. Vom Regelgeber wird die Anwendung der DIN EN ISO 12354-5:2017-11 empfohlen.

Abwägung:

Die derzeit gültige TA Lärm (Stand 2017) verweist unter Punkt A 2.3.3 auf die VDI-Richtlinie 2571. Da die Berechnung der Schallabstrahlung gemäß TA Lärm gemäß der VDI 2571 erfolgt, wird diese in den Grundlagen genannt. Die vorgebrachte sonstige fachliche Information bzw. **Empfehlung kann somit als nicht relevant erachtet werden.**

UIB: Auf Seite 5:

Unter der Überschrift „Geräuschvorbelastung“ wird zwar beschrieben, dass es im Umfeld des Plangrundstücks weitere gewerbliche Nutzungen gibt, es wird aber nicht beschrieben, um welche Nutzungen es sich dabei handelt. Auch in den Anhängen finden sich keine Berechnungen dieser Vorbelastung. Es ist daher nicht nachvollziehbar, warum die Vorbelastung nicht zu berücksichtigen ist.

Abwägung:

Die Geräuschvorbelastung ist nicht zu berücksichtigen, da im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren eine Unterschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm um 6 dB(A) aufgrund des geplanten Betriebes der Firma M. K. Pharmatechnik & Werkzeugbau erfolgt.

In der schalltechnischen Untersuchung heißt es unter der Überschrift Geräuschvorbelastung aus diesem Grund:

„Im Umfeld des Plangrundstückes bzw. Änderungsgebietes bestehen weitere gewerbliche Nutzungen. Die gewerbliche Geräuschvorbelastung ist gemäß Punkt 3.2.1 der TA Lärm nicht zu berücksichtigen, sofern die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. In der TA Lärm heißt es unter Punkt 3.2.1:

„Die Genehmigung für die zu beurteilende Anlage darf auch bei einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte aufgrund der Vorbelastung aus Gründen des Lärmschutzes nicht versagt werden, wenn der von der Anlage verursachte Immissionsbeitrag im Hinblick auf den Gesetzeszweck als nicht relevant anzusehen ist. Das ist in der Regel der Fall,

wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.““

Die vorgebrachte sonstige fachliche Information kann somit als nicht relevant erachtet werden.

UIB:

„Anforderungen im vorliegenden Fall“: Nicht nachvollziehbar ist, warum für den Immissionspunkt 4 die Schutzwürdigkeit eines WA angesetzt wird, obwohl im Flächennutzungsplan der Gemeinde Gauting ein MI ausgewiesen ist?

Abwägung:

Der Immissionsort IP 4 liegt gemäß dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Gauting in einem MI-Gebiet.

In einem anderen Genehmigungsverfahren eines benachbarten Gewerbebetriebes wurde jedoch von der unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Starnberg für das unmittelbar an den Immissionsort IP 4 angrenzende Grundstück (Fl.Nr. 1527/5), welches ebenfalls gemäß dem Flächennutzungsplan in dem MI-Gebiet liegt, der Ansatz des Schutzanspruches eines WA-Gebietes gefordert.

Diese Vorgehensweise wurde daher auch für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren für den Immissionsort IP 4 gewählt.

Werden für den Immissionsort IP 4 die Immissionsrichtwerte für MI-Gebiete angesetzt, ergeben sich 5 dB(A) höhere Unterschreitungen als in der schalltechnischen Untersuchung beschrieben.

Die schalltechnische Situation stellt sich somit auch unter Berücksichtigung des Schutzanspruches

eines MI-Gebietes für den Immissionsort IP 4 als unkritisch dar.

UIB:

Auf Seite 6 unter Nr. 5 fehlen Angaben dazu, ob nur tagsüber oder auch nachts gearbeitet wird bzw. ob Aggregate vorhanden sind, die während der Nachtzeit in Betrieb sind.

Abwägung:

In unserer schalltechnischen Untersuchung heißt es auf der Seite 7 unter dem Punkt Haustechnische Anlagen:

Im vorliegenden Fall sind keine geräuschrelevanten haustechnischen Anlagen vorgesehen.

Im Zuge einer auf der sicheren Seite liegenden Immissionsprognose wird dennoch eine technische Anlage auf dem Dach mit folgenden Emissionskenndaten berücksichtigt:

- Haustechnik LWA = 65 dB(A) tags / 55 dB(A) nachts

Zudem ist aus der Tabelle 1 der schalltechnischen Untersuchung ersichtlich, dass sämtliche Tätigkeiten während der Tageszeit stattfinden mit Ausnahme des Betriebes der haustechnischen Anlage, die auch während der Nachtzeit im geräuschreduzierten Modus in Betrieb ist.

Auf der Seite 8 der schalltechnischen Untersuchung heißt es ferner:

Die Betriebszeiten bzw. der Fahrverkehr und die Be- und Entladung findet nur in der Zeit von 7:00 bis 20:00 Uhr statt. Somit wurde nur für die Schallabstrahlung der Werkstatt und die der haustechnischen Anlagen ein Ruhezeitenzuschlag (1,9 dB(A) bei gleichmäßig über den Tag verteilten Schallemissionen) vergeben.

Die vorgebrachte sonstige fachliche Information ist somit ohne Belang.

UIB:

Auffällig ist, dass in Tabelle 2 auf Seite 8 bei den Immissionspunkten 2 und 4 im Vergleich zu den übrigen Immissionspunkten deutlich höhere Beurteilungspegel für die Nachtzeit berechnet wurden.

Abwägung:

An den Immissionsorten IP 2 und IP 4 berechnen sich während der Nachtzeit aus folgenden Gründen höhere Beurteilungspegel als an den Immissionsorten IP 1 und IP 3:

Während der Nachtzeit wurde die Schallabstrahlung der möglichen haustechnischen Anlage auf dem Gebäudedach berücksichtigt.

Da von den Immissionsorten IP 2 und IP 4 zu dieser haustechnischen Anlage eine Sichtverbindung

besteht, nicht jedoch zu den Immissionsorten IP 1 und IP 3, die jeweils an einer Hausfassade ohne Sichtverbindung zu der Anlage situiert sind, ergeben sich hier höhere Berechnungsergebnisse.

Die vorgebrachte sonstige fachliche Information ist somit irrelevant.

UIB:

Auf Seite 8 gibt es ein Kapitel „Ruhezeitenzuschläge“. Es ist nicht nachvollziehbar, warum bei Mischgebieten Ruhezeitenzuschläge berücksichtigt werden.

Abwägung:

Hinsichtlich der Thematik WA- oder MI-Gebiet wird auf die vorherigen Ausführungen oben verwiesen.

Die weiteren Ausführungen der Unteren Immissionsschutzbehörde sind somit ebenfalls ohne Relevanz.

UIB:

B) Festsetzung Nr. 8.1

Es wird vorgeschlagen diese Festsetzung durch folgenden Text zu ersetzen: Das gesamte bewerte Bauschalldämmmaß der Außenbauteile muss mindestens die Anforderung $R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ erfüllen.

Abwägung:

Gegen den Festsetzungsvorschlag der Unteren Immissionsschutzbehörde bestehen vom Fachplaner keine Bedenken und dieser wird übernommen.

Landratsamt Starnberg, Brandschutz:

Hinsichtlich Erschließung, Rettungsweg und Löschwasserversorgung bestehen keine Bedenken.

Wasserwirtschaftsamt Weilheim:

1. Sonstige fachliche Hinweise und Empfehlungen

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

1.1.1 Lage im vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebiet im beplanten Bereich bzw. Innenbereich (in Gebieten nach § 30 Abs. 1 und 2 oder § 34 BauGB) /Lage im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Der Plan sieht die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen vor. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuchs untersagt (§ 78 Abs. 4 Satz 1 WHG). Eine Ausnahme von diesem Verbot im Einzelfall setzt unter anderem voraus, dass der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert werden und verlorengelender Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird (§ 78 Abs. 5 WHG).

In diesem Einzelfall kann aus fachlicher Sicht, auf Grund folgender Punkte, auf einen Retentionsraumausgleich verzichtet werden:

1. Lage im bebauten Innenbereich /Nachverdichtung
2. Auf Grund der geringen Fließgeschwindigkeit, befindet sich das Vorhaben nicht in einem abflusswirksamen Bereich.
3. Auf Grund des geringen Volumens, ist keine maßgebliche Beeinflussung des Hochwassers zu erwarten.
4. Lokale Ausuferung, wodurch sich keine neuen Fließwege ergeben.

Des Weiteren befindet sich das Vorhaben teilweise in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

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

Abwägung: Der Hinweis wird übernommen.

1.1.2 Lage im 60 m Bereich eines Gewässers / Gewässerunterhaltung

Die Würm ist ein Gewässer mit Anlagengenehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG in der Unterhaltungslast des Freistaat Bayern. Das Planungsgebiet liegt z.T. im 60m – Bereich dieses Gewässers. Wir empfehlen einen 5m breiten Uferstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten, um Unterhaltungsmaßnahmen am Gewässer durchführen zu können. Andere Planungen sind mit dem Unterhaltungslastträger abzustimmen.

1.2 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

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

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

Abwägung: Der Hinweis wird übernommen.

1.3 Grundwasser

Auf Grund der Nähe zu einem Gewässer muss mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.“

Abwägung: Der Hinweis wird übernommen.

Würmtal-Zweckverband, Abteilung Wasser

Zu dem vorgelegten Bebauungsplan bestehen keine Einwendungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des geplanten Anbaus die Wasserhausanschlussleitung liegt. Diese darf nicht überbaut werden und muss durch den Würmtal-Zweckverband vor Baubeginn auf Kosten des Grundstücks-eigentümers umgelegt werden!

Abwägung: Die Hinweise werden beachtet.

Würmtal-Zweckverband, Abteilung Abwasser

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

Schädliche Auswirkungen jeglicher Art, welche durch Baugrubenrückverankerungen im öffentlichen Straßenraum auf das öffentliche Schmutzwasserkanalnetz des Würmtal-Zweckverbandes entstehen könnten, zu vermeiden sind.

Grundsätzlich werden jedoch keine Einwände vorgetragen.

Abwägung: Die Hinweise werden beachtet.

Handwerkskammer für München und Oberbayern

Die Planung wird befürwortet.

Die Änderungen werden in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.
Der Entwurf kann dann verkürzt auf 14 Tage erneut öffentlich ausgelegt werden.
Äußerungen zur Planung sollen nur zu den geänderten Teilen zugelassen werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Ferienausschuss hat Kenntnis von der Beschlussvorlage Ö/0078 der Verwaltung vom 21.07.2026.
2. Der Ferienausschuss beschließt, wie in der Begründung ausgeführt, die Anregungen zum Bebauungsplanentwurf Nr. 20-6/STOCKDORF für den Baierplatz, Fl.Nr. 1486 Teilfläche

- des Kreisbauamtes zu berücksichtigen
- der Unteren Naturschutzbehörde zum Teil zu berücksichtigen
- des Wasserwirtschaftsamtes zu berücksichtigen

Die Hinweise vom Würmtal-Zweckverband, Abteilung Wasser und Abwasser werden beachtet.

3. Der Ferienausschuss beschließt die aus der Abwägung resultierenden Änderungen des Bebauungsplanentwurfes Nr. 20-6/STOCKDORF für den Baierplatz, Fl.Nr. 1486 Teilfläche.
4. Der Ferienausschuss beauftragt die Verwaltung mit der erneuten öffentlichen Auslegung. Die Auslegung soll mit verkürzter Frist stattfinden. Äußerungen sollen nur zu den geänderten Teilen zugelassen werden.

Gauting, 19.08.2026

Unterschrift