

BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 ABS. 1 BAUGB 3

REGIERUNG VON OBERBAYERN	3
REGIONALER PLANUNGSVERBAND MÜNCHEN	5
STAATLICHES BAUAMT WEILHEIM	6
LRA STARNBERG, KREISBAUAMT.....	9
LRA STARNBERG, UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE	11
LRA STARNBERG, UNTERE IMMISSIONSSCHUTZBEHÖRDE.....	14
LRA STARNBERG, GESUNDHEITSAMT	19
LRA STARNBERG, BRANDSCHUTZDIENSTSTELLE, ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ	20
LRA STARNBERG, FACHBEREICH 50 – UMWELTSCHUTZ, BODENSCHUTZ UND STAATL. ABFALLRECHT	21
AELF – AMT FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN WEILHEIM I. OB.....	22
AWISTA-ABFALLWIRTSCHAFT STARNBERG KU	22
BUND - BUND NATURSCHUTZ BAYERN E.V., KREISGRUPPE STARNBERG	23
GEMEINDE GILCHING.....	27
GEMEINDE KRAILLING	28
GEMEINDE WEßLING.....	29
BAYERNETS GMBH	30
SWM INFRASTRUKTUR GMBH & Co.KG.....	32
DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH.....	33
VODAFONE GMBH/ VODAFONE DEUTSCHLAND GMBH.....	35
IHK – INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN	36
HANDWERKSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN	37
WASSERWIRTSCHAFTSAMT WEILHEIM.....	38
WASSERWIRTSCHAFTSAMT WEILHEIM, GEWÄSSERSCHUTZ UND ABWASSERENTSORGUNG	40
WASSERWIRTSCHAFTSAMT MÜNCHEN	41
WÜRMTAL ZWECKVERBAND, ABTEILUNG WASSERVERSORGUNG	41
WÜRMTAL ZWECKVERBAND, ABTEILUNG ABWASSERBESEITIGUNG	42
FLEDERMAUSBERATUNG LK STARNBERG	44

Behandlungsvorschläge Erschließung:

- Vgl. B.7.19 (Erschließung West über Privatstraße Asklepios)
- Vgl. B.5.5 (Erschließung über bestehenden Kreisverkehr)
- Vgl. B.7.20 (Staatliches Bauamt zu West-Erschließung)
- Vgl. B.7.22 (Verhandlungen mit Dt. Rentenversicherung)
- Vgl. B.7.45 (Sicherheitsaspekte/ Verkehrssicherheitsgutachten)
- Vgl. B.26.6 (Abwasserentsorgung)

Behandlungsvorschläge Städtebau:

- Vgl. T.1.3 (Bedarfsnachweis Regierung von Obb.)
- Vgl. B.7.36 (Feindifferenzierung)
- Vgl. B.7.36 (abgestufte Baukörper/ Höhenstaffelung)
- Vgl. B.2.1 (Wertminderung)
- Vgl. B.7.7 (Meinung Haltung Klage)

Behandlungsvorschläge Grün:

- Vgl. B.7.32 (Oberflächenwasser)
- Vgl. B.5.4 (Gautinger Feld) + B.5.7 (Allgemein) + B.7.46 (PV-Freiflächenanlage) + B.7.9 (Galileo) (Prüfung Alternativstandorte)
- Vgl. B.7.8 (alternative Erschließungsplanung innerhalb des Gebiets)
- Vgl. B.7.40 (Nachverdichtung und Versiegelung)
- Vgl. B.7.39 (Baumbestände)
- Vgl. B.7.38 (unzureichender Umweltbericht)

Behandlungsvorschläge Gutachten/ Immissionen:

- Vgl. B.7.29 (kritisches Hinterfragen Gutachten)
- Vgl. B.7.18 (unabhängige Gutachten)
- Vgl. B.2.2 (Verkehrszählungen)
- Vgl. B.2.3 (kumulative Betrachtung der Planungen)
- Vgl. B.2.2-B.2.4 (Verkehrsgutachten)
- Vgl. B.7.26 (Vollsperrung am Tag der Zählung)
- Vgl. B.2.4 (verkehrslenkende Maßnahmen Verkehr)
- Vgl. B.3.3 (Straßenverkehrsnovelle)
- Vgl. B.2.6 (Luftschadstoffe/ Lufthygienegutachten)
- Vgl. B.7.14 + T.6.5 (Lichtimmissionen)
- Vgl. B.7.13 (Trennungsgrundsatz/ Pufferzone)
- Vgl. B.7.35 (Rücksichtnahmegebot)
- Vgl. B.7.5 (Konfliktbewältigung)
- Vgl. B.3.5 (Stanz-Schmidt/ Abstand NRW zu Stanzereien)
- Vgl. T.6.6 (Emissionskontingentierung)
- Vgl. B.2.2. (Schallgutachten Prognosedaten)
- vgl. B.2.5 (Überschreitung Grenzwerte/ Lärmkonflikte Nachbarschaft)
- Vgl. B.1.1 (Aufnahme Festsetzung Ausschluss Genehmigungsfreistellung)
- Vgl. B.743 (Baulärm)
- Vgl. B.5.1 (Festsetzung von Betriebszeiten/ Produktionszeiten)

Behandlungsvorschläge Sonstiges:

- Vgl. B.7.50 (Rechtsschutzmöglichkeiten)
- Vgl. B.7.3 und B.13.5 (Vorwegbindung)

Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
T.1 Regierung von Oberbayern Schreiben vom 31.07.2025	
T.1.1 Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab. Planung Die Gemeinde Gauting schafft mit o. g. Planungen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung und Bereitstellung von Gewerbeflächen. Hierfür wird eine rd. 6 ha große Fläche am westlichen Ortsausgang von Gauting überplant. Das Planvorhaben liegt getrennt durch die Ammerseestraße gegenüber des bestehenden Gewerbegebiets „Handwerkerhof“. Die Ammerseestraße begrenzt das überplante Areal im Norden, nordöstlich schließt Wohnbebauung an. Im Osten und Südosten grenzt Bannwald an die Planung. Im Westen wird das Areal von der Robert-Koch-Allee begrenzt und im Südwesten schließen Flächen der Asklepios Klinik an. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan werden die überplanten Flächen als öffentliche Grünfläche dargestellt, die ursprünglich als Golfübungsplatz genutzt wurde, mittlerweile aber nur noch von Spaziergängern und Hundebesitzern in Anspruch genommen wird. Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 203 mit integrierter Grünordnung für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee erstellt.	Kenntnisnahme
T.1.2 Bewertung Um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden sind gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.3 (Z) <i>neue Siedlungsflächen</i> , (die zum dauerhaften und mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt werden sollen), <i>möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen</i> . Aus Sicht der Landesplanung ist aufgrund der Lage des Planvorhabens unmittelbar angrenzend an den Siedlungszusammenhang des Hauptorts	Kenntnisnahme Um zu überprüfen, ob die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung übereinstimmt, wurde der Bedarf neuer gewerblicher Siedlungsflächen in der Gemeinde Gauting analysiert. Zusammenfassend lässt sich für das Gemeindegebiet von Gauting ein dringender Bedarf an neuen Gewerbe- und Industrieflächen ableiten. Die Analyse der Strukturdaten verdeutlicht ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum in einem der wirtschaftsstärksten Räume Deutschlands. Dem konkret nachgewiesenen

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
Gauting nicht von einer Zersiedelung der Landschaft auszugehen, womit der Standort als prinzipiell angebunden bezeichnet werden kann. Auch sind keine raumordnerischen Instrumente, insbesondere Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete von der Planung betroffen. Der Regionale Grünzug Nr. 5: „Grüngürtel München-Südwest: Kreuzlinger Forst / Aubinger Lohe und bei Alling /Eichenau“ grenzt im Westen unmittelbar an das Planvorhaben, allerdings ohne von diesem überlagert zu werden. Auch sind keine raumordnerischen Darstellungen mit Naturschutzrelevanz von den Planungen betroffen. Die Neuinanspruchnahme der Flächen wird in den Planunterlagen pauschal durch die hohe Nachfrage ortsansässiger Betriebe und dem daraus resultierenden Bedarf neu zu entwickelnder Gewerbeflächen begründet. Bereits bei der Ausweisung von Gewerbeflächen im nördlich gelegenen „Handwerkerhof“ hat sich demnach gezeigt, dass bei weitem nicht die tatsächlich vorhandene Nachfrage an Gewerbeflächen befriedigt werden konnte. Laut den Anwendungshinweisen des StWMi wird bei erstmaliger Flächeninanspruchnahme allerdings ein standardisierter Bedarfsnachweis gefordert (vgl. Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung; Hrsg: StWMi; Stand: 05. Dezember 2023). Mittels des Bedarfsnachweises wird ein hinreichender Bedarf belegt, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1, 1.1.3, 1.2.2 und 3.1.1). Damit wird auch der in Art. 5 Abs. 2 BayplG als Leitmaßstab der Landesplanung formulierten nachhaltigen Raumentwicklung im Sinne der Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme Rechnung getragen. In der Begründung zu LEP 3.2 (Z) heißt es „ein über die vorhandenen und verfügbaren Potenziale hinausgehender Siedlungsflächenbedarf ergibt sich im Wesentlichen aus den zu erwartenden [...] Gewerbeansiedlungen und -erweiterungen. Der Bedarf an Flächen für Neuansweisungen ist in der Begründung zum Bauleitplan plausibel darzustellen“ (vgl. zu B 3.2 (B)).	Flächenbedarf lokaler Unternehmen von zusätzlichen ca. 35.000 m² und 250 Arbeitsplätzen stehen keine Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich gegenüber. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbe- und Industrieflächen sind nahezu vollständig ausgenutzt. Potenziale durch Nachverdichtung, Leerstandsaktivierung oder Konversion existieren nicht bzw. sind mit der Fertigstellung des Handwerkerhofs erloschen. Da interkommunale Kooperationen derzeit nicht verfügbar sind und andere Großprojekte (Galileo-Park & Gautinger Feld) entweder aufgrund mangelnder Planungssicherheit oder unüberwindbaren landesplanerischen Hürden wie dem Anbindungsgebot nicht in Frage kommen, ist die Eigenentwicklung der Gemeinde Gauting blockiert. Zudem wirken sich der Gewerbeflächenanteil von nur 0,3 % der Gesamtfläche und das Missverhältnis von Gewerbe- und Industrie- zu Wohnflächen von 1:20 negativ auf die Gemeinde Gauting als Wirtschaftsstandort aus. Dieser Zustand dokumentiert eine Unterversorgung an gewerblicher Nutzfläche, die dem raumordnerischen Grundsatz einer ausgeglichenen Wirtschaftsstruktur widerspricht und ein planerisches Gegensteuern durch die Gemeinde erforderlich macht.

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
In den vorliegenden Unterlagen ist ein den obenstehenden Anforderungen gerecht werdender Bedarfsnachweis nicht zu entnehmen. Aus diesem Grund ergibt sich ein Zielkonflikt mit dem LEP-Ziel 3.2 (Z). Die geforderten Nachweise sind in weiteren Verfahrensschritten entsprechend nachzureichen. Positiv zu erwähnen sind aus Sicht der Landesplanung erstens, dass in den Festsetzungen des Bebauungsplans Wohnnutzung auch für Aufsichtspersonen und Betriebsinhaber ausgeschlossen ist, um Konflikte zwischen Wohnnutzung und z.B. Gewerbelärm zu vermeiden. Zweitens, dass die Belange der Klimaanpassung und des Klimaschutzes in den Planunterlagen Berücksichtigung finden und in diesem Zusammenhang die negativen Auswirkungen der Versiegelung von Freiflächen für den bestehenden Siedlungskörper durch Maßnahmen wie Dachbegrünungen, umfangreiche Baumpflanzungen auf Freiflächen und der Umsetzung des Prinzips der Schwammstadt als Inhalte der Planung geführt werden.	
T.1.3 Ergebnis Unter der Voraussetzung, dass im weiteren Verfahren der Bedarf für die Neuinanspruchnahme der Siedlungsfläche im Sinne der Anwendungshinweise des StWMi an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung nachgewiesen wird, um den bestehenden Zielkonflikt mit LEP 3.2 (Z) abzuarbeiten, stehen die Planungen den Erfordernissen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegen.	Kenntnisnahme. Die standardisierte Bedarfsanalyse wird der Regierung von Oberbayern zur Verfügung gestellt und das Ergebnis in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.
Beschlussvorschlag: Ein Bedarfsnachweis wird erstellt und der Regierung von Oberbayern im weiteren Verfahren zur Verfügung gestellt.	
T.2 Regionaler Planungsverband München Schreiben vom 30.07.2025	
T.2.1 Die Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München teilt mit, dass zum o. g.	Kenntnisnahme

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden.	
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
T.3 Staatliches Bauamt Schreiben vom 10.07.2025	
T.3.1 Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Weilheim keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff (im Folgenden T.3.2-T.3.4) genannten Punkte beachtet werden.	Kenntnisnahme
T.3.2 <u>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</u> Beim Staatlichen Bauamt Weilheim bestehen für den Bereich der o.g. Bauleitplanung keine Ausbaubedenken.	Kenntnisnahme
T.3.3 <u>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) mit Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</u> Bauverbot Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht beeinträchtigt wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB). Es wird darauf hingewiesen, dass jede Werbung außerhalb geschlossener Ortschaften verboten ist. Ebenso darf innerörtliche Werbung den Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften nicht gefährden oder in erschwerter Weise ablenken. Die Erteilung von Ausnahmen liegt in der sachlichen	Verweis auf E.1.2 der Satzung: „innerhalb der Anbauverbotszone gem. § 23 BayStrWG sind Werbeanlagen und Hinweisschilder nicht zulässig.“ Der Hinweis wird lediglich wie folgt konkretisiert: „ gemäß § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG “ Insofern sind Werbeanlagen nur außerhalb der Anbauverbotszone zulässig. Anhand der Festsetzungen D.8 wird bereits sichergestellt, dass keine Blink- und Wechselbeleuchtung oder laufenden Schriften entstehen. Zudem sind Werbepylone an 2 Standorten entlang der Staatsstraße begrenzt zugelassen. Durch diese Vorgaben kann eine Beeinträchtigung des Kraftfahrers vermieden werden.

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
Zuständigkeit des Landratsamtes (Art. 56 Nr. 5 Bay BO, § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO i. V. m. § 4 Abs. 1 Nr. 1f, g ZustVVerk). Bäume dürfen nur mit einem Mindestabstand von 7,50 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAL). Neuanbindung Mit dem Anschluss des Baugebietes an die Staatsstraße über die neue Zufahrt auf den schon vorhandenen Kreisverkehr, besteht grundsätzlich Einverständnis. Über den Anschluss der Erschließungsstraße hat die Kommune <u>vor</u> Rechtsverbindlichkeit des Bauleitplanes den Abschluss einer Vereinbarung beim Staatlichen Bauamt zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Planung von einem Fachbüro erforderlich. Die Kommune übernimmt alle Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung (§ 12 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 32 Abs. 1 BayStrWG). Sämtliche durch die neue Anbindung an die Staatsstraße entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltungsmehrkosten sind der Straßenbauverwaltung gemäß ABBV zu ersetzen (Art. 32 Abs. 1 BayStrWG i. V. m. Art. 33 Abs. 3 BayStrWG). Sie übernimmt auch die Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung, die zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund verkehrlicher Belange oder für die Erschließung notwendig werden (z.B. Fußgängerquerungen). Die Neuanbindung der Erschließungsstraße muss noch vor Erstellung der Hochbauten planungsgemäß gebaut werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG). Die Entwässerung der Einmündungsfläche muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der im Betreff genannten Straße zufließen kann (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.	Hinsichtlich der Gehölzpflanzungen entlang von Straßen wurde bereits auf die einschlägigen Richtlinien verwiesen, vergleiche Satzung Kap. F. Hinweise durch Text Nr. 9.2. Bestandsgehölze sind von dieser Regelung nicht betroffen. Zu Neuanbindung: Kenntnisnahme bzgl. Einverständnis zur Erschließung Dem Einwand wird gefolgt. Die Gemeinde beantragt vor Rechtsverbindlichkeit des Bauleitplans den Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung mit dem Staatlichen Bauamt. Detaillierte Planung wird durch das Ingenieurbüro Haas durchgeführt. Kenntnisnahme bzgl. Kosten Der Hinweis zur Realisierung der Neuanbindung der Erschließungsstraße vor Erstellung der Hochbauten wird im Bauvollzug berücksichtigt. Die Hinweise sind bereits in der Planung berücksichtigt worden unter Verweis auf die Satzung Kap. D. Festsetzungen durch Text Nr. 13 ff sowie Kap. F. Hinweise durch Text Nr. 3 ff. Die Neigung des Kreisverkehrs wird in die Einmündungsfläche fortgeführt. Ein Zufließen von

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
V. m. § 3 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG). Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Kommune die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen. Geh- und Radwege Der Geh- und Radweg ist entsprechend der Planung anzupassen und barrierefrei auszubilden. Sonstiges Das Baugebiet ist entlang der im Betreff genannten Straße mit einem lückenlosen Zaun einzufrieden. Der Abstand der Einfriedungen und sonstigen festen Einbauten zum Fahrbahnrand der im Betreff genannten Straße muss mindestens 7,50m betragen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB). Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen. Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße ist durch entsprechende Einrichtungen zu vermeiden.	Oberflächenwasser aus der Einmündungsfläche in den Kreisverkehr ist somit ausgeschlossen. Die Notwendigkeit eines Wasserrechtsverfahrens wird im Zuge der Straßenplanung geprüft und gegebenenfalls ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt. Zu Geh- und Radwege: Der Hinweis zu barrierefreier Gestaltung der Geh- und Radwege wird im Bauvollzug berücksichtigt. Zu Sonstiges: Eine Einzäunung entlang der Staatsstraße wird berücksichtigt. Entlang der Ammerseestraße wird eine lückenlose Einfriedung hergestellt, was in die Festsetzung 11.3 in Kap. D. Festsetzung durch Text aufgenommen wird. Um den Erhalt der vorhandenen Gehölze sicherzustellen ist für die Zaunherstellung ein Abstand zur Ammerseestraße von mind. 7,5 m einzuhalten. Darüber hinaus sind in GE 1(1) die Randbereiche zur St 2349 zur Eingrünung u.a. mit Baumstandorten, vorgesehen (vgl. Festsetzung Nr. 14.5). Der Zaun zur Ammerseestraße soll mit Gehölzpflanzungen abgepflanzt bzw. die vorhandene Vegetation mit zusätzlichen Gehölzen ergänzt werden. Kenntnisnahme zu Haftbarmachung für Schäden. Bezüglich der Blendung von Verkehrsteilnehmern wird auf die Festsetzungen zu Werbeanlagen gem. D.8.1, D.8.2 und D.8.3 sowie die geplante Eingrünung entlang der Ammerseestraße durch den Erhalt von bestehenden Grünstrukturen und grünordnerischen Maßnahmen verwiesen.
T.3.4 <u>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</u> Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) Soweit unseren Auflagen entsprochen wurde und sich die Planung nicht geändert hat, ist die Beteiligung des Staatlichen Bauamtes	Die von der Straße ausgehenden Emissionen werden bereits im Schallgutachten eingehend untersucht und beurteilt. Dass evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen nicht vom Straßenbaulastträger übernommen werden, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur Beteiligung wird zur Kenntnis genommen.

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
Weilheim (Straßenbau) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB nicht erforderlich.	
Wir bitten um Übersendung des Gemeinde-ratsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde. Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließ-lich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Weil-heim zu übersenden.	Dem Hinweis wird gefolgt und das Abwägungsergeb-nis dem Staatliche Bauamt zugesendet. Der rechtsgültige Bebauungsplan wird dem Staatli-chen Bauamt übersendet.
Beschlussvorschlag: Die Gemeinde beantragt beim Staatlichen Bauamt vor Rechtsverbindlichkeit des Bauleitplanes eine Vereinbarung über den Anschluss der Erschließungsstraße. Das Baugebiet wird entlang der im Betreff genannten Straße mit einem lückenlosen Zaun eingefriedet. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	
T.4 LRA Starnberg, Kreisbauamt Schreiben vom 24.07.2025	
T.4.1 Wir empfehlen, die Einhaltung des Harmonisie-rungsgebots aus dem LEP in der Begründung zu erläutern.	Der Empfehlung wird gefolgt und die Einhaltung des Harmonisierungsgebots in der Begründung zum Be-bauungsplan ergänzt.
T.4.2 Wir empfehlen dringend, bei diesem künftigen wohnortnahen und hochwertigen Gewerbe-gebiet, städtebauliche Qualitäten über den Bebauungsplan zu sichern. Es gibt viele Beispiele von kaum durchgeplan-ten Gewerbegebieten, die im Ergebnis alle-samt eine enttäuschende Qualität aufweisen und in der Folge die „guten“ Betriebe diese Gebiete schnell wieder verlassen. Gerne stehen wir Ihnen für eine diesbezügliche Besprechung zur Verfügung. Insbesondere sollten • die Baugrenzen nach städtebaulichen Gesichtspunkten geordnet werden • ein zentraler Grünbereich mit Ki-osk/Restaurant etc. vorgesehen wer-den • die GRZ, die bei geschickten Grund-stücksteilungen zu einseitiger Erhöhung des Baurechts führen wird, durch abso-lute Zahlen ersetzt werden • eine städtebauliche Begrünung im Plangebiet festgeschrieben werden	• Die Festsetzung der Bauräume, definiert durch Baugrenzen und einer Baulinie entlang der Staatsstraße, erfolgt aus städtebaulichen Ge-sichtspunkten. Zum einen soll durch die Bauli-nie entlang der Staatsstraße eine einheitliche Gebäudeanordnung sichergestellt werden. Zum anderen ist durch die großzügigen Bau-räume im übrigen Planungsgebiet gewährleis-tet, dass eine größtmögliche Flexibilität im Bau-vollzug bzw. in der Ausführungsplanung der künftigen Betriebe sichergestellt ist. Die Bau-räume haben eine Mindestabstandsbreite von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche, um eine Randeingrünung zu schaffen. Es wird dazu auf das Kapitel 4.4 der Begründung „Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien, Nebenanlagen“ verwiesen. • Insgesamt ist im Zuge der Planung ein zentraler Grünbereich zugunsten mehrerer dezentraler Grünbereiche gewichen. Die dezentralen Be-reiche liegen im Bereich von hochwertigen Gehölz- und Waldflächen, sodass die Mitarbei-ter der künftigen Betriebe bereits von Anbe-ginn an wirksame Grün- und Erholungsräume vorfinden werden mit Anschluss an Waldberei-che.

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
• Gebäudemindestgestaltungsvorgaben gemacht werden • die Art der Nutzung feinsinniger festgesetzt werden, insbesondere Ausschluss von unerwünschten Nutzungen und Ausschluss oder Begrenzung der (Betriebs-)Wohnungen. Im Ergebnis wird festzustellen sein, dass ein städtebaulich qualitativ höherwertiges Gewerbegebiet auch stets bessere Gewerbesteuererinnahmen nach sich zieht.	Im öffentlichen Aufenthaltsbereich am südlichen Randbereich des GE 3 (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Platz") ist grundsätzlich die Nutzung als Kiosk/ Restaurant nicht durch die Satzung ausgeschlossen bzw. steht der Bebauungsplan dem nicht entgegen. Die platzartige Fläche wird mit Bäumen eingegrünt, sodass eine attraktive Aufenthaltsfläche für die Mitarbeiter im Gewerbegebiet entsteht. • GRZ: Gem. § 19 BauNVO ist es zulässig, eine Grundflächenzahl festzusetzen. Bei Festsetzung einer absoluten GR auf Grundstücken mit mehreren Bauräumen kann es im Falle einer Teilung zu einem unzulässigen „Windhundrennen“ kommen. Da für die betroffenen Grundstücke keine konkreten Planungen vorliegen, kann eine Abgrenzung der Grundstücke nicht verortet werden. Die Festsetzung der GRZ wird beibehalten, gem. § 19 BauGB dürfen die Grundstücke bei Teilung dem Bebauungsplan nicht widersprechen. • Städtebauliche Begrünung: Verweis auf die planlichen und textlichen Festsetzungen und Hinweise im BPlan sowie auf die Begründung (Ziffer 3.2) mit Umweltbericht. Insgesamt ist ein schlüssiges und ausreichendes Begrünungskonzept mit den vorliegenden Unterlagen gegeben. • Der Bebauungsplan trifft einige Festsetzungen mit Gebäudemindestgestaltungsvorgaben: Zum einen wird eine differenzierte Dachgestaltung und Höhenentwicklung festgesetzt. Entlang der Staatsstraße sind nur Satteldächer zulässig, um einerseits ein einheitliches Gesamtbild mit dem gegenüberliegenden Handwerkerhof und gleichzeitig ein ansprechendes Ortseingangsbild zu schaffen. Im rückwärtigen und somit von der Staatsstraße abgewandten Bereich sind Pult- und Flachdächer zulässig, um hier Flexibilität in der Ausführungsplanung zu ermöglichen, aber auch eine Dachbegrünung zu sichern. Zusätzlich wurden Regelungen zur Dachneigung und zu technischen Dachaufbauten getroffen, um ein ruhiges Erscheinungsbild der baulichen Anlage zu gewährleisten. Zudem trifft der Bebauungsplan neben der Dachbegrünung auch Vorgaben zur Fassadenbegrünung und -gestaltung, wobei entlang der Staatsstraße ein höherer Anteil als im rückwärtigen Bereich festgesetzt wurde,

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
	um auch hier den Straßenraum der Staatsstraße maßgeblich zu gestalten. • Art der Nutzung: Es wird auf die Festsetzung D.1.3 verwiesen, durch diese werden bereits ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ausgeschlossen.
Beschlussvorschlag: Die Begründung sowie die Festsetzungen zur Sicherung der städtebaulichen Qualitäten werden ergänzt bzw. konkretisiert.	
T.5 LRA Starnberg, Untere Naturschutzbehörde Schreiben vom 04.08.2025	
T.5.1 <u>Grünordnung:</u> • In den grünordnerischen Festsetzungen fehlt noch ein Zeitpunkt, wann Ansaat und Neupflanzung umzusetzen sind, z.B. eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme. Wir bitten um Ergänzung. Wünschenswert wäre auch eine Pflanzliste mit autochthonen Baumarten, Sträuchern, Kletterpflanzen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Grünflächen mit Neupflanzungen und Ansaaten sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme herzustellen. Dies wird in den Festsetzungen durch Text in Kap. D.14.1 ergänzt. Es ist bereits festgesetzt, dass autochthone Gehölze aus dem Ursprungsgebiet Alpenvorland sowie standortgerechte Zukunftsbäume gepflanzt werden müssen. In den textlichen Hinweisen wird darüber hinaus eine Pflanzliste von Leitbaumarten bereitgestellt. Diese Liste wird insgesamt um weitere Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen autochthoner Herkunft erweitert.
T.5.2 • Naturschutzfachlicher Ausgleich: Hier bitte prüfen, einen L242 einfach zu erhalten, um einen 243 zu erreichen, stellt keine ökologische Aufwertung dar, ebenso verhält es sich bei B212 zu B213. Dies kann nicht als ökologische Aufwertung anerkannt werden. Zudem muss noch geklärt werden, wo der Großteil des erforderlichen Ausgleichs umgesetzt werden soll, eventuell über das Ökokonto der Gemeinde. • Baumschutzmaßnahmen, auch zum Schutz der Quartiersbäume, fehlen.	Der Großteil des naturschutzfachlichen Ausgleichs erfolgt über das Ökokonto der Gemeinde Gauting auf Teilflächen der Flurnummern 920, 922 und 924 (alle Gemarkung Buchendorf). Die Bebauungsplan-Unterlagen werden entsprechend im weiteren Verfahren ergänzt. Die Entwicklung der Waldbereiche L242 zu L243 sowie die Entwicklung der Feldgehölze von B212 auf B213 werden gemäß den Anmerkungen der unteren Naturschutzbehörde aus der Ausgleichsflächenermittlung bei der Wertpunkteermittlung herausgenommen, allerdings bleiben diese Bereiche Teil der jeweiligen Ausgleichsflächen und werden entsprechend dem Prognosezustand mitentwickelt. Quartiersbäume werden durch die Planung nicht gefährdet bzw. sind durch die Planung nicht betroffen (vgl. Kartierbericht von 2024 auf S. 26). Darüber hinaus wird auf Baumschutzmaßnahmen bereits in den

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
	textlichen Hinweisen verwiesen. Diese Hinweise werden in die Festsetzung 14.15 übernommen.
T.5.3 Artenschutz: Bericht zu den Kartierungen 2024: Punkt 4: Die erfassten Quartiersbäume bitte noch in den Plan eintragen. Deren Eignung als Tagesversteck, Sommerquartier oder Wochenstube für Fledermäuse wird im Kartierungsbericht dargelegt, es fehlt jedoch jegliche Artbestimmung/Häufigkeit. Hier muss nachgebessert werden, um auch eventuell notwendige CEF-Maßnahmen einschätzen und festlegen zu können.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Art des Vorhabens kann eine Beeinträchtigung von potenziellen umliegenden Quartiersbäumen ausgeschlossen werden. Ebenso stellt der ehemals intensiv genutzte Golfplatz kein vorrangiges Jagdhabitat für Fledermäuse dar. Daraus folgt, dass CEF-Maßnahmen nicht notwendig sind. Wie bereits erwähnt sind potenzielle Quartiersbäume durch die Planung nicht gefährdet bzw. sind durch die Planung nicht betroffen (vgl. Kartierbericht von 2024 auf S. 26), sodass eine separate Darstellung in den planlichen Festsetzungen und Hinweisen zum Bebauungsplan nicht notwendig ist.
T.5.4 Vogelschlag: Aufgrund der sehr gut durchgrünter Umgebung ist mit einem erhöhten Aufkommen von Vögeln zu rechnen, auch hier fehlt eine Kartierung der vorkommenden Arten und Häufigkeiten, um auch hier erforderliche CEF-Maßnahmen einschätzen zu können. Zudem bitten wir zu ihrem Schutz den folgenden Satz zu ergänzen: Hinsichtlich des Vogelschlagrisikos möchten wir auf den Leitfaden „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten aus dem Februar 2021 sowie den Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, 2., überarbeitete Auflage, Schweizerische Vogelwarte Sempach) verweisen. Gemäß Kapitel 4 „Bewertung von Bauwerken oder Fassadenabschnitten“ des Leitfadens „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ (Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten Februar 2021) ist für jedes Gebäude bzw. Gebäudeelement eine Risikostufe nach dem Schema der Tabellen 3 und 4 zu ermitteln. Hierbei werden für jedes Kriterium des Bewertungsschemas Punkte von 1 (gering) bis 4 (sehr hoch) vergeben (Tabelle 3), welche für die Gesamtbewertung addiert werden. Als Einzelkriterien werden der Anteil der frei sichtbaren Glasflächen ohne wirksame Markie-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein separater Artenschutzbeitrag wird für das 3.2- und 4.2-BauGB-Verfahren erstellt. Dabei werden alle relevanten Artengruppen, einschließlich der Vögel, detailliert betrachtet. Der von der uNB genannte Leitfaden kann grundsätzlich Auskunft über eine mögliche Gefährdung durch Vogelschlag an Gebäuden geben. Für den speziellen Artenschutz ist dieser aber nicht in geeigneter Weise anwendbar, da das individuelle Tötungsrisiko artbezogen zu ermitteln ist. Nicht jede Vogelart ist nämlich gegenüber diesem Wirkungspfad überhaupt empfindlich. Neben der grundsätzlichen Kollisionsgefährdung müssen auch entsprechend empfindliche Arten vorhanden sein. Im vorliegenden Fall sind dabei keine saP-relevanten Arten, die nachweislich gegenüber Vogelschlag empfindlich sind, bei den projektspezifischen Kartierungen für das Gebiet nachgewiesen (ein Beispiel für eine empfindliche Art wäre die Waldschnepfe). Einzig unter den nachgewiesenen sog. Allerweltsarten finden sich Arten, die eine entsprechende Empfindlichkeit aufweisen, hier z. B. das Rotkehlchen und die Ringeltaube. Bei diesen Arten ergibt sich regelmäßig kein erhöhtes Tötungsrisiko in Bezug auf Kollisionen, da die Arten eine Überlebensstrategie aufweisen, die es ermöglicht, Individuenverluste durch Kollisionen mit geringem Risiko abzuf puffern, d.h. Kollisionsopfer liegen im Rahmen der gegebenen artspezifischen Mortalität. Trotz der fehlenden artenschutzrechtlichen Notwendigkeit wurden aufgrund des allgemeinen Minimierungsgebots Hinweise zur vogelschutzfreundlichen

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
rungen, die Fassadengestaltung (unter anderem Fenstergröße), die Umgebung und der Abstand unmarkierter Glasscheiben zu Gehölzen herangezogen. Aus der Summe der für die Einzelkriterien ermittelten Punkte wird anschließend eine Risikostufe (Tabelle 4) ermittelt. Ist das Risiko gering besteht kein Handlungsbedarf. Im Falle einer mittleren Risikostufe sind Fachleute zu Rate zu ziehen, welche das gegebenenfalls vorhandene Konfliktpotenzial betrachten und über die Erforderlichkeit von Vermeidungsmaßnahmen im Einzelfall entscheiden. Im Falle eines hohen Risikos sind Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen. Es wäre wünschenswert diese Vorgehensweise als Festsetzung in die Satzung aufzunehmen, da anderenfalls artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgeschlossen werden können. Besser wäre es aber ohnehin, im Rahmen einer Festsetzung ein Höchstmaß an nicht unterteilten Glasflächen vorzugeben, sechs qm sind deutlich zu groß.	Verglasung formuliert (vgl. Hinweis 2.3 in den textlichen Hinweisen), die standardmäßig in dieser Form auch innerhalb der Landeshauptstadt München Anwendung findet.
T.5.5 Beleuchtung: Um die Belastungen durch die Lichtverschmutzung für die Vögel, Fledermäuse und Insekten zu reduzieren, sollten die Werbeanlagen von 21⁰⁰ Uhr bis 6⁰⁰ Uhr abgeschaltet werden. Ausgenommen von dieser zeitlichen Einschränkung sind gastronomische Einrichtungen in der Zeit des Betriebes. Zudem sollte die Lampenmasthöhe so niedrig wie möglich gehalten (Lichtpunkthöhe bei Straßenlampen 4,5 m) werden. Soweit nicht zwingend erforderlich (z.B. aus Gründen der Sicherheit), sollten Beleuchtungen in der Nacht grundsätzlich abgeschaltet werden. Andernfalls sollten Lampen in der zweiten Nachthälfte gedimmt und in den frühen Morgenstunden (zwei Stunden vor Sonnenaufgang) abgeschaltet werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund des allgemeinen Minimierungsgebots zur Vermeidung von Lichtverschmutzung sind in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen zum Bebauungsplan bereits entsprechende Maßnahmen formuliert (vgl. D.10 und F.2). Eine artenschutzrechtliche Notwendigkeit für darüber hinaus gehende Maßnahmen ist nicht ersichtlich.
Beschlussvorschlag: Die grünordnerischen Festsetzungen werden durch einen Zeitpunkt für Ansaat und Neupflanzung ergänzt. Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung wird im weiteren Verfahren überarbeitet und ein Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	
T.6	

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
LRA Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde Schreiben vom 07.08.2025	
T.6.1 <u>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</u> 1) Begründung Seite 24 Absatz 2: Hier wird ausgeführt, dass im Plangebiet eine uneingeschränkte Gewerbegebietsfläche (G1 (2) auszuweisen ist. Hier liegt eine Fehlinterpretation der Rechtsprechung vor: Das Vorhandensein einer uneingeschränkten Gewerbefläche bezieht sich auf das gesamte Gemeindegebiet, soll heißen, wenn es im Gemeindegebiet bereits ein uneingeschränktes Gewerbegebiet gibt, können alle weiteren Gewerbegebiete über Emissionskontingente beschränkt werden, soweit dies aufgrund der Nachbarschaftsbebauung erforderlich ist. Nachdem es sich bei dem nördlich der Ammerseestraße bestehenden Gewerbegebiet nach den Festsetzungen im Bebauungsplan 184/Gauting um ein GE ohne Beschränkungen handelt, ist im vorliegenden Fall somit die Festlegung einer „sog. uneingeschränkten Gewerbebeteilfläche“ nicht erforderlich .	Unter Berücksichtigung des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs (BauGBÄndG 2025) und den Ausführungen im Muster-Einführungserlass der Fachkommission Städtebau vom 18.03.2026 zum Thema Geräuschkontingentierung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a) Doppelbuchst. bb)) sowie in Abstimmung mit Herrn RA Beisse wird folgende Vorgehensweise empfohlen: Die in der Untersuchung Nr. 224072 / 3 bzw. in der aktuellen Planfassung genannten abgestuften Emissionskontingente bleiben unverändert. Auf die bisherige Vergabe des Zusatzkontingentes für die Teilfläche GE 1 (2) innerhalb des Richtungssektors A wird verzichtet, da die Ausweisung einer sog. „uneingeschränkten“ Gewerbebeteilfläche im Plangebiet mit nachts erhöhten Emissionskontingenten nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mehr erforderlich ist. Zudem besteht im gegenüberliegenden Bebauungsplan Nr. 184/Gauting ein Gewerbegebiet ohne Beschränkungen in Form von Emissionskontingenten, sodass entsprechend den Ausführungen des Landratsamtes faktisch ohnehin ein uneingeschränktes Gewerbegebiet innerhalb des Gemeindegebietes vorliegt.
T.6.2 2) Planzeichnung: - Die in der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes eingezeichnete Bauverbotszone wurde in die Planzeichnung im Satzungsentwurf vom 27.05.2025 nicht übernommen. Es wird empfohlen dies zu ergänzen, entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan 184/Gauting. - Der unter Punkt 7.1 eingezeichnete „Sichtschutzwall“ dient im wahrsten Sinne des Wortes ausschließlich dazu, die Sichtverbindung von Fußgängern zu Radfahrern und Kraftfahrzeugen zu unterbrechen. Zur Minderung von Gewerbelärm z.B. durch lärm erzeugende Dachaufbauten an den Wohngebäuden ist er allerdings völlig unzureichend, da der aufgeschüttete Wall	1. <u>Spiegelpunkt:</u> Die Anbauverbotszone der Staatsstraße gem. Art. 23 BayStrWG ist bereits in der Planzeichnung dargestellt. Das Planzeichen ist unter B.1 Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen aufgeführt, leider aufgrund eines Darstellungsfehlers in der Legende nicht erkennbar. Dies wird korrigiert. 2. <u>Spiegelpunkt:</u> Den Ausführungen des Landratsamtes ist zuzustimmen. Der Sichtschutzwall hat keine relevante schalltechnische Funktion bzw. abschirmende Wirkung. Der Wall wurde in der Untersuchung aufgrund der Festsetzung im Bebauungsplan zwar bei den Berechnungen berücksichtigt, jedoch aufgrund der irrelevanten schalltechnischen Abschirmfunktion nicht als Lärmschutzwall benannt. Gemäß der Besprechung der Planungsbeteiligten vom 25.06.2026 wird im Zuge der Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung die Sicht- und

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
selbst, durch den dies zu erreichen wäre, die Sichtverbindung zwischen den Gewerbegebäuden und dem Wohnhaus nicht unterbricht und die geplante Begrünung aufgrund der geringen Tiefe zu keinerlei Lärmminde- rung beiträgt. Es wird daher vorge- schlagen diesen Sichtschutzwall unter dem Punkt „Grünordnung“ einzufügen.	Lärmschutzwallplanung vom 05.12.2025 (Büro Dr. Schober) bei den Berechnungen berücksichtigt. Diese Wallanlage weist im Wesentlichen eine Höhe von ca. 3 bis 4 m auf. Ein Beiplan mit den Radwegeverbindungen über das Planungsgebiet mit den Anbindungen zu umliegen- den Flächen wird in die Begründung aufgenommen und beschrieben. Im weiteren Verfahren wurden Varianten des Walls mit einer schalltechnisch wirksamen Höhe, Länge und Si- tuierung geprüft. Die Prüfung hat ergeben, dass eine Schallschutzeinrichtung keine Verbesserungen für die angrenzende Bebauung bringt. Von der Errichtung ei- ner Schallschutzvorrichtung wird daher abgesehen, der Wall ist daher als Sichtschutzwall zu sehen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die planliche Festsetzung zum Sichtschutzwall wird zur Grünordnung und Gliederungspunkt A. Nr. 6 ff hinzu- gefügt.
T.6.3 3) Systemquerschnitt: Im Systemquerschnitt ist dieser Wall mit „Sicht- schutzwal“ beschriftet.	Der Schreibfehler wird korrigiert.
T.6.4 4) Festsetzungen durch Text: • Es wird vorgeschlagen Punkt 9 ganz all- gemein mit „Immissionsschutz“ zu be- zeichnen. • Nr. 9.3 – 9.5: Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind die zu treffenden bauli- chen und sonstigen technischen Vor- kehrungen, einschließlich der Maßnah- men zum Schutz vor schädlichen Um- welteinwirkungen zu benennen. Es ist zweifelhaft, ob diese Festsetzung die genannte Anforderung erfüllt. Es wird daher vorgeschlagen, diesen Text in die Hinweise durch Text zu überneh- men. Stattdessen könnte der Hinweis 5.2 mit konkreten Beispielen in die Festsetzun- gen übernommen werden. • Aus immissionsschutzfachlicher Sicht sollte folgende Ergänzung unter Punkt 9 aufgenommen werden: Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass keine Aufhellung von schutzbe- dürftigen Räumen, wie Wohndielen,	<u>1.Spiegelpunkt:</u> Mit der empfohlenen Bezeichnungs- änderung besteht Einverständnis. Der Anregung wird gefolgt und Festsetzung D.9 in „Immissionsschutz“ um- benannt. <u>2. Spiegelpunkt:</u> Aus fachlicher Sicht des Schallgutachterbüros sind die Festsetzungen unter D.9.3 und D. 9.4 als technische Er- läuterung zu den unter D.9.1 und D.9.2 festgesetzten Emissionskontingenten zu belassen und nicht in die Hinweise zu verschieben. Die Festsetzung unter D.9.5 wird als Hinweis auf die erforderliche Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm innerhalb des GE- Gebietes in die Hinweise verschoben. Die Regelung in D.5.2 hat ausschließlich hinweisenden Charakter und wird deshalb nicht in die Festsetzungen verschoben; die Geltung der DIN 4109 als technische Baubestimmung reicht insoweit aus. Dem Vorschlag wird nicht gefolgt. <u>3. Spiegelpunkt:</u> Unter D.8.3 (Werbeanlagen) gibt es bereits die textli- che Festsetzung, dass Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung oder mit laufenden Schriften

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag																	
Wohnzimmer, Schlafräume und Kinderzimmer sowie Bettenräume in Krankenhäusern, auftritt, die zu einer eingeschränkten Nutzung dieser Räume führt. Belästigungen durch Lichteinwirkungen können z.B. durch eine Beleuchtung der Werbeanlagen von oben vermieden werden und durch die Abschirmung der Lichtquelle.	unzulässig sind. Diese Festsetzung dient dazu, dass eine Aufhellung von schutzbedürftigen Räumen ausgeschlossen wird. Daher wird die Ergänzung der vorgeschlagenen Festsetzung nicht als erforderlich erachtet. Die Begründung wird jedoch entsprechend präzisiert.																	
T.6.5 5) Hinweise durch Text, Punkt 5: Es wird vorgeschlagen diesen Punkt ganz allgemein mit „Immissionsschutz“ zu bezeichnen und folgenden Hinweis zu Werbeanlagen aufzunehmen: Gemäß Kapitel 4 der LAI-Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen darf die mittlere Beleuchtungsstärke in den verschiedenen Gebietsarten nach BauNVO folgende Immissionsrichtwerte nicht überschreiten: <table><tr><th rowspan="2">Einwirkort Art der baulichen Nutzung</th><th colspan="2">mittlere Beleuchtungsstärke in lx E f in lx</th></tr><tr><th>tagsüber 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr</th><th>nachts 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr</th></tr><tr><td>Krankenhäuser</td><td>1</td><td>1</td></tr><tr><td>Allgemeine Wohngebiete Reine Wohngebiete</td><td>3</td><td>1</td></tr><tr><td>Mischgebiete</td><td>5</td><td>1</td></tr><tr><td>Gewerbegebiete</td><td>15</td><td>5</td></tr></table> Bei direkt an Gebäuden beginnenden Außenflächen, wie z.B. Terrassen und Balkone, die in die Beurteilung mit einzubeziehen sind, ist auf die Nutzungszeit tagsüber abzustellen.	Einwirkort Art der baulichen Nutzung	mittlere Beleuchtungsstärke in lx E f in lx		tagsüber 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr	nachts 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr	Krankenhäuser	1	1	Allgemeine Wohngebiete Reine Wohngebiete	3	1	Mischgebiete	5	1	Gewerbegebiete	15	5	Dem Vorschlag wird gefolgt und die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen werden in der Satzung ergänzt.
Einwirkort Art der baulichen Nutzung		mittlere Beleuchtungsstärke in lx E f in lx																
	tagsüber 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr	nachts 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr																
Krankenhäuser	1	1																
Allgemeine Wohngebiete Reine Wohngebiete	3	1																
Mischgebiete	5	1																
Gewerbegebiete	15	5																
T.6.6 6) Schalltechnische Untersuchung: Bei der Durchsicht der schalltechnischen Untersuchung ist Folgendes aufgefallen: • Lärmemissionen Penny-Markt: Nicht nachvollziehbar ist, auf welcher Grundlage der Schallleistungspegel für den Außenverflüssiger (Südfassade) angesetzt wurde. Unserer Kenntnis nach gibt es durchaus Geräte mit einem deutlich höheren Schallleistungspegel. • Parkplatzlärmstudie: Anhang B Seite 5 - Tabelle Parkplätze i.V. mit dem Text auf den Seiten 8 und 9: Es wird jeweils auf die Parkplatzlärmstudie Bezug	<u>1.Spiegelpunkt Lärmemissionen Penny-Markt:</u> Für den Außenverflüssiger an der Südfassade wurde hilfsweise ein für diesen Gerätetyp hoher Schallleistungspegel LWA von 75 dB(A) angenommen. Hierdurch errechnen sich aufgrund des größeren Abstandes zu der Wohnbebauung (IO 3 im WA-Gebiet) dennoch nur niedrige Teilpegel von 22 dB(A) nachts. Der Genehmigungsbescheid für den Markt vom 14.05.2004 enthält hierzu keine Auflagen (z.B. Begrenzung der Schallleistung von haustechnischen Anlagen). Im Zuge der Ortsbegehung konnten auf dem Außenverflüssiger selbst keine Typangaben o.ä. festgestellt werden. Die Bemühungen der Gemeinde Gauting, konkrete Schalldaten des Außenverflüssigers																	

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
genommen. Die Berechnungen entsprechen jedoch nicht den Vorgaben der Parkplatzlärmstudie. Beispielsweise ist bei einem Discounter von der Nettoverkaufsfläche (gemäß Tabelle 33) auszugehen und nicht von der Anzahl der Stellplätze. Auch die angegebenen Werte für den Zuschlag Kpa aus der Tabelle 34 der Parkplatzlärmstudie passen nicht zu den in o.g. Tabelle enthaltenen Werten. Diese Abweichungen sind zu begründen oder die Berechnungen entsprechend anzupassen. • Kontingentierung: „sog. uneingeschränktes Gewerbeteilfläche“: Hier wird auf die Ausführungen unter 1) der Begründung verwiesen. Höhe der Kontingente: Die in den Gewerbeteilflächen GE 1 (2) und GE 3 festgesetzten Emissionskontingente sind nach Ansicht der Unteren Immissionsschutzbehörde viel zu hoch angesetzt, da damit Betriebe zulässig wären, die eher in einem Industriegebiet anzusiedeln wären. Dies dürfte nach den Einschränkungen in den Festsetzungen 1.2 und 1.3 nicht im Sinne der Gemeinde sein und entspricht auch nicht der Definition in § 8 BauNVO wonach Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben dienen. Insbesondere die Emissionskontingente für die Nachtzeit erscheinen zu hoch. Nach den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan, wonach alle Nutzungen, die mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen - auch in der Nacht - verbunden sind, ausgeschlossen werden, scheint das Ansinnen der Gemeinde zu sein, eher die Ansiedlung von Betrieben zu begünstigen, die nur in geringem Umfang während der Nachtzeit tätig sind. Grundsätzlich sollten daher niedrigere Emissionskontingente für die Nacht festgelegt werden, um eine unnötige Verlärmung der Umgebung zu verhindern. Die entsprechend korrigierten Tabellen-Werte sind dann in die Festsetzungen der Satzung zu übernehmen. • Geräuschvorbelastung: Üblicherweise wird die Vorbelastung anhand der tatsächlich	vom Betreiber des Marktes zu erhalten, haben zu keinem Ergebnis geführt. Der auf der sicheren Seite liegende Emissionsansatz für den Außenverflüssiger wird daher auch im Zuge der Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung übernommen. <u>2. Spiegelpunkt „Parkplatzlärmstudie:</u> Der Einwand des Landratsamtes ist nicht nachvollziehbar. In unserer Untersuchung wurden basierend auf der zulässigen Verkaufsfläche von 795 m² gemäß Bebauungsplan und dem Mittelwert für Discountmärkte gemäß Tab. 8 der Parkplatzlärmstudie (1,37 Bew. je Stpl. und 10 m² Verkaufsfläche) 1.743 Pkw-Parkbewegungen täglich (entspricht 872 Pkw-Kunden) ermittelt. Bei 81 Stellplätzen und 16 Stunden Beurteilungszeit ergibt sich hieraus die im Anhang B auf Seite 5 genannte Frequentierung von 1.345 Bew. je Stpl. und Stunde. Die gemäß Parkplatzlärmstudie erforderlichen Zuschläge für Parkplätze an Einkaufsmärkten (K_{PA} + K_I) in Höhe von insgesamt 7 dB(A) wurden entsprechend berücksichtigt (vgl. Tabelle Parkplätze im Anhang B auf Seite 5 unserer Untersuchung). <u>3. Spiegelpunkt „Kontingentierung“:</u> Hinsichtlich der „uneingeschränkten“ Gewerbeteilfläche im Plangebiet sind unsere Ausführungen zu Punkt T.6.1 zu beachten. Die Einschätzung des Landratsamtes, wonach die berechneten und festgelegten Emissionskontingente betragsmäßig viel zu hoch sind und damit industriegebietstypische Betriebe zulässig wären, ist aus fachlicher Sicht nicht nachvollziehbar. Die Bemessung der Höhe der Emissionskontingente richtet sich nach dem Schutzanspruch der umgebenden Bebauung. Im vorliegenden Fall dürfen an der Wohnbebauung im Osten die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WR- sowie WA- Gebiete, ebenso an der Wohnbebauung auf dem Klinikgelände im Süden und im Norden die Immissionsrichtwerte für MI-Gebiete nicht überschritten werden. Somit führen diese nahegelegenen schutzbedürftigen Nutzungen bereits rechnerisch zu einer Begrenzung der Höhe der Emissionskontingente, die „industriegebietstypische Betriebe“ keinesfalls ermöglicht. Auf die bisherige Vergabe des Zusatzkontingentes für die Teilfläche GE 1 (2) innerhalb des Richtungssektors A wird im Zuge der Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung verzichtet.

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
vorhandenen Betriebe (Orts-/Betriebsbesichtigungen, Betriebsbeschreibungen, Baugenehmigungen) ermittelt. Im vorliegenden Fall wurden hier typisierende flächenbezogene Schallleistungspegel angesetzt. Hier sollte dargelegt werden, aus welchen (Literatur-)Quellen diese Werte entnommen wurden.	Eine weitergehende Anpassung bzw. Reduzierung der Emissionskontingente erfolgt nach Abstimmung mit den Planungsbeteiligten vom 25.06.2026 nicht. <u>4. Spiegelpunkt „Geräuschvorbelastungen“:</u> Für das als Geräuschvorbelastung angesetzte GE- und MI-Gebiet gelten gemäß dem Bebauungsplan Nr. 184/Gauting keine Emissionsbeschränkungen. Innerhalb des GE-Gebietes sowie im westlichen Bauraum des MI-Gebietes sind keine Wohnnutzungen zulässig. Im östlichen Bauraum des MI-Gebietes sind Wohnnutzungen zulässig. Derzeit besteht hier eine Asylbewerberunterkunft. Zur Ermittlung der Geräuschvorbelastung aus diesem Plangebiet durch die ansässigen bzw. möglichen gewerblichen Nutzungen wurden hilfsweise typisierende flächenbezogene Schallleistungspegel in folgender Höhe angesetzt: - GE-Gebiet 63 dB(A)/m² tags und 48 dB(A)/m² nachts - MI-Gebiet 60 dB(A)/m² tags und 45 dB(A)/m² nachts Diese Flächenschallpegel decken die Emissionen für typische Gewerbebetriebe ab, die hier nach den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung ansässig sind. Höhere Emissionen als die angesetzten sind ohnehin nicht möglich, da bereits an der Baugrenze des östlichen Bauraums des MI-Gebietes aufgrund der dort zulässigen Wohnnutzungen die entsprechenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten sind. Die empfohlene genaue Ermittlung der Schallemissionen der Betriebe anhand von Betriebsbesichtigungen, Betriebsbeschreibungen und Baugenehmigungen ist mit erheblichem Aufwand verbunden und aus schalltechnischer Sicht nicht zielführend, da wie erläutert ohnehin keine höheren Emissionen möglich sind. Zudem wird in der Satzung folgende Festsetzung zur Baugenehmigungspflicht aufgenommen: „Die Genehmigungsfreistellung wird gemäß Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO für alle Bauvorhaben im Gewerbegebiet des Planungsgebiets ausgeschlossen.“ Durch diese Festsetzung wird verhindert, dass bestimmte verfahrensfreie Bauvorhaben genehmigungsfrei gestellt werden, d.h. ohne Baugenehmigung errichtet werden dürfen. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Bauantrag durch die für das Bauvorhaben relevanten Fachdienststellen im Landratsamt geprüft wird, so beispielsweise auch der Immissionsschutz. Im Zuge dessen werden bei Erforderlichkeit konkrete Auflagen bzgl. Schallschutzmaßnahmen formuliert.

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
• Kapitel 5 Schallschutzmaßnahmen: Wenn wie im ersten Absatz beschrieben im Gewerbegebiet die Orientierung der DIN 18005 eingehalten bzw. unterschritten werden, erübrigt sich die weitere Betrachtung in Bezug auf passive Schallschutzmaßnahmen. Bei der Errichtung von Gebäuden sind auch ohne Erwähnung in einer schalltechnischen Untersuchung die Mindestanforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109-1 vom Planer zu berücksichtigen und bei der Bauausführung zu erfüllen. Somit können die drei zu diesem Thema vorgeschlagenen Hinweise entfallen.	<u>5. Spiegelpunkt „Schallschutzmaßnahmen“:</u> Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für GE-Gebiete (65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts) werden innerhalb des Plangebietes eingehalten bzw. unterschritten. Gemäß Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom Februar 2025 ist ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109-1:2018-01 erforderlich, wenn der „maßgebliche Außenlärmpegel“ gleich oder höher ist als - 66 dB(A) bei Büroräumen und ähnlichen Räumen Die Berechnungen (vgl. Rasterlärmkarte im Anhang A auf Seite 6 unserer Untersuchung) zeigen, dass der für Büroräume maßgebliche Außenlärmpegel in Höhe von 66 dB aufgrund der Verkehrsgeräusche im nördlichen bzw. nordöstlichen Grenzbereich des Plangebietes erreicht bzw. überschritten wird und hier somit erhöhte Anforderungen an den passiven Schallschutz nach der DIN 4109 zu beachten sind. Auch sind gegebenenfalls innerhalb des Plangebietes auftretende Emissionen zu berücksichtigen. Auf Basis der in GE-Gebieten geltenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm können zusätzliche gewerbliche Geräuschbelastungen von bis zu 65 dB(A) tags an Gebäuden zu berücksichtigen sein. Aufgrund dieser erhöhten Anforderungen wurden die Hinweise unter D.5.2 bis 5.4 aufgenommen. Es ergibt sich kein Änderungsbedarf.
Beschlussvorschlag: Das Schallschutzgutachten wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag ergänzt bzw. angepasst und die Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan überarbeitet.	
T.7 LRA Starnberg, Gesundheitsamt Schreiben vom 25.07.2025	
T.7.1 Die Gemeinde plant, eine Fläche am westlichen Ortsrand als künftiges Gewerbegebiet zu entwickeln. Soweit uns bekannt, befinden sich die betroffenen Flächen weder in einem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet. Zur Ver- und Entsorgung werden keine Festsetzungen getroffen. Wir bitten in der Satzung zum Bebauungsplan Folgendes mit aufzunehmen: 1. Sämtliche Gebäude mit Wohnnutzung sind an die zentrale Wasserversorgung und die	1. Eine Aufnahme der vorgeschlagenen Festsetzung wird abgelehnt, da im Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO keine Wohnnutzung zulässig ist. Zudem wurden bereits gem. D.1.3 ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ausgeschlossen. Unabhängig davon wird eine zentrale Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sichergestellt (Nachweis). Hierzu wird auf die Erläuterungen B.26.6 verwiesen. Der Bebauungsplan steht der Sicherstellung einer zentralen Müllentsorgung nicht entgegen.

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
zentrale Abwasserentsorgung anzuschließen. Eine zentrale Müllentsorgung ist sicherzustellen. 2. Das DVGW-Arbeitsblatt W 551 (Stand vom April 2004) beschreibt technische Maßnahmen zur Verminderung des Legionellenwachstums in Trinkwasser-Installationen (Planung, Errichtung, Betrieb und Sanierung). Im Rahmen von Umbaumaßnahmen oder Neu- und Erweiterungsbauten sind diese Vorgaben zu beachten.	2. Die Hinweise zum DVGW-Arbeitsblatt W 551 betreffen nicht die Ebene des Bebauungsplans. Eine Aufnahme in die Satzung wird abgelehnt.
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
T.8 LRA Starnberg, Brandschutzdienststelle, Abwehrender Brandschutz Schreiben vom 09.07.2025	
T.8.1 Erschließung Hinsichtlich der Erschließungssituation bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.	Kenntnisnahme
T.8.2 Zweiter Flucht- und Rettungsweg Hinsichtlich des zweiten Flucht- und Rettungsweges bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken.	Kenntnisnahme
T.8.3 Löschwasserversorgung <u>Neubaugebiete / Sondergebiete</u> Wir empfehlen, die Löschwasserbedarfsermittlung von einem Brandschutzfachplaner gem. Arbeitsblatt W405 des DVGW („Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“) durchführen zu lassen. Die Lage neu erforderlicher Hydranten, Unterflurhydrant DIN EN 14339, Überflurhydrant DIN EN 14384, ist in Absprache mit den Kommandanten der örtlich zuständigen Feuerwehr festzulegen.	Die Gemeinde steht mit externen Fachbüros in Verbindung, um den Sachverhalt zu klären. Die Ergebnisse fließen im weiteren Verfahren in die Planungen und die Unterlagen zum Bebauungsplan ein. Bis zum Satzungsbeschluss muss der Sachverhalt geklärt werden, da die Löschwasserversorgung Teil der Erschließung ist.
Beschlussvorschlag: Eine Löschwasserbedarfsermittlung wird im weiteren Verfahren durchgeführt.	
T.9	

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
LRA Starnberg, Fachbereich 50 – Umweltschutz, Bodenschutz und staatl. Abfallrecht Schreiben vom 04.07.2025	
T.9.1 Wir nehmen zu o.g. Verfahren aus bodenschutzrechtlicher Sicht wie folgt Stellung: Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des „Bebauungsplanes Nr. 203/Gauting für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße“ Gemarkung Gauting in der Fassung vom 27.05.2025 für die Fl.-Nrn. 1283/3, 1302, 1302/19 Teilfläche, 1302/44, 1302/66, 1304, 1305, 1306/1 und 1309/1 Gemarkung Gauting sind nicht im Altlastenkataster eingetragen. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen uns derzeit nicht vor. Aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht bestehen <u>keine Bedenken</u> gegen den Bebauungsplan „ Nr. 203/Gauting für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße“ Gemarkung Gauting. Folgende <u>abfallrechtliche Auflage</u> bitte ich zu berücksichtigen: Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen (optische oder organoleptische Auffälligkeiten) des Untergrundes festgestellt, so darf der Aushub nur unter fachtechnischer Begleitung eines einschlägigen Ing.-Büros fortgeführt werden. Dieser Sachverhalt ist unverzüglich dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim und dem Landratsamt Starnberg zu melden (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Das Ausmaß der Verunreinigung ist dann durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und ein Dokumentationsbericht dem Landratsamt Starnberg – Fachbereich Umweltschutz – vorzulegen. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt Starnberg – Fachbereich Umweltschutz auf Verlangen vorzulegen.	Kenntnisnahme Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die abfallrechtlichen Auflagen wurden bereits in den textlichen Hinweisen aufgenommen. Durch das Landratsamt wurden diese Auflagen konkretisiert und detaillierter dargestellt, was in den Gliederungspunkt Nr. 4 der textlichen Hinweise unter Abschnitt F. zum Bebauungsplan übernommen wird.

Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
T.10 AELF – Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim i. OB Schreiben vom 04.08.2025	
T.10.1 Zu o. g. Verfahren möchten wir uns wie folgt äußern: <u>Aus dem Bereich Landwirtschaft:</u> Durch die Planungen sind landwirtschaftliche Belange nicht betroffen. Insofern bestehen unsererseits keine Einwände bzw. Hinweise.	Kenntnisnahme
T.10.2 <u>Aus dem Bereich Forsten:</u> Forstfachliche Belange sind von der Planung nicht berührt. Sollte jedoch nachträglich eine das Waldrecht betreffende Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahme festgelegt werden, ist dazu das AELF nach Art. 7 BayWaldG erneut zu beteiligen.	Kenntnisnahme
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
T.11 AWISTA-Abfallwirtschaft Starnberg KU Schreiben vom 30.07.2025	
T.11.1 Um eine ordnungsgemäße und dauerhafte Abfallentsorgung durch dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge zu gewährleisten, weisen wir darauf hin, dass die Bereitstellung aller Behälter im Holsystem am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum erfolgen muss (vgl. § 15 Abs. 5 Abfallwirtschaftssatzung).	Der Hinweis betrifft den Bauvollzug und wird somit zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich steht der Bebauungsplan einer ordnungsgemäßen Abfallentsorgung nicht entgegen.
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

T.12

BUND - Bund Naturschutz Bayern e.V., Kreisgruppe Starnberg

Schreiben vom 06.08.2025

T.12.1

Der BUND Naturschutz, vertreten durch die Kreisgruppe Starnberg (BN), beteiligt sich am o. g. Verfahren und nimmt wie folgt Stellung.

Der BN kann die Gründe für die Überplanung des Areals nachvollziehen. Doch haben wir erhebliche Vorbehalte gegenüber der Art und Weise der Planung.

1. Artenschutz

Die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist aus Sicht des Bund Naturschutz für das vorliegende Bauleitplan-Verfahren unabdingbar. Die vorliegenden Planungsunterlagen enthalten zwar einen Umweltbericht, doch ersetzt dieser nicht die detaillierte Untersuchung artenschutzrechtliche Fragestellungen. Der Umweltbericht gibt an, eine Habitatanalyse mittels Geländebegehung und Datenrecherche vorgenommen zu haben, um relevante Artengruppen zu ermitteln. Tatsächlich wurden als potenziell relevant lediglich Brutvögel, die Haselmaus und Reptilien (insbesondere die Zauneidechse) identifiziert; andere Artengruppen seien „mit hinreichender Sicherheit“ mangels Lebensraum ausgeschlossen worden. Daraus zieht der Umweltbericht den Schluss, dass keine artenschutzrechtlich relevanten Arten betroffen seien. Diese Einschätzung wurde offenbar ohne eine vertiefte artenschutzfachliche Prüfung getroffen - eine solche fehlende saP ist jedoch kritisch zu sehen. Im Umweltbericht wurde ein kurzer Abschnitt „Artenschutz“ eingefügt. Darin wird im Wesentlichen ausgeführt, dass einige Bäume mit Höhlen als potenzielle Quartiere für Fledermäuse und Vögel vorhanden seien, diese aber teils außerhalb des Plangebiets liegen bzw. innerhalb des Gebiets erhalten blieben. Außerdem habe man weder Haselmäuse noch Zauneidechsen nachgewiesen, und alle relevanten Brutvogel-Nachweise lägen außerhalb des Eingriffsbereichs. Ohne weitere Prüfung wurde daher konstatiert, durch das Vorhaben würden keine relevanten Arten betroffen und es bestehe keine artenschutzrechtliche Konfliktsituation. Diese Schlussfolgerung erscheint vorschnell und methodisch

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ein Kartierbericht liegt bereits vor, der Teil der Auslegungsunterlagen war.

Ein separater Artenschutzbeitrag wird für das 3.2- und 4.2-BauGB-Verfahren erstellt. Dabei werden alle relevanten Artengruppen detailliert betrachtet. Um Gefährdungen der betrachteten Artengruppen zu vermeiden, sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgelegt und werden in den Bebauungsplan als textliche Festsetzungen und Hinweise übernommen.

Hinsichtlich des Kartierprogramms wurden alle durchgeführten Kartierungen mit der uNB des Landkreises Starnberg vorabgestimmt.

unbegründet. So wurden insbesondere mögliche Fledermausvorkommen zwar erwähnt, aber nicht systematisch untersucht (siehe Abschnitt III). Es wurden auch keine detaillierten Artensteckbriefe oder Prüftabellen vorgelegt, aus denen hervorgeht, welche streng geschützten Arten im Gebiet oder Umfeld potenziell vorkommen, welche Lebensstätten sie nutzen und ob diese vom Vorhaben beeinträchtigt würden. Der Golfübungsplatz weist Bäume mit Höhlen und Spalten auf, die explizit als potenzielle Quartiersbäume für Fledermäuse benannt wurden. Dennoch wurde offenbar keine gezielte Fledermausuntersuchung durchgeführt. Weder im Frühjahr/Sommer 2024 noch 2025 wurden nach unseren Informationen systematische Nachtuntersuchungen (etwa mittels Ultraschalldetektoren) oder andere geeignete Untersuchungen im Gelände vorgenommen. Die pauschale Aussage im Umweltbericht, es gäbe keine Fledermaus-Betroffenheit, beruht anscheinend primär darauf, dass die als Quartiere geeigneten Höhlenbäume im Plangebiet erhalten bleiben sollen. Diese Argumentation greift jedoch zu kurz. Zwar ist der Erhalt von Quartiersbäumen wichtig, jedoch garantiert allein das Stehenlassen der Bäume nicht, dass keine artenschutzrechtlichen Konflikte auftreten. Folgende Punkte wurden nicht beachtet: • Nutzung vorhandener Quartiere: Es ist unklar, ob die vorhandenen Höhlenbäume aktuell von Fledermäusen genutzt werden. Ohne Ausflugzählungen oder Spurensuche (z. B. Kotnachweise) kann nicht einfach unterstellt werden, dass keine Fledermäuse dort wohnen. Sollte sich in einem Baum z. B. eine Wochenstube einer Fledermausart befinden, müsste geprüft werden, ob nahegelegene Bauarbeiten diese Kolonie nicht erheblich stören würden (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG). Eine <i>signifikant störende</i> Einwirkung läge etwa dann vor, wenn durch Lärm, Erschütterungen oder Beleuchtung die Fledermäuse ihr Quartier aufgeben oder ihr Fortpflanzungserfolg beeinträchtigt würde. Hierzu fehlen jegliche Untersuchungen oder prognostische Bewertungen im Plan.	
--	--

- **Weiträumige Habitatnutzung:** Fledermäuse nutzen nicht nur den Quartiersbaum selbst, sondern auch Jagdreviere und Flugrouten im Umfeld. Das Plangebiet - bisher eine weitgehend offene Grünfläche mit umliegenden Gehölzstrukturen - könnte Teil wichtiger Flugkorridore oder Nahrungsflächen sein. So verlaufen am Südrand des Gebiets Baumreihen/Hecken, die potenziell als Flugstraße dienen könnten. Wird die Fläche bebaut, ändern sich Beleuchtungsverhältnisse (Straßen- und Gebäudebeleuchtung) und es gehen Freiflächen als Insektenhabitat verloren. Zwar fallen allgemeine Nahrungshabitate rechtlich nicht unter den strikten Schutz der Fortpflanzungsstätten, doch kann ein erheblicher Nahrungsflächenverlust eine erhebliche Störung der lokalen Population darstellen, wenn z. B. eine Kolonie ihrer Nahrungsgrundlage beraubt wird. Dazu hätte es einer fundierten Untersuchung der im Gebiet jagenden Fledermäuse bedurft. Solche Daten liegen jedoch nicht vor.
- In der Region Gauting sind verschiedene Fledermausarten bekannt, darunter häufige.
- Kulturföhrer (z. B. Zwergfledermaus *Pipistrellus pipistrellus*) ebenso wie anspruchsvollere Arten der Wälder (z. B. Bechsteinfledermaus *Myotis bechsteinii* oder Mopsfledermaus *Barbastella barbastellus*). Die Barbastelle nutzt als Sommerquartiere gern Spalten hinter abstehender Baumrinde statt klassischen Höhlen. Solche Quartiere werden bei einer reinen Sichtkontrolle der Bäume leicht übersehen.
- Neben den Fledermäusen ist anzumerken, dass auch bei anderen Tiergruppen die Erfassung lückenhaft erscheint. So wurden Haselmäuse und Zauneidechsen zwar gesucht, aber negativer Befund allein ist nicht aussagekräftig, wenn die Suche nicht methodisch adäquat war (z. B. Haselmausnachweise über Nistkastenmonitoring oder Spurensuche im Herbst, Zauneidechsen mit mehrfachen Begehungen bei geeigneter Witterung). Ebenso wird im

Umweltbericht erwähnt, sämtliche Brutvogel-Nachweise lägen außerhalb der Eingriffsfläche. Hier stellt sich die Frage, ob eine hinreichende Brutvogelkartierung durchgeführt wurde. Üblich sind 5 - 8 Begehungen in der Brutsaison, je nach Lebensraum, um auch spät brütende oder heimliche Arten zu erfassen. Gab es solche Begehungen? Oder wurden vorhandene Daten (Brutvogelkartierung des Landkreises) ausgewertet? Ohne nähere Angaben ist die Aussage, es seien keine relevanten Brutvögel betroffen, kaum überprüfbar. • Fazit: Aus Sicht des BN verstößt das aktuelle Planverfahren in der vorliegenden Form gegen wesentliche umwelt- und artenschutzrechtliche Anforderungen. Die Durchführung einer eigenständigen speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde versäumt. Stattdessen wurde nur ein Umweltbericht erstellt, der hinsichtlich der Artenprüfung lückenhaft und unzureichend ist. Insbesondere im Bereich Fledermausschutz (aber auch bei anderen Fauna-Gruppen) sind die Untersuchungen unter dem nötigen Standard geblieben, sodass eine valide Beurteilung möglicher Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) derzeit nicht möglich ist. • Auch gibt es keine genauere Angabe, um welche Bäume es sich bei den Quartiersbäumen handelt und wo diese auf dem Gelände stehen. Diese Aussagen wären notwendig, um eine Beurteilung der Quartierspotenziale zu ermöglichen. Am Rand des Planungsgebietes befindet sich eine alte Eiche, die als Lebensraum äußerst wertvoll ist und unbedingt erhalten werden müsste. - siehe dazu unseren Punkt 2 Verkehrserschließung. Der BN kann aus den o. g. Gründen die Einschätzung der saP, dass „aus gutachterlicher Sicht somit keine artenschutzrechtlichen Einwände gegenüber der Realisierung des Vorhabens“ bestehen würden, nicht teilen.	
--	--

T.12.2 2. Verkehrserschließung Für den Radverkehr sollen neue Wege angelegt werden. Das ist an sich begrüßenswert. Doch sind aus den Unterlagen keine genauen Daten erkennbar, wo und wie die neuen Radwege angelegt werden sollen. Bei einer Ortsbegehung konnten wir feststellen, dass am Rand des beplanten Gebiets im Nordosten ein gut ausgebauter kombinierter Rad- und Fußweg nach gut 150 m vor einem Wiesenweg endet und im Südosten ein ebensolcher Rad- und Fußweg das Planungsgebiet tangiert. Zwischen den beiden ist laut Planung eine ausgebautte Verbindung vorgesehen. Doch genau dort liegt ein Wald, der sehr erhaltenswerte Strukturen ausweist, z.B. eine große, sehr vitale, alte Eiche. Die Verbindung der beiden Wege kann nicht durch diesen Wald, sondern höchstens auf dem Areal des Gewerbeparks erfolgen. Auch hierzu bitten wir um eine Aussage bezüglich weiterer Planungen. Der BN bittet daher um eine deutlich verbesserte Natur- und Umweltschutzplanung.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind Fuß- und Radwege vorgesehen. Es werden u.a. Verbindungen zu bereits vorhandenen Zuwegungen im Wald sowie zu Grünfahrten geschaffen, sodass das Planungsgebiet verkehrsrechtlich gut in die Umgebung integriert wird. Eine das Planungsgebiet umschließende gut ausgebautte Fuß- und Radwegeverbindung, die über die Fläche der „alten Eiche“ im Nordosten führt, so wie der BN darstellt, ist gar nicht vorgesehen. Der Waldrandbereich mit der „alten Eiche“ bleibt erhalten. Im Gegenteil, der Waldrandbereich wird naturschutzfachlich aufgewertet. Der BN verwechselt aller Wahrscheinlichkeit die graue Signatur Gliederungspunkt A.1, was die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches darstellt. Das planliche Zeichen A.5.4 „Fuß- und Radweg“ bezieht sich auf die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen, die quasi die Anschlüsse zu den voran genannten Wegebeziehungen im Umfeld des Bebauungsplanes darstellen. Entsprechend der falschen Annahme des BN wird eine konkrete Abbildung in die Begründung mit Umweltbericht und / oder ein Beiplan mit den geplanten Radwegen in die Unterlagen integriert, damit es zu keinen Verwechslungen oder Fehlinterpretationen kommt und Falschannahmen ausgeräumt werden.
Beschlussvorschlag: Ein Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung wird im weiteren Verfahren erstellt. Ein Beiplan zum Thema Radverkehr wird in der Begründung ergänzt.	
T.13 Gemeinde Gilching Schreiben vom 24.07.2025	
T.13.1 Die Sachlage wurde dem Bauausschuss der Gemeinde Gilching am 21.07.2025 zur Entscheidung vorgelegt. Es erging folgender Beschluss: „Der Gemeinde Gauting ist mitzuteilen, dass Belange der Gemeinde Gilching weder durch die 58. Änderung des Flächennutzungsplans noch durch den Bebauungsplan „Nr. 203/GAUTING für ein Teilgebiet zw. Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße“ betroffen sind.	Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
T.14 Gemeinde Krailling Schreiben vom 28.07.2025	
T.14.1 Zunächst bedankt sich die Gemeinde Krailling für die Beteiligung an o.g. Verfahren und betont die grundsätzlich verständnisvolle Sicht der Gemeinde Krailling auf das geplante Vorhaben. Dennoch erlaubt sich die Gemeinde Krailling folgende Hinweise und Anregungen: 1. Durch die Gemeinde Gauting wurde eine Verkehrsuntersuchung zum geplanten Gewerbegebiet durchgeführt. Im Fazit auf Seite 15 der Untersuchung, welches auch in der Begründung zum B-Plan zitiert wird, wird detailliert auf den vermuteten Mehrverkehr auf der Staatsstraße 2349 (Ammerseestraße) eingegangen. Es wird davon ausgegangen, dass der Verkehr von aktuell 4.310/5.850 täglichen Fahrten auf 5.210/6.910 täglichen Fahrt steigt (inkl. 10% allgemeiner Verkehrssteigerung bis 2040). Dies bedeutet eine allgemeine Verkehrszunahme auf der Straße von ca. 18 bis 20% bis 2040. Abzgl. der zugrunde gelegten allgemeinen 10%-Verkehrszunahme bis 2040, wird das neue Gewerbegebiet somit ca. 8 bis 10% Mehrverkehr auf Staatsstraße bedeuten. Die Verkehrszunahme auf der Pentenrieder Straße und somit auch für den Durchgangsverkehr in Pentenried wird in dem Fazit aus Sicht der Gemeinde Krailling nur ungenügend berücksichtigt. Im Fazit wird nur darauf hingewiesen, dass es auf der Pentenrieder Straße zu einer Belastung von 1.810 täglichen Fahrten bis 2040 kommen wird. Ein Vergleich zur aktuellen Bestandssituation des Verkehrs auf der Pentenrieder Straße fehlt. Aus den Anlagen ist ersichtlich, dass derzeit ca. 1.560 tägliche Fahrten auf der Pentenrieder	In Tabelle 3 der Verkehrsuntersuchung ist die Verkehrsentwicklung auch auf der Pentenrieder Straße dargestellt. Aus der Differenz zwischen Planfall und Nullfall ergibt sich der Mehrverkehr aus dem Bebauungsplan von ca. 100 Kfz-Fahrten/ 24 Stunden. Das bedeutet ca. 12-17 zusätzliche Kfz-Fahrten/ Stunde (zu den Spitzenstunden maximal ein Kfz/3-4 Minuten zusätzlich aus dem Gewerbegebiet). Dieser sehr geringe Mehrverkehr wird in der Verkehrsuntersuchung als verkehrsverträglich für die Straße eingeschätzt. Die angesetzte Verkehrsentwicklung von 10% bis 2040 berücksichtigt allgemeine Verkehrszunahmen, die sowohl mögliche Steigerungen im Durchgangsverkehr, auch zwischen den Nachbargemeinden und Zunahmen durch andere Bauvorhaben in Gauting berücksichtigen.

Straße erfolgen. Welcher Anteil dieser Fahrten durch das bestehende Gewerbegebiet nördlich der Ammerseestraße entsteht und welcher Anteil durch den Ort Pentenried fährt, ist leider aus den Untersuchungen nicht ersichtlich. Wir bitten hier um Ergänzung der Untersuchung, um die verkehrliche Mehrbelastung für Pentenried einschätzen zu können. Die derzeit prognostizierte Mehrbelastung von 250 täglichen Fahrten bis 2040 bedeutet eine Zunahme von 16%, abzgl. 10% allgemeiner Verkehrssteigerung bis 2040, somit 6% durch das neue Gewerbegebiet. 10% allgemeine Steigerung entsprechen ca. 150 Fahrten ($1.560 \times 0,1$). Somit kommt es auf der Pentenrieder Straße zu einer Steigerung von 100 Fahrten täglich, was ca. 40% zusätzlich zur allgemeinen Steigerung bedeutet. Dies ist aus Sicht der Gemeinde Krailling erheblich und sollte nicht außer Acht gelassen werden.	
T.14.2 Wie im Umweltbericht unter Punkt 6.7 beschrieben kann nur ein Teil der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs umgesetzt werden. Weitere notwendige Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches sollten im weiteren Verfahren, bzw. zur nächsten Beteiligung konkretisiert sein.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Großteil des naturschutzfachlichen Ausgleichs erfolgt über das Ökokonto der Gemeinde Gauting auf Teilflächen der Flurnummern 920, 922 und 924 (alle Gemarkung Buchendorf), was im weiteren Verfahren ergänzt wird.
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
T.15 Gemeinde Weßling Schreiben vom 28.07.2025	
T.15.1 Die Gemeinde Weßling hat zum oben genannten Bebauungsplan keine Einwände, Bedenken, Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Kenntnisnahme
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

T.16 bayernets GmbH Schreiben vom 02.07.2025	
T.16.1 Im Bereich Ihres o. g. Vorhabens – wie in den uns übersandten Planunterlagen dargestellt – verlaufen die folgenden Anlagen: Anagentyp: Gastransportleitung mit Begleitkabel, Status: in Betrieb, Bezeichnung/ DN/ PN/ Schutzstreifen: EK26/2600 DN 500 / PN 70. Schutzstreifen 8,0 m (4,0 m beiderseits) Eine Beschädigung oder Gefährdung unserer Anlagen muss unbedingt ausgeschlossen werden. Dieser Schutzstreifen ist durch Dienstbarkeiten oder Gestattungsverträge wegerechtl. abgesichert. Wir bitten um die lagerichtige Darstellung unserer Gastransportleitung inkl. Schutzstreifen im Planteil sowie um die Aufnahme unsere Auflagen in den Textteil des o.g. Verfahrens. Unter Einhaltung unserer Auflagen haben wir keine Einwände gegen das Verfahren.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. die Lage der Gastransportleitung wurde bereits lagerichtig in der Planzeichnung hinweislich dargestellt. Die in der Planzeichnung dargestellten Gastransportleitung inkl. Schutzstreifen entspricht der Lage des angehängten Lageplans. Die Lage ist somit richtig dargestellt. Die Auflagen werden in zusammengefasster Form in der Begründung ergänzt.
T.16.2 <u>Wichtige Auflagen sind u.a.:</u> In den Schutzstreifen unserer Leitungen sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand der Anlagen gefährden oder Betrieb, Wartung und Unterhalt beeinträchtigen könnten. So ist beispielsweise die Errichtung von Bauten – dazu gehören auch Schächte, Straßenkappen, Armaturen, Hydranten, Verteilerschränke, Lichtmasten, Vordächer, Solarkollektoren, Fundamente etc. – nicht zulässig. • Die Zugänglichkeit der Leitung für Wartungs- und Reparaturarbeiten muss uneingeschränkt erhalten bleiben. • Niveauperänderungen sind nur mit unserer ausdrücklichen Zustimmung zulässig; die Mindestdeckung der Gasleitung von 1 m darf nicht unterschritten werden. • Ein 4 m breiter Streifen – je 2 m beiderseits der Rohrachse – ist von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. Bauarbeiten in den Schutzstreifen unserer Gastransportleitungen sind nur nach Abstimmung der Detailplanung und nach vorheriger Einweisung durch die bayernets GmbH zulässig.	Der Bebauungsplan lässt eine Überbauung der Leitung nicht zu. Die Zugänglichkeit der Leitung ist dinglich gesichert. Im Übrigen betreffen die Hinweise den Planvollzug und werden zur Kenntnis genommen und bei Baumaßnahmen berücksichtigt.

Rechtzeitig, mindestens jedoch drei Arbeitstage vor Baubeginn, ist mit unserem Center Netzbetrieb ein Termin zur Einweisung zu vereinbaren. • Grab-, Schacht- und sonstige Tiefbaumaßnahmen sind im Schutzstreifen grundsätzlich in Handschachtung auszuführen. • Beim Bau von kreuzenden Straßen und Wegen darf es bei Bodenaushub, Verdichtung etc. zu keiner Gefährdung unserer Leitungen kommen. • Der Einsatz von Maschinen und Baufahrzeugen ist im Schutzstreifen nicht ohne vorherige Absicherung und nur nach vorheriger Absprache mit der bayernets GmbH gestattet. • Das Befahren der bayernets-Leitungen mit schweren Fahrzeugen ist nur unter Einhaltung besonderer Sicherheitsvorschriften nach Abstimmung mit der bayernets GmbH erlaubt. • Das Aufstellen von Baucontainern, Lagerung von Material, Geräten und Aushub ist in den Schutzstreifen nicht zulässig. • Der Einsatz von Bohr- oder Pressverfahren im Schutzstreifenbereich ist nur nach vorheriger Abstimmung und unter Aufsicht der bayernets GmbH erlaubt; ggf. kann eine Freilegung der Gastransportleitung erforderlich werden. • Freigelegt werden dürfen Gastransportleitungen nur nach Abstimmung mit der bayernets GmbH und strikter Beachtung der von der bayernets GmbH bekanntgegebenen Auflagen. • Freigelegte Gastransportleitungen müssen so gesichert werden, dass eine Lageveränderung ausgeschlossen und die Isolierung vor Beschädigung geschützt wird. • Vor Verfüllung freigelegter Gastransportleitungen ist der bayernets GmbH durch rechtzeitige Information Gelegenheit zu geben, die Leitungen auf Unversehrtheit zu prüfen und die Verfüllarbeiten zu überwachen. • Um eine Beschädigung der Gastransportleitung auszuschließen, muss der Aushub von Baugruben einschließlich Böschungen, Verbau etc. komplett so ausgeführt werden, dass der Schutzstreifen nicht berührt wird bzw. muss durch andere mit uns abgestimmte Sicherungsmaßnahmen gewährleistet werden, dass jegliche Gefährdung unserer Anlagen ausgeschlossen ist.	
---	--

• Weitergehende Sicherungsmaßnahmen, die erst im Zuge der Bautätigkeiten an Ort und Stelle geklärt werden, behält sich die bayernets GmbH ausdrücklich vor. • Der Erhalt von Plänen oder die Anwesenheit eines Beauftragten der bayernets GmbH vor Ort entbindet die Träger und Ausführenden von Baumaßnahmen nicht von ihrer Haftung für eventuelle Schäden. Zu Ihrer Information übersenden wir Ihnen Pläne unserer Anlagen in diesem Bereich. Eine genaue Angabe der Lage der Leitung ist jedoch nur nach örtlicher Einweisung möglich. In unseren Plänen und Dateien ist der jetzige Stand der Leitungslage dargestellt; Änderungen oder Erweiterungen können von uns nicht automatisch nachgemeldet werden. Die Dateien werden von uns ausschließlich für Ihre jetzige o. a. Maßnahme zur Verfügung gestellt, jede andere Verwendung bedarf unserer ausdrücklichen Zustimmung; Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.	
Beschlussvorschlag: Der Bebauungsplan wird entsprechend des Abwägungsorschlages angepasst.	
T.17 SWM Infrastruktur GmbH & Co.KG Schreiben vom 10.07.2025	
T.17.1 Den Bebauungsplan Nr. 203 sowie die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes haben wir ohne Einwände zur Kenntnis genommen. Wir weisen vorsorglich auf unsere Erdgasversorgungsanlagen entlang der Ammerseestraße und der Robert-Koch-Allee hin. Unsere bestehenden Erdgasversorgungsanlagen (grün eingezeichnet), sind aus dem Eintrag im beiliegenden Planentwurf und Bestandplanauszug zu ersehen. Die vorhandene Überdeckung unserer Versorgungsanlagen darf sich durch bauliche Maßnahmen sowie Geländemodellierungen nicht verändern. Für Baumpflanzungen gilt ein Mindestabstand von 2,5 m zu allen Kabeln, Leitungen und Schachtbauwerke der SWM. Die Abstände werden zwischen der Baumachse und	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG wird weiter am Verfahren beteiligt. Die Erdgasversorgungsleitung entlang der Ammerseestraße befindet sich innerhalb der Anbauverbotszone der Staatstraße. Eine Bebauung innerhalb von 10 m ist hier nicht erlaubt. Weiterhin sind in diesem Bereich keine Einfahrten erlaubt bzw. Baumpflanzungen festgesetzt. Die Erdgasversorgungsleitung entlang der Robert-Koch-Allee befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Baubauungsplans.

der Anlagenaußenkante gemessen. Grundlage ist die DIN 18920. Schalten Sie uns weiterhin in das Verfahren mit ein.	
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
T.18 Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 18.07.2025	
T.18.1 Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte, hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zum oben genannten Bebauungsplan Nr. 203 nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen den vorliegenden Bebauungsplan bestehen seitens der Telekom Deutschland GmbH* keine Einwände! Im Bereich des Planungsgebietes ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur von uns vorhanden! Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen. Im Plangebiet befindet sich 1 Telekommunikationslinie (TK-Linie) der Telekom. Es handelt sich hierbei um 1 Hauszuführung zum Bestandsgebäude Hs. Robert-Koch-Allee 3 im Plangebiet. Diese Hauszuführung soll, solange sich aktive Anschlüsse darauf befinden, auf dem Grundstück verbleiben. Nach Kündigung aller Anschlüsse durch die Kunden, kann diese TK-Linie problemlos fachgerecht entfernt werden. Einen Lageplan mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beige-fügt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Telekommunikationsanlagen sind grundsätzlich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen. Eine gesonderte Festsetzung ist nicht erforderlich. An der Robert-Koch-Allee befindet sich kein Bestandsgebäude. Die Leitung führt zu einer Plantage. Im südlichen Bereich des Planungsgebiets lässt die Vegetation darauf schließen, dass sich hier ehemals ein Gebäude befand. Laut Leitungsplan ist hier jedoch keine Leitung verzeichnet. Der Bereich der Plantage wird überplant, da er sich innerhalb des zukünftigen Bauraums befindet. Wie in der Stellungnahme beschrieben, kann die Leitung nach Kündigung der Anschlüsse problemlos entfernt werden. Dennoch ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" wird zu berücksichtigen. Die Hinweise daraus werden in den Bebauungsplan übernommen. Die Deutsche Telekom Technik GmbH wird weiterhin im Bebauungsplanverfahren beteiligt.

Zeichen und Abkürzungen im Lageplan sind in der Legende in der Kabelschutzanweisung zu entnehmen. Bitte beachten Sie: Der übersandte Lageplan ist nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten ist er unverbindlich. Bei allen Grabungen am oder im Erdreich bitten wir beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten. Vorbehaltlich einer positiven Ausbauentcheidung machen wir darauf aufmerksam, dass die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur nicht ausreicht, um das Plangebiet zu versorgen. Es sind zusätzliche Planungen und Baumaßnahmen erforderlich. Die Telekom Deutschland GmbH behält sich vor, die notwendige Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur in mehreren unabhängigen Bauabschnitten durchzuführen und ihre Versorgungsleitungen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verlegen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. Spartenbesprechungen der Deutschen Telekom Technik GmbH T NL Süd, PTI 25, Fertigungssteuerung Mail: T_NL_Sued_PTI25_FS@telekom.de so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vorher angezeigt werden. Für den Abbruch von bestehenden Hauszuführungen und die Anbindung neuer Bauten an das Telekommunikationsnetz der Telekom sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderen Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Bauherrenhotline Tel.: 0800 330 1903 oder E-Mail: fmb.bhh.auftrag@telekom.de so früh wie möglich mindestens 4 Monate vorher schriftlich angezeigt werden. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:	
--	--

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 (siehe hier u. a. Abschnitt 6) zu beachten. Bei allen Grabungen am oder im Erdreich bitten wir beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten. Wir weisen darauf hin, dass die Sicherung / Änderung / Verlegung von TK-Anlagen kostenpflichtig ist. Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Planverfahren.	
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
T.19 Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH Schreiben vom 03.09.2025	
T.19.1 Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant. Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau	Kenntnisnahme

und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation - Next Generation Access (NGA)- Netzen. In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten möchten wir hiermit unser Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln bekunden. Um die Unternehmung bewerten zu können, benötigen wir Informationen hinsichtlich Potenzial und Kosten. Deshalb bitten wir Sie uns Ihre Antwort per Mail an greenfield.gewerbe@vodafone.com zu senden und uns mitzuteilen, ob hierfür von Ihrer Seite Kosten anfallen würden. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, bitten wir um eine Preisangabe pro Meter mitverlegtes Leerrohr. Des Weiteren sind jegliche Informationen über die geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich (zu bebauende Fläche, Anzahl Grundstücke, Anzahl Unternehmen, etc). In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung können wir somit die Telekommunikations-Infrastruktur in Ihrer Gemeinde fit machen für die Gigabit-Zukunft. Wir freuen uns darüber, wenn Sie uns zudem einen Ansprechpartner mitteilen würden, bei dem wir uns im Anschluss melden können.	
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
T.20 IHK – Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern Schreiben vom 21.08.2025	
T.20.1 Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft wird die Darstellung bzw. Festsetzung eines Gewerbegebiets gem. § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO bzw. § 8 BauNVO am geplanten Standort befürwortet. Wir begrüßen den Ausschluss sämtlicher wohnähnlicher Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, da dadurch potenzielle Konflikte mit der gewerblichen Nutzung von vornherein ausgeschlossen werden können. Die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern hat daher zum derzeitigen Stand des Verfahrens keine Anregungen oder Bedenken gegen die 58. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 203	Kenntnisnahme

„für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße“.	
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
T.21 Handwerkskammer für München und Oberbayern Schreiben vom 05.08.2025	
T.21.1 Die Gemeinde beabsichtigt für das ca. 6 ha große Areal am westlichen Ortsrand im Bereich des ehemaligen Golfübungsplatzgeländes südlich des Kreisels an der Ammerseestraße und nördlich der Parkplätze für Beschäftigte der Asklepios-Klinik die Ausweisung einer Gewerbefläche nach § 8 BauNVO im Zuge der beiden o.a. Bauleitplanverfahren. Die mit dem Planvorhaben verfolgte planerische Zielsetzung zur Stärkung und Förderung der lokal ansässigen Gewerbebetriebe und Bereitstellung geeigneter Entwicklungsflächen reagierend auf die bestehende Nachfrage (auch regional) ist äußerst positiv hervorzuheben. Das planerische Vorgehen zur Schaffung weiterer gewerblich nutzbarer Flächen für insbesondere das produzierenden und verarbeitende Gewerbes auch des Handwerks sowie die wirtschaftsfreundlichen Bemühungen der Gemeinde sind von unserer Seite zu befürworten und zu begrüßen. Mit der Bereitstellung neuer Gewerbeflächen können auch neue Ansiedlungs- und auch Erweiterungsmöglichkeiten für ortsansässige Handwerksbetriebe geschaffen werden. Ein Angebot bedarfsgerecht, auch kleinflächig parzellierter Flächen, das den Bedürfnissen der Betriebe des Mittelstands entgegenkommt, wäre sehr zu unterstützen. Weiterhin ist der Ausschluss von Einzelhandel im Gewerbegebiet von unserer Seite ausdrücklich zu begrüßen, der als Ausnahme nur Werkverkauf mit einer Verkaufsfläche von 250 m ² pro Betriebsstätte zulässt.	Kenntnisnahme
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

T.22 Wasserwirtschaftsamt Weilheim Schreiben vom 29.07.2025	
T.22.1 Zum genannten Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung. Weitere Hinweise oder Anforderungen werden nicht vorgetragen. Unter Beachtung der nachfolgenden Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung. Wir bitten die Gemeinde, uns die schadlose Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers durch Nachweis der Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mit einen Sickertest zu bestätigen. Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens uns eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als PDF-Dokument zu übermitteln. Das Landratsamt Starnberg erhält eine Kopie des Schreibens.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wurde in der Zwischenzeit ein Geotechnisches Gutachten erstellt mit dem Ergebnis, dass die im Zuge der Geländearbeiten aufgeschlossenen gewachsenen Kiese aufgrund ihrer guten Wasserdurchlässigkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser nach DWA-A 138 geeignet sind. Das Ergebnis des Gutachtens wird in der Begründung und im Umweltbericht ergänzt und im folgenden Verfahrensschritt nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Der rechtskräftige Bebauungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens übermittelt.
T.22.2 1. Grundwasser Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind weder Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes noch Messstellen Dritter vorhanden. Daher können von unserer Seite keine konkreten Aussagen zum Grundwasserflurabstand getroffen werden. Aufgrund von Erfahrungen mit umliegenden Bauvorhaben ist jedoch davon auszugehen, dass ein ho-her Grundwasserflurabstand von über 30 Metern zu erwarten ist. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich den jeweiligen Bauherren, die ihr Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern müssen. Sollte wider Erwarten Grundwasser angetroffen werden, ist das Landratsamt Starnberg unverzüglich zu benachrichtigen, um gegebenenfalls wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wurde in der Zwischenzeit ein Geotechnisches Gutachten erstellt mit dem Ergebnis, dass der mittlere Grundwasserstand zwischen 37 und 39 m unter Gelände liegt. Für die Aushub- und Gründungsarbeiten wird entsprechend des durchlässigen Untergrunds keine Grundwasserhaltung erforderlich sein. Tagwasser kann auf der Aushubsohle versickern. Das Ergebnis des Gutachtens wird in der Begründung und im Umweltbericht ergänzt.
T.22.3 2. Niederschlagswasser Für eine zeitgemäße Bewirtschaftung von Niederschlagswasser im Planungsgebiet ist es	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

wichtig, die erforderlichen geologischen und hydrogeologischen Daten frühzeitig zu erfassen. Die technischen Anforderungen an Versickerungs-, Bewirtschaftungs- und Behandlungsanlagen sollten bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt werden. Grundsätzlich sind dezentral angelegte Versickerungsanlagen mit Oberbodenpassage (Muldenversickerung) und geringer hydraulischer Belastung allen anderen Systemen vorzuziehen. In Neubaugebieten lässt sich häufig ausreichend Fläche für solche Anlagen bereitstellen, insbesondere, wenn sie als Teil der Grün- und Freiraumplanung betrachtet werden. Wir empfehlen daher, ein umfassendes Erschließungskonzept zu erstellen. Dabei sollten die relevanten Fachbereiche – wie Naturschutz, Straßenbau, Wasserwirtschaft und Landschaftsplanung – einbezogen werden. So kann eine naturnahe und effiziente Niederschlagswasserbewirtschaftung umgesetzt werden, ohne dass erheblicher zusätzlicher Planungs- oder Bauaufwand entsteht.	Im Bebauungsplan ist die Versickerung über Versickerungsmulden sowie über Rigolen vorgesehen bzw. eine Kombination aus beidem. Dadurch ist eine naturnahe und effiziente Niederschlagswasserbewirtschaftung möglich. Die Entwässerungssystematik ist in Zusammenhang mit der Straßenplanung bereits festgelegt worden. Das Niederschlagswasser des öffentlichen Verkehrsraums wird in Straßenabläufen gesammelt, in nachgeschalteten Reinigungssystemen gereinigt und anschließend in Versickerungsschächten dem Grundwasser zugeführt. Eine Bemessung der Versickerungsanlagen erfolgt im Rahmen der weiteren Straßenplanung. Hinsichtlich des empfohlenen umfassenden Erschließungskonzeptes wird auf den Bauvollzug bzw. auf die Ebene der Ausführungsplanung verwiesen, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt und zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Grundstücksplanungen vorliegen bzw. diese abhängig vom jeweiligen Gewerbebetrieb sind.
T.22.4 Hinweise zur Planung: Bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist darauf zu achten, die natürliche Wasserbilanz im Vergleich zum unbebauten Zustand zu erhalten (vgl. Arbeitsblatt DWA-A 102-1 und 2 / BWK-A 3-1 und 2 sowie DWA-M 102-4 / BWK-A 3-4). Die Aufnahmefähigkeit des Untergrunds ist exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich durch einen Sickertest nachzuweisen. Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des anfallenden Regenwassers – beispielsweise durch Gründächer – genutzt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass für Niederschlagswasser von Metalldächern eine weitergehende Vorbehandlung notwendig ist. Unterirdische Versickerungsanlagen, wie zum Beispiel Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Die Errichtung von Sickerschächten ist grundsätzlich nicht zulässig und	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen bereits berücksichtigt worden (vgl. D.13 und F.3). Darüber hinaus wurde in der Zwischenzeit ein Geotechnisches Gutachten erstellt mit dem Ergebnis, dass die im Zuge der Geländearbeiten aufgeschlossenen gewachsenen Kiese aufgrund ihrer guten Wasserdurchlässigkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser nach DWA-A 138 geeignet sind. Das Ergebnis des Gutachtens wird in der Begründung und im Umweltbericht ergänzt.

muss im Ausnahmefall technisch begründet werden. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzusehen. Die Bemessung und Gestaltung der erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen richten sich nach den einschlägigen Technischen Regeln. Für die gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Auf diese kann verzichtet werden, wenn bei der Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den Technischen Regeln für das schadlose Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) erfüllt sind.	
T.22.5 3. Zusammenfassung Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf die vorangegangenen Erläuterungen und Abwägungsvorschläge wird verwiesen.
Beschlussvorschlag: Ein Geotechnisches Gutachten wird im weiteren Verfahren ergänzt.	
T.23 Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Gewässerschutz und Abwasserentsorgung Schreiben vom 31.07.2025	
T.23.1 Vielen Dank für die Weiterleitung ihrer Stellungnahmen zum Bebauungsplanvorentwurf Nr. 203/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße mit Planungsstand vom 27.05.2025 sowie zum zugehörigen Flächennutzungsplan. In Vertretung von xxx, der grundsätzlich hier örtlich zuständig wäre, können wir uns vollumfänglich ihren Stellungnahmen anschließen. Die Anschlussmöglichkeiten und die hydraulische Leistungsfähigkeit der aufnehmenden Schmutzwasserkanalisation im Gemeindegebiet von Gauting muss für die Bestätigung	Um zu überprüfen, ob die zur Verfügung stehenden Abwasserkontingente ausreichend sind, wenn das Gewerbegebiet realisiert wird, wurde eine überschlägige Geschossflächenermittlung an den Würmtal-Zweckverband übermittelt. Die Abwasserentsorgung wird im weiteren Verfahren mit dem WZV abgestimmt.

einer gesicherten Erschließung nachgewiesen sein. Die etwaigen Auswirkungen auf die Einleitungen aus der aufnehmenden Kläranlage und aus möglicherweise vorgeschalteten Mischwasserbehandlungsanlagen wurden von uns nicht geprüft. Wir weisen darauf hin, dass das WWA Weilheim lediglich für die betroffene Abwasseranlage im Landkreis Starnberg zuständig ist. Zur Beurteilung der Auswirkungen der vorgelegten Bauleitplanung auf die Abwassereinleitungen im Landkreis München wäre auch das WWA München zu beteiligen. Für künftige Vorgänge, die die Abwasserbeseitigung im Lkr. Starnberg betreffen ist Herr xxx (siehe Cc) bei uns im Haus zuständig. Die entsprechenden Zuständigkeiten für den Amtsbereich des WWA München müssten Sie dort erfragen.	Die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers im Straßenraum erfolgt nicht über den Schmutzwasserkanal, sondern über Versickerungsmulden.
Beschlussvorschlag: Die Abwasserentsorgung wird im weiteren Verfahren mit dem WZV abgestimmt.	
T.24 Wasserwirtschaftsamt München Schreiben vom 05.08.2025	
T.24.1 Sofern das von der Münchner Stadtentwässerung dem Würmtal Zweckverband zur Verfügung gestellte Abwasserkontingent eingehalten ist, ist die abwassertechnische Erschließung des Baugebiets gesichert. Von Seiten des WWA München besteht unter dieser Vorgabe Einverständnis mit dem Vorhaben.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Um zu überprüfen, ob die zur Verfügung stehenden Abwasserkontingente ausreichend sind, wenn das Gewerbegebiet realisiert wird, wurde eine überschlägige Geschossflächenermittlung an den Würmtal-Zweckverband übermittelt. Die Abwasserentsorgung wird im weiteren Verfahren mit dem WZV abgestimmt.
Beschlussvorschlag: Die Abwasserentsorgung wird im weiteren Verfahren mit dem WZV abgestimmt.	
T.25 Würmtal Zweckverband, Abteilung Wasserversorgung Schreiben vom 28.07.2025	
T.25.1 Zu dem vorgelegten Bebauungsplan bestehen von Seiten der Abteilung Wasserversorgung keine Einwendungen.	Der Bebauungsplan setzt 15-20 m breite öffentliche Verkehrsflächen fest. Wasserleitungen sind grundsätzlich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen.

Das Baugebiet ist zur Zeit nicht erschlossen. Die Versorgungsleitungen müssen im Zuge der Neuerschließung verlegt werden. Dabei ist es erforderlich, dass im Vorfeld Zonen für die Wasserleitung und alle Sparten vorgesehen werden. Zusätzlich muss bei der Planung der Standorte von Bäumen ein horizontaler Abstand von 2,50 m zwischen Wasserleitungen (Versorgungsleitungen und Anschlussleitungen) und Stammachse eingehalten werden. Wir weisen darauf hin, dass für die Erschließung des neuen Gewerbegebiets Arbeiten sowohl in der Mitte des Kreisels als auch in der Fahrbahn erforderlich sein werden. Dafür muss der Kreisel für den Verkehr gesperrt werden. Wasserschutzgebiete unseres Verbandes werden nicht berührt.	Zonen für die Wasserleitung und andere Sparten werden im Entwurf (LP3) der Straßenplanung festgelegt. Zonen für die Wasserleitung können gewährleistet werden. Bei der Straßenplanung wird der Abstand zwischen Leitung und Baumbestand berücksichtigt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur Sperrung des Kreisels wird zur Kenntnis genommen.
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
T.26 Würmtal Zweckverband, Abteilung Abwasserbeseitigung Schreiben vom 29.07.2025	
T.26.1 Im Anhang übersenden wir Ihnen die Stellungnahme seitens der Abteilung Abwasserbeseitigung des Würmtal-Zweckverbandes zu im Betreff genanntem Aufstellungsvorentwurf zu Ihrer weiteren Verwendung. Die Stellungnahme gilt nicht für die Wasserversorgung. Diese erhalten Sie gesondert über die entsprechende Abteilung des Würmtal-Zweckverbandes.	Kennntnisnahme
T.26.2 Mit Mail vom 30.06.2025 wurden wir über die Aufstellung des Bebauungsplanvorentwurfs Nr. 203/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße mit Planungsstand vom 27.05.2025 der Gemeinde Gauting in Kenntnis gesetzt. Das Plangebiet ist - wie aus dem beigegeführten Katasterauszug ersichtlich und entgegen der Aufführung in der Begründung zum Planvorentwurf unter Nr. 2.8 Abs. 4 angeführt - noch nicht an das öffentliche Schmutzwasserkanalnetz des Würmtal-Zweckverbandes angebunden bzw. sind bisher keine öffentlichen	Die betreffenden derzeit in Planung befindlichen Straßen im Bebauungsplan werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt und nachfolgend gewidmet, sodass die schmutzwassertechnische Erschließung rechtlich gesichert sein wird. Der Bebauungsplan bzw. die darin festgesetzten Straßenverkehrsflächen stehen folglich einer künftigen Verlegung eines Schmutzwasserkanals sowie der benötigten Leitungszone nicht entgegen. Zonen für den Kanal und andere Sparten werden im Entwurf (LP3) der Straßenplanung festgelegt.

Schmutzwasserkanäle innerhalb der Plangrenzen vorhanden. Eine schmutzwassertechnische Erschließung über den nordöstlich angrenzenden Kreisverkehr an der Ammerseestraße und den geplanten öffentlichen Straßenverkehrsflächen innerhalb des Plangebietes, welche zum derzeitigen Planungsstand grundbuchrechtlich nicht als öffentliche Straßenverkehrsflächen ausgewiesen sind, wäre denkbar, kann jedoch unter den derzeitigen Gegebenheiten als nicht gesichert angesehen werden. Zur Verlegung eines künftigen Schmutzwasserkanals innerhalb der geplanten Straßenverkehrsflächen wird eine mindestens 3,0 m breite Leitungszone benötigt.	Eine Breite von 2.5 m für den Kanal neben der Zone der Entwässerung (b=0,70m) kann gewährleistet werden.
T.26.3 Bei Neupflanzung von Bäumen sind horizontale Mindestabstände von 2,50 m zwischen Schmutzwasserkanalleitungen (Hauptkanalleitungen und Anschlussleitungen) und Stammachse einzuhalten. Sollten die Mindestabstände nicht realisierbar sein, so sind Schutzmaßnahmen nach dem DVGW-Arbeitsblatt GW 125 umzusetzen. Die Abstände und Maßnahmen sind in den Planfestsetzungen unter Festsetzung F.9 „Bepflanzung und Freiflächengestaltung“ aufzuführen und vorzugeben.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Abstandsregelungen wurden bereits in den textlichen Hinweisen berücksichtigt. Der Würmtal-Zweckverband konkretisiert bereits die Abstandsfläche von Gehölzpflanzungen zu den Leitungen, die in die textlichen Hinweise unter Gliederungspunkt F) 9.3 übernommen wird.
T.26.4 Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung wird auf § 15 Abs. 1 der Entwässerungssatzung -EWS- hingewiesen, wobei ausschließlich Schmutzwasser in die Abwasserkanäle eingeleitet werden darf. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist - wie auch in den Planfestsetzungen zum Bebauungsplanvorentwurf unter Festsetzung D.13.1 angeführt - entsprechend den hierzu geltenden Regelungen auf den Bau-, bzw. Straßengrundstücksflächen vorzunehmen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bereits in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen berücksichtigt worden.
T.26.5 Wir möchten bereits im Rahmen der Bauleitplanung und gegebenenfalls im Zuge der Baugenehmigung darauf hinweisen, dass schädliche Auswirkungen jeglicher Art, welche durch Baugrubenrückverankerungen im öffentlichen Straßenraum auf das öffentliche Schmutzwasserkanalnetz des Würmtal-Zweckverbandes entstehen können, zu vermeiden sind. Diese Thematik ist bei Erteilung einer Baugenehmigung entsprechend zu berücksichtigen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Bauvollzug berücksichtigt. Es wurde eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die Genehmigungsfreistellung gemäß Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO für alle Bauvorhaben im Gewerbegebiet des Planungsgebiets ausgeschlossen wird.

T.26.6 Durch die geplanten Festsetzungen ist eine Erhöhung des Abwasseraufkommens zu erwarten. Um die hierfür benötigten Abwassereinheiten für das der Gemeinde Gauting zur Verfügung stehende Abwasserkontingent vormerken zu können und die hydraulischen Abflussverhältnisse der bestehenden Kanalisation prüfen zu können, ist uns eine Aufstellung über die zulässige Geschossfläche vorzulegen. Solange hierfür kein Nachweis vorliegt, ist die Abwasserbeseitigung als nicht gesichert anzusehen.	Um zu überprüfen, ob die zur Verfügung stehenden Abwasserkontingente ausreichend sind, wenn das Gewerbegebiet realisiert wird, wurde eine überschlägige Geschossflächenermittlung an den Würmtal-Zweckverband übermittelt. Die Abwasserentsorgung wird im weiteren Verfahren mit dem WZV abgestimmt.
T.26.7 Die Münchner Stadtentwässerung, das Wasserwirtschaftsamt Weilheim und das Landratsamt Starnberg erhalten einen Abdruck dieses Schreibens.	Kenntnisnahme
Beschlussvorschlag: Eine Genehmigungsfreistellung gemäß Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO wird für alle Bauvorhaben im Planungsgebiet ausgeschlossen. Die Abwasserentsorgung wird im weiteren Verfahren mit dem WZV abgestimmt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	
T.27 Fledermausberatung LK Starnberg Schreiben vom 06.08.2025	
T.27.1 Die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist für das vorliegende Bauleitplan-Verfahren unabdingbar. Die vorliegenden Planungsunterlagen enthalten zwar einen Umweltbericht, doch ersetzt dieser nicht die detaillierte Untersuchung artenschutzrechtlicher Fragestellungen. Der Umweltbericht gibt an, eine Habitatanalyse mittels Geländebegehung und Datenrecherche vorgenommen zu haben, um relevante Artengruppen zu ermitteln[6]. Tatsächlich wurden als potenziell relevant lediglich Brutvögel, die Haselmaus und Reptilien (insbesondere die Zauneidechse) identifiziert; andere Artengruppen seien „mit hinreichender Sicherheit“ mangels Lebensraum ausgeschlossen worden [7]. Daraus zieht der Umweltbericht den Schluss, dass keine artenschutzrechtlich relevanten Arten betroffen seien[8]. Diese Einschätzung wurde offenbar ohne eine vertiefte artenschutzfachliche Prüfung getroffen – eine solche fehlende saP ist jedoch kritisch zu sehen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, eine saP wird erstellt. Ein Kartierbericht liegt bereits vor, der Teil der Auslegungsunterlagen war. Ein separater Artenschutzbeitrag wird für das 3.2- und 4.2-BauGBVerfahren erstellt. Dabei werden alle relevanten Artengruppen detailliert betrachtet. Hinsichtlich des Kartierprogramms wurden alle durchgeführten Kartierungen mit der uNB des Landkreises Starnberg vorabgestimmt. Um Gefährdungen der betrachteten Artengruppen zu vermeiden, sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgelegt und werden in den Bebauungsplan als textliche Festsetzungen und Hinweise übernommen.

So wurden insbesondere mögliche Fledermausvorkommen zwar erwähnt, aber nicht systematisch untersucht (siehe Abschnitt III). Es wurden auch keine detaillierten Artsteckbriefe oder Prüftabellen vorgelegt, aus denen hervorgeht, welche streng geschützten Arten im Gebiet oder Umfeld potenziell vorkommen, welche Lebensstätten sie nutzen und ob diese vom Vorhaben beeinträchtigt würden. Der Golfübungsplatz weist Bäume mit Höhlen und Spalten auf [11], die explizit als potenzielle Quartierbäume für Fledermäuse benannt wurden. Dennoch wurde offenbar keine gezielte Fledermausuntersuchung durchgeführt. Weder im Frühjahr/Sommer 2024 noch 2025 wurden nach unseren Informationen systematische Nachtuntersuchungen (etwa mittels Ultraschalldetektoren) oder andere geeignete Untersuchungen im Gelände vorgenommen. Die pauschale Aussage im Umweltbericht, man habe keine Fledermaus-Betroffenheit, beruht anscheinend primär darauf, dass die als Quartiere geeigneten Höhlenbäume im Plangebiet erhalten bleiben sollen [12]. Diese Argumentation greift jedoch zu kurz. Zwar ist der Erhalt von Quartierbäumen wichtig, jedoch garantiert allein das Stehenlassen der Bäume nicht, dass keine artenschutzrechtlichen Konflikte auftreten. Folgende Punkte wurden nicht beachtet: • Nutzung vorhandener Quartiere: Es ist unklar, ob die vorhandenen Höhlenbäume aktuell von Fledermäusen genutzt werden. Ohne Ausflugzählungen oder Spurensuche (z. B. Kotnachweise) kann nicht einfach unterstellt werden, dass keine Fledermäuse dort wohnen. Sollte sich in einem Baum z. B. eine Wochenstube einer Fledermausart befinden, müsste geprüft werden, ob nahegelegene Bauarbeiten diese Kolonie nicht erheblich stören würden (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG). Eine <i>signifikant störende</i> Einwirkung läge etwa dann vor, wenn durch Lärm, Erschütterungen oder Beleuchtung die Fledermäuse ihr Quartier aufgeben oder ihr Fortpflanzungserfolg beeinträchtigt würde. Hierzu fehlen jegliche Untersuchungen oder prognostische Bewertungen im Plan. • Weiträumige Habitatnutzung: Fledermäuse nutzen nicht nur den	
---	--

Quartiersbaum selbst, sondern auch Jagdreviere und Flugrouten im Umfeld. Das Plangebiet – bisher eine weitgehend offene Grünfläche mit umliegenden Gehölzstrukturen – könnte Teil wichtiger Flugkorridore oder Nahrungsflächen sein. So verlaufen am Südrand des Gebiets Baumreihen/Hecken, die potentiell als Flugstraße dienen könnten [17]. Wird die Fläche bebaut, ändern sich Beleuchtungsverhältnisse (Straßen- und Gebäudebeleuchtung) und es gehen Freiflächen als Insektenhabitat verloren. Zwar fallen allgemeine Nahrungshabitate rechtlich nicht unter den strikten Fortpflanzungstättenschutz [18], doch kann ein erheblicher Nahrungsflächenverlust eine erhebliche Störung der lokalen Population darstellen, wenn z. B. eine Kolonie ihrer Nahrungsgrundlage beraubt wird. Dazu hätte es einer fundierten Untersuchung der im Gebiet jagenden Fledermäuse bedurft. Solche Daten liegen jedoch nicht vor.

In der Region Gauting sind verschiedene Fledermausarten bekannt, darunter häufige Kulturfolger (z. B. Zwergfledermaus *Pipistrellus pipistrellus*) ebenso wie anspruchsvollere Arten der Wälder (z. B. Bechsteinfledermaus *Myotis bechsteinii* oder Mopsfledermaus *Barbastella barbastellus*). Die Barbastelle nutzt als Sommerquartiere gern Spalten hinter abstehender Baumrinde statt klassischen Höhlen. Solche Quartiere würden bei einer reinen Sichtkontrolle der Bäume leicht übersehen.

Fazit: Die Durchführung einer eigenständigen spezielle artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde versäumt. Stattdessen wurde nur ein Umweltbericht erstellt, der hinsichtlich der Artenprüfung lückenhaft und unzureichend ist. Insbesondere im Bereich Fledermausschutz (aber auch bei anderen Faunagruppen) sind die Untersuchungen unter dem nötigen Standard geblieben, sodass eine valide Beurteilung möglicher Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) derzeit nicht möglich ist.

Beschlussvorschlag:

Ein Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung wird im weiteren Verfahren erstellt.