

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 182/GAUTING
für ein Teilgebiet zwischen Bahnhofstraße, Ammerseestraße und Rafael-Katz-Straße**

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Berücksichtigung	Abwägung der Stellungnahme
AWISTA 24.08.2017	<ul style="list-style-type: none"> – Für Abfall- und Wertstoffgefäße soll ein ausreichend großer und für die dreiachsigen Entsorgungsfahrzeuge auf öffentlichem Grund anfahrbarer frei zugänglicher Stellplatz berücksichtigt werden. Der Stellplatz soll auch so situiert sein, dass ein mehrmaliges Rangieren der Fahrzeuge vermieden werden kann. Die Bereitstellung muss nach den Vorgaben der aktuell geltenden Abfallwirtschaftssatzung erfolgen. – Angeregt wird die Festsetzung eines Bereitstellungsplatzes mit der Flächensignatur für die Abfallentsorgung gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB. 	<ul style="list-style-type: none"> – teilweise, dem Festsetzungsvorschlag wird nicht gefolgt 	<ul style="list-style-type: none"> – Innerhalb des Sondergebietes soll die Sammlung von Abfällen und Wertstoffen für die gewerblichen Nutzungen und die Wohnungen überwiegend im Untergeschoss/Keller, für den Lebensmittel-Einzelhandel im Erdgeschoss erfolgen. Die Bereitstellung der Abfälle und Wertstoffe am jeweiligen Abholtag soll voraussichtlich im Nahbereich der Tiefgaragenzufahrt, d. h. im Bereich der Gehwegaufweitung an der Kreuzung Ammerseestraße/Zufahrt P+R erfolgen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Entsorgung von Abfällen/Wertstoffen der Einzelhandelsnutzungen zum Teil über die gebäudeintegrierte Anlieferungsrampe im Erdgeschoss erfolgt. – Auf die Festsetzung eines Bereitstellungsplatzes im Bebauungsplan soll verzichtet werden, da im öffentlichen Raum ausreichend Platz zur Verfügung steht, ohne dass es zu Beeinträchtigungen für Fußgänger käme. Im Übrigen trifft die Abfallwirtschaftssatzung hierzu abschließende Regelungen. Durch die Lage des Bereitstellungsplatzes wäre ein Rangieren des Entsorgungsfahrzeugs nicht erforderlich; die Stellplatzfläche stünde zum Wenden des Entsorgungsfahrzeugs zur Verfügung.
Bayernets GmbH 07.08.2017	<ul style="list-style-type: none"> – keine Bedenken 	<ul style="list-style-type: none"> – entfällt 	<ul style="list-style-type: none"> – entfällt
Bayernwerk Netz GmbH 10.08.2017	<ul style="list-style-type: none"> – Innerhalb des festgesetzten „Sondergebietes“ befindet sich derzeit die Trafostation TH019770 (Bahnhofstr. 25). Für die Versorgung des geplanten Sondergebiets benötigen wir einen Ersatz der bestehenden Station 	<ul style="list-style-type: none"> – teilweise 	<ul style="list-style-type: none"> – Die im Plangebiet vorhandene Trafostation, die die Stromversorgung des Bahnhofsquartiers sicherstellt, soll in den Bereich der B+R-Anlage am Busbahnhof in der Rafael-Katz-Straße verlagert werden.

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Berücksichtigung	Abwägung der Stellungnahme
	<p>und bitten um Berücksichtigung eines Stationsplatzes im Bebauungsplan.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Ergänzend dazu sind somit lediglich Niederspannungskabel als Netz- bzw. Hausanschluss zu verlegen. 		
<p>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege 17.08.2017</p>	<p><u>Bodendenkmalpflegerische Belange</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen. – Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. 	<ul style="list-style-type: none"> – ja 	<ul style="list-style-type: none"> – Ein Hinweis im Bebauungsplan zur Meldepflicht bei zu Tage tretenden Bodendenkmälern gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG wurde aufgenommen.
<p>Deutsche Bahn AG DB Immobilien 06.10.2017</p>	<p><u>Immobilienrelevante Belange</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Keine Bedenken – Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten. – Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass es sich bei den angrenzenden Bahnflächen um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen handelt, diese unterliegen dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA). 	<ul style="list-style-type: none"> – entfällt 	<ul style="list-style-type: none"> – entfällt
	<p><u>Infrastrukturelle Belange</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit. 	<ul style="list-style-type: none"> – ja 	<ul style="list-style-type: none"> – Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. – Es ist davon auszugehen, dass der Eisenbahnbetrieb durch das geplante Vorhaben weder behindert noch gefährdet wird. – Zur Versetzung der Trafostation sollte seitens der Deutschen Bahn ein Standort im Bereich der Bike+Ride-Anlage geprüft werden. – Eine erneute Beteiligung am Verfahren gemäß § 4 (2)

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Berücksichtigung	Abwägung der Stellungnahme
	<ul style="list-style-type: none"> – Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen oder Betriebseinrichtungen zu beschädigen bzw. zu verunreinigen oder andere betriebsstörende bzw. betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen. – Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen. Der Eisenbahnbetrieb darf durch das geplante Vorhaben weder behindert noch gefährdet werden. – Werden bei einem Kraneinsatz Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. – Der Bauherr ist verpflichtet, die örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Kanal, usw.) über evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen selbst zu befragen und deren Lage örtlich festzulegen. – Bei Abbrucharbeiten ist die Staubentwicklung in Grenzen zu halten, sie darf die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen nicht einschränken. – Bei Planungen von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. – Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Bahneigene Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. 		<p>BauGB wird erfolgen.</p>

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Berücksichtigung	Abwägung der Stellungnahme
	<ul style="list-style-type: none"> – Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm mit Gleisen, Kabel- und Oberleitungsanlagen, Signale etc.) sind stets zu gewährleisten. – Alle Arbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten durchgeführt werden. Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung vorzulegen. Erdarbeiten innerhalb des Druckbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und dem EBA ausgeführt werden. – Rammarbeiten zur Baugrubensicherung (auch außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten) dürfen nur unter ständiger Beobachtung des Gleises durch Mitarbeiter der DB Netz AG erfolgen. Die Bauüberwachung ist rechtzeitig über den Termin zu verständigen. – Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. – Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. – Die überplanten Flächen befinden sich in der Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen. – Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin 		

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Berücksichtigung	Abwägung der Stellungnahme
	<p>zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bezüglich Ihrer Anfrage zur Versetzung einer Trafostation können wir noch keine Aussage machen. Wir empfehlen die Errichtung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Eine Prüfung des möglichen Standortes würden wir im Zuge der Beteiligung zu § 4 Abs. 2 BauGB veranlassen. – Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor. – Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des geplanten Vorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben. Wir empfehlen vor Baubeginn eine erneute Beteiligung der DB AG, DB Immobilien, bei allen Baumaßnahmen durch den Bauherrn. – Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden. – Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Herr Christian Zielzki, zu wenden. 		
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH 11.09.2017</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Im Plangebiet ist Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden. Die Telekommunikationsanlagen entlang des Gebäudes Bahnhofstraße 25 befinden sich auf Privatgrund und werden entsprechend gesichert bzw. verlegt. Eine Kontaktaufnahme des Investors mit unserer Planungsabteilung erfolgte bereits. – Im Teilbereich des Bebauungsplanes sind Änderungen an den Verkehrswegen vorgesehen, die vorhandene 	<ul style="list-style-type: none"> – teilweise, dem Festsetzungsvorschlag wird nicht gefolgt 	<ul style="list-style-type: none"> – Die Hinweise zur Lage und zur Kostentragung bei Erforderlichkeit der Verlegung vorhandener Telekommunikationsinfrastruktur werden zur Kenntnis genommen. – Die Änderungen an den Verkehrswegen betreffen die Neuschaffung einer Erschließungsstraße. Über diese Erschließungsstraße mit Tunnelbauwerk für die P+R-Anlage an der Rafael-Katz-Straße wird das Plangebiet

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Berücksichtigung	Abwägung der Stellungnahme
	<p>Telekommunikationslinien beeinträchtigen. Diese Änderung an den Verkehrswegen erfolgt ursächlich nicht aus straßenbaulastspezifischen Gründen. Für diese Änderung besteht für die Telekommunikationslinien der Telekom keine Folgepflicht aus § 72 TKG, so dass Telekom die Anpassung bzw. die Verlegung der TK-Linien nicht auf eigene Kosten durchzuführen hat.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Planungen sind so zu ändern, dass die betroffenen TK-Linien der Telekom in ihrer jetzigen Lage verbleiben können oder alternativ dem Träger des Vorhabens aufzuerlegen, die Kosten der Telekom für die Sicherung, Änderung, Verlegung ihrer TK-Linien aufgrund des geplanten Vorhabens im erforderlichen Umfang zu tragen. – Wir bitten folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. – Für Grabungen im Erdreich bitten wir um Beachtung der Kabelschutzanweisung. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten. – Bitte um weitere Beteiligung am Planverfahren. 		<p>miterschlossen werden (Doppelnutzung der neuen Anbindung).</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bei den gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogenen Straßenverkehrsflächen handelt es sich ausnahmslos um öffentliche Straßenverkehrsflächen. Daher ist eine Sicherung der Zugänglichkeit des Straßenraums zugunsten des Versorgungsträgers nicht erforderlich. Das Vorsehen geeigneter und ausreichender Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen wird Gegenstand der konkreten Straßenquerschnittsumgestaltung der Bahnhofstraße werden. – Der Versorgungsträger wird gemäß § 4 (2) BauGB erneut beteiligt werden.
<p>Eisenbahn-Bundesamt 07.08.2017</p>	<ul style="list-style-type: none"> – In unmittelbarer Nähe des Vorhabens verlaufen die Bahnstrecken 5540 München - Gauting und 5504 München - Mittenwald. Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch die Festsetzungen im Bebauungsplan der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke sind die 	<p>– ja</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Die Hinweise zu Baumaßnahmen im Nahbereich von Bahnanlagen werden zur Kenntnis genommen. – Auf die vom Eisenbahnbetrieb ausgehenden Schallimmissionen wird als Vorbelastung im Bebauungsplan hingewiesen. Für das geplante Wohn- und Geschäftsgebäude werden im Hinblick auf den Schienenverkehrslärm Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 sowie eine

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Berücksichtigung	Abwägung der Stellungnahme
	<p>Abstandsflächen zur Bahnlinie einzuhalten. Bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, sind der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB Netz AG abzustimmen.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen aus Schall und Erschütterung sind hinzunehmen. Entsprechende Vorkehrungen zur Bewältigung der Lärmproblematik aus Schall- und Erschütterung sind im Rahmen des Bebauungsplans zu berücksichtigen. – Weiterhin können durch die Nähe zur Oberleitung elektrifizierter Bahnstrecken ggf. störende Einflüsse auf technische Einrichtungen (EDV-Anlagen und Monitore, medizinische und wissenschaftliche Apparate o.ä.) grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. – Wie dem Entwurf zum Bebauungsplan zu entnehmen ist, befindet sich die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans in einem Abstand zur Bahnstrecke, die eine Beeinträchtigung der Betriebsanlage der Eisenbahn des Bundes nicht erwarten lässt. – Wie der Begründung zu entnehmen ist, werden auf Bebauungsplanebene passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Gemäß vorhabenbezogenem Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die auch die Lärmimmissionen aus Schienenlärm berücksichtigt. Gegen die Ausführungen zum beabsichtigten Lärmschutz durch passive Schallschutzmaßnahmen bestehen keine Bedenken. – Aufgrund der unmittelbaren Angrenzung des Bebauungsplans an die Bahnlinie ist die OB Netz AG am Verfahren zu beteiligen. Dies erfolgt über die Koordinierungsstelle der DB AG, Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 		<p>fensterunabhängige Belüftung festgesetzt.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Erschütterungen: Im Zuge einer Erschütterungsprognose wurde festgestellt, dass durch den Zugverkehr der Bahntrasse München – Garmisch-Partenkirchen die Anhaltswerte der DIN 4150-2 an der Planbebauung eingehalten werden. Erschütterungsmindernde Maßnahmen am geplanten Wohn- und Geschäftshaus sind nicht erforderlich. – Der Hinweis auf mögliche störende Einflüsse auf technische Einrichtungen (EDV-Anlagen und Monitore, medizinische und wissenschaftliche Apparate) durch die Nähe zur Oberleitung elektrifizierter Bahnstrecken wird zur Kenntnis genommen. – Die Beteiligung DB AG, DB Immobilien erfolgte.

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Berücksichtigung	Abwägung der Stellungnahme
	München.		
Eisenbahn-Bundesamt 07.09.2017	<ul style="list-style-type: none"> – Wegen der Nähe des Plangebietes zu den Eisenbahnstrecken Nr. 5504 und Nr. 5540 weise ich darauf hin, dass von dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehende Immissionen, wie beispielsweise Lärm, Erschütterungen oder aus Erschütterungen resultierende Sekundärschallbelastungen hinzunehmen bzw. im Bebauungsplan entsprechende Vorkehrungen zu treffen sind. – Gebeten wird auch die Deutsche Bahn AG, OB Immobilien, Region Süd, Kompetenzteam Baurecht, Barthstraße 12, 80339 München als Clearingstelle innerhalb des Konzerns der Deutschen Bahn AG zu beteiligen. 	– ja	– Siehe Abwägung zu Eisenbahn-Bundesamt, Stellungnahme vom 07.08.2017
IHK für München und Oberbayern 11.08.2017	– Es wird darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplan durch Festsetzungen sicherzustellen ist, dass der durch die Einzelhandelsnutzung verursachte Gewerbelärm zu keinen Konflikten mit der Wohnungsnutzung führt.	– ja	– Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 182/GAUTING wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, aus der hervorgeht, dass durch den von den gewerblichen Nutzungen im Plangebiet ausgehenden Lärmimmissionen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) im Tagzeitraum und 45 dB(A) im Nachtzeitraum eingehalten werden können. Der Gewerbelärm führt zu keinen Konflikten mit der Wohnungsnutzung.
Kreisbrandinspektion Starnberg 20.10.2017	<ul style="list-style-type: none"> – Bezüglich der Erschließung der Grundstücke bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. – Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ für eine Löscheinheit von 2 Stunden zu ermitteln. Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis 	– ja	– Zur Sicherstellung des Brandschutzes gemäß § 17 Bayerische Bauordnung (BayBO) soll der zweite Rettungsweg für Wohnungen (ab dem 1. OG) über anleierbare Fenster und die Rettungsgeräte der Feuerwehr (Hubrettungsfahrzeuge) gewährleistet werden. Die Aufstellflächen für die Hubrettungsgeräte befinden sich auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen – Rafael-Katz-Straße (im Bereich des geplanten Busbahnhofs), Bahnhofplatz, Bahnhofstraße und dem öffentlichen Platz am

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Berücksichtigung	Abwägung der Stellungnahme
	<p>von 300 m um das Brandobjekt.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Der Kreisbrandinspektion Starnberg ist bewusst, dass die brandschutztechnischen Belange von Sonderbauten nicht in einem Bebauungsplan planerisch darstellbar sind und diese auf Grund dessen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht abschließend beurteilt werden können. Wir verweisen daher auf eine abschließende Beurteilung im Baugenehmigungsverfahren. – Wir weisen jedoch bereits jetzt darauf hin, dass bei Sonderbauten Feuerwehrflächen (gem. DIN 14090 bzw. „Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr“) i. d. R. auf Grund der Nutzung erforderlich sind. Wir empfehlen diese Flächen bereits im Bebauungsplanverfahren entsprechend zu berücksichtigen, um im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens keine erneute Bebauungsplanänderung durchlaufen zu müssen. 		<p>Kriegerdenkmal. Das heißt, die Aufstellflächen für die Feuerwehr wurden bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bereits berücksichtigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist derzeit das öffentliche Trinkwassernetz mit deren Hydranten vorgesehen.
<p>Landratsamt Starnberg Kreisbauamt 13.09.2017</p>	<ul style="list-style-type: none"> – 1. Planzeichnung und Begründung werden als „Anlagen“ zum Anschreiben bezeichnet. Dies sollte aus unserer Sicht gestrichen werden, da es sich hierbei um die zentralen Planunterlagen handelt. Darüber hinaus sollte der Planfertiger explizit benannt werden; außerdem sollten die Planunterlagen unterschrieben werden. – 2. Wir bitten, die Rechtsgrundlagen unter den Hinweisen nochmals zu überprüfen: Unter anderem wird eine veraltete Fassung der BauNVO zitiert. – 3. Soll die Unterteilung der neuen Erschließungsstraße in Fahr-, Park- und Gehwegbereiche verbindlich festgelegt werden? – 4. Angesichts der Erläuterungen in der Begründung gehen wir davon aus, dass sich die festgesetzten Gebäudehöhen bei den eingeschossigen Gebäudeteilen auf die Geländer der Dachterrassen beziehen. Da der Begriff der Gebäudehöhe jedoch 	<ul style="list-style-type: none"> – 1. ja – 2. ja – 3. nein – 4. ja – 5. teilweise – 6. entfällt – 7. entfällt – 8. ja – 9. ja – 10. teilweise – 11. ja – 12. nein – 13. teilweise – 14. ja – 15. ja – 16. nein – 17. ja 	<ul style="list-style-type: none"> – 1. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 182/GAUTING befindet sich in Erarbeitung. Die Bezeichnung „Anlagen“ wird gestrichen. Planfertiger ist das Planungsbüro Zimmermann/Köln, wird in den Planunterlagen aufgeführt werden. – 2. Die Rechtsgrundlagen unter den Hinweisen wurden aktualisiert. – 3. Bei den gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogenen Straßenverkehrsflächen handelt es sich um öffentliche Straßenverkehrsflächen. Auf Bebauungsplanebene wird lediglich die Abgrenzung des Straßenbaukörpers festgesetzt; für die konkrete Straßenquerschnittsgestaltung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren eine Verkehrsplanung erarbeitet. – 4. Die maximalen Gebäudehöhen der eingeschossigen Gebäudeteile beziehen sich auf die Oberkante Attika

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Berücksichtigung	Abwägung der Stellungnahme
	<p>nicht explizit definiert wird, ist dies unklar.</p> <ul style="list-style-type: none"> – 5. Zur Festsetzung von Baulinien: Nach Einschätzung der Obersten Baubehörde ist an Baulinien zwingend in ihrer gesamten Länge anzubauen. Dies führt dazu, dass die Balkon-Baulinien nur im Falle durchgängiger Balkone eingehalten würden. – 6. Die nähere Bestimmung der zulässigen Betriebe über die Verkaufsfläche (Regelung zur Art der Nutzung) ist zulässig, da es sich vorliegend um ein Sondergebiet handelt. Hier können die zulässigen Anlagentypen über die Verkaufsfläche näher definiert werden. – 7. Nach Festsetzung A. 2 sind nur im Erdgeschoss Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe zulässig. Sind Nicht-Verkaufsflächen dieser Betriebe im Umkehrschluss auch in den Obergeschossen zulässig? – 8. Festsetzung A. 3.1 sollte nochmals überprüft werden: Mit der momentanen Formulierung steht die Möglichkeit zur Überschreitung der GRZ nur für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie für unterbaute Flächen zur Verfügung, nicht aber für die übrigen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (z.B. Müllhäuschen) zur Verfügung. – 9. Bei Festsetzung A. 3.2 sollte „Grundrissfläche“ durch „Grundfläche“ ersetzt werden. Die in dieser sowie anderen Festsetzungen noch fehlenden Zahlenangaben bitten wir für die öffentliche Auslegung zu ergänzen. – 10. § 31 Abs. 1 BauGB lässt Ausnahmen zu, die nach Art und Umfang bestimmt sind. Im Falle von A. 4.1 wäre daher noch der Umfang der zulässigen Überschreitung zu ergänzen. Dies regen wir an, obwohl im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch vom üblichen Festsetzungskanon abweichende Regelungen zulässig sind. – 11. Bei Festsetzung A. 5.1 ist noch das 		<p>(geplant ist eine durchgehende Attika statt der Ausbildung von Geländern). Eine entsprechende Klarstellung zur Definition der Gebäudehöhen wurde in den textlichen Festsetzungen ergänzt.</p> <ul style="list-style-type: none"> – 5. Die Lage der Balkone wurde konkretisiert und es wurden lagegenaue zeichnerische Festsetzungen getroffen. – 6. entfällt – 7. Richtig, Nicht-Verkaufsflächen sind im Obergeschoss und im Untergeschoss zulässig. – 8. Die Möglichkeit zur Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wurde für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO erweitert. – 9. Dem Änderungsvorschlag wurde gefolgt. – 10. Art und Umfang der Ausnahme für die erforderlichen Nebenanlagen der Tiefgarage sind ausreichend bestimmt, für die Stützmauer wurde die Lage genauer eingegrenzt. – 11. Das Fassungsdatum zur DIN-Vorschrift wurde ergänzt. – 12. Die Gestaltungsfestsetzungen zu den Sockelfassaden sollen unverändert bleiben. – 13. Genehmigungsvorbehalt stellt Art. 8 der Bayerischen Bauordnung dar. Die Schriftgröße bezieht sich auf die Höhe des Schriftzugs; „nur in Form von Einzelbuchstaben“ wurde ergänzt. Weitere einschränkende Festsetzungen zu Werbeanlagen sollen nicht getroffen werden. – 14. Die Ortsbezeichnungen Bahnhofplatz und Öffentlicher Platz am Kriegerdenkmal werden in der Planzeichnung aufgenommen. – 15. Der Anregung wurde gefolgt, die textliche Festsetzung ergänzt. – 16. Der Verweis auf die Einfriedungssatzung soll unverändert bleiben. – 17. Der Anregung wird gefolgt, Darstellungen wie Schnitte oder Ansichten im Vorhaben- und

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Berücksichtigung	Abwägung der Stellungnahme
	<p>Fassungsdatum zur DIN-Vorschrift zu ergänzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> – 12. Bei der Regelung zur Gestaltung der Sockelfassaden unter B. bitten wir zu berücksichtigen, dass diese unbestimmt und daher schwer vollziehbar ist. Es ist jedoch möglich, diese Gestaltungsabsicht innerhalb des V+E-Plans zu definieren, die somit verbindlich umzusetzen ist. – 13. Welche Form des Genehmigungsvorbehalts ist bei den Vorgaben zu den Werbesäulen gemeint? Die Schriftgröße ist nicht exakt definiert. Handelt es sich hier um die Höhe oder Breite des Schriftzugs? Grundsätzlich wäre es aus städtebaulicher Sicht wünschenswert, insbesondere in Richtung Kriegerdenkmal, Werbeanlagen auszuschließen. Ebenfalls sollte der letzte Absatz zu den Werbeanlagen konkretisiert werden: a) Ergänzung „nur“ in Form von Einzelbuchstaben, b) Größe (Höhe und Breite des Schriftzugs) – 14. Zur besseren Lesbarkeit der Planung sollten - da mehrfach ausdrücklich auf diese Bereiche verwiesen wird - der Bahnhofplatz sowie das Kriegerdenkmal in der Planzeichnung hinweislich eingezeichnet werden. – 15. Im ersten Satz auf S. 6 der textlichen Festsetzungen sollte vor „in Form“ noch „nur“ ergänzt werden. – 16. Wir weisen darauf hin, dass im Plangebiet die gemeindliche Einfriedungssatzung wegen der expliziten Nennung im Bebauungsplan auch noch nach einer evtl. Änderung der Satzung in der Fassung vom 12.07.2004 heranzuziehen wäre. Der Verzicht auf den Verweis wird daher empfohlen. – 17. Zum Vorhaben- und Erschließungsplan: Falls der Gebäudeschnitt in seinen Details nicht verbindlich festgeschrieben werden soll, empfehlen wir, ihn ausdrücklich als Hinweis zu kennzeichnen. 		<p>Erschließungsplan als Hinweis zu kennzeichnen.</p>
Landratsamt Starnberg	– keine Bedenken	– ja	– Ein Hinweis auf dem Bebauungsplan zur

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Berücksichtigung	Abwägung der Stellungnahme
<p>Untere Bodenschutzbehörde 07.09.2017</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Aus dem Bodengutachten geht hervor, dass im Plangebiet künstliche Auffüllungen mit einer Mächtigkeit von maximal 4 m erkundet wurden. Vereinzelt treten Überschreitungen für MKW, PAK oder Blei auf. Die durchgeführten Eluate zeigen keine wesentliche Mobilisierbarkeit. Bei einem Grundwasserflurabstand von mehr als 20 m ist keine Grundwassergefährdung prognostiziert. – Empfohlen wird, den Hinweis im Bebauungsplan aufzunehmen, dass sämtliche Bodenaushubarbeiten fachtechnisch zu begleiten sind. 		<p>fachgutachterlichen Begleitung von Bodenaushubarbeiten wurde aufgenommen.</p>
<p>Landratsamt Starnberg Untere Immissionsschutzbehörde 12.10.2017</p>	<p><u>Schutzbedürftigkeit</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Für das festgesetzte Sonstige Sondergebiet ist die Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes bzw. eines Besonderen Wohngebietes anzunehmen; die von der Gemeinde angedachte Schutzbedürftigkeit nach BauNVO ist als Hinweis in die vorliegende Planfassung aufzunehmen. 	<p>– ja</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Ein Hinweis im Bebauungsplan zur Schutzbedürftigkeit – Einstufung als Mischgebiet – wurde aufgenommen.
	<p><u>Verkehrslärm</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Aufgrund des Verkehrslärms (Straßenverkehr und Geräusche aufgrund der Nähe zur Bahnlinie München-Garmisch) kommt es zu hohen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1- und der Grenzwerte der 16. BImSchV im B-Plangebiet. Schallschutzmaßnahmen an den geplanten Gebäuden sind unbedingt erforderlich, auf passive Schallschutzmaßnahmen ist abzustellen. 	<p>– teilweise</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Aufgrund des Schienen- und Straßenverkehrslärms kommt es im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 bei Annahme der Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes. Die Festsetzungen passiver Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan stellen sicher, dass den schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die geplante Wohnnutzung zur Erzielung gesunder Wohnverhältnisse im Hinblick auf Verkehrsräuschimmissionen (Schiene/Straße) sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum Rechnung getragen werden kann. – Der Neubau der Erschließungsstraße, die der Erschließung des Sonstigen Sondergebietes sowie der P+R-Anlage dienen soll, erfordert eine Betrachtung des von der Neuplanung ausgehenden Verkehrslärms nach

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Berücksichtigung	Abwägung der Stellungnahme
			<p>der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV. Aus der schalltechnischen Untersuchung geht hervor, dass die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete (Wohn- und Geschäftsgebäude) von 64 dB(A) im Tagzeitraum und 54 dB(A) im Nachtzeitraum eingehalten werden. Die Immissionsgrenzwerte für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) im Tagzeitraum und 49 dB(A) im Nachtzeitraum an den südlich und südwestlich der Erschließungsstraße gelegenen Gebäuden der Schule und Mittagsbetreuung können ebenso eingehalten werden.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> – Passive Schallschutzmaßnahmen: Die Lärmpegelbereich-Darstellungen der Anlagen 6.1 und 6.2 des Lärmgutachtens sind in die zeichnerischen Festsetzungen des B-Planes aufzunehmen. – Die textlichen Festsetzungen zu „Schallschutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ sollten wie folgt geändert werden: – „Im Plangebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 (Nov. 1989) befinden, bei der Errichtung oder Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm entsprechend den Anlagen 6.1 und 6.2 des Schalltechnischen Gutachtens IBAS vom 11.07.2017 Bericht Nr. 17.9557-b01a vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschall-Dämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.“ – „Für die Festlegung der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen sind die jeweils in den Anlagen 6.1 und 6.2 des o.g. Schallgutachtens gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß der Tabelle 8 der DIN 4109:1989-11 zugrunde zu legen.“ – „Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen 	<ul style="list-style-type: none"> – teilweise, dem Festsetzungsvorschlag zu den Aufenthaltsräumen im Allgemeinen wird nicht gefolgt 	<ul style="list-style-type: none"> – Die Lärmpegelbereich-Darstellungen der Anlagen 6.1 und 6.2 des Lärmgutachtens werden im Sinne einer ungünstigsten Betrachtungsweise in den Bebauungsplan als Festsetzung übernommen. – Den modifizierten Festsetzungsvorschlägen zu den im Sonstigen Sondergebiet erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen wird gefolgt – mit Ausnahme der folgenden Festsetzung: „Mindestens ein Fenster pro Aufenthaltsraum ist mit einer geschlossenen Verglasung (Wintergartenkonstruktion) zu umbauen. Alternativ dazu können die genannten Aufenthaltsräume mit einer schallgedämpften Belüftungseinrichtung (z.B. Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit) ausgestattet werden. Der Einbau von Lüftungseinrichtungen, Rollläden etc. darf das resultierende Bauschalldämm- Maß nicht reduzieren.“ – Im Bauleitplanverfahren ist hinsichtlich des Immissionssschutzes in Bezug auf Lärmimmissionen Abwägungsmaterial zusammenzutragen, um die Auswirkungen der Geräuscheinwirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit im vorliegenden Einzelfall bewerten zu können. Mittels der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung wurde der Nachweis erbracht, dass durch passive Lärmschutzmaßnahmen eine

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Berücksichtigung	Abwägung der Stellungnahme
	<p>müssen im eingebauten funktionsfähigen Zustand mindestens den Anforderungen der jeweils angegebenen Schallschutzklasse entsprechen (s. Anlage 6.1 und 6.2 des Schallgutachtens IBAS vom 11.07.2017 Bericht Nr. 17.9557-b01a). Eine Abweichung zur nächst niedrigeren Schallschutzklasse ist ausnahmsweise dann zulässig, wenn anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen wird, dass die Fenster im eingebauten, funktionsfähigen Zustand den Anforderungen der nächst niedrigeren Schallschutzklasse entsprechen und in Kombination mit den Außenwänden und dem Dach das bewertete Gesamtschalldämmmaß R_w von mindestens dem Wert der nächst niedrigeren Schallschutzklasse eingehalten werden kann. Die Bemessung des Gesamtschalldämmmaßes anhand des Rauminnenpegels ist nicht zulässig.“</p> <ul style="list-style-type: none"> – „Mindestens ein Fenster pro Aufenthaltsraum ist mit einer geschlossenen Verglasung (Wintergartenkonstruktion) zu umbauen. Alternativ dazu können die genannten Aufenthaltsräume mit einer schalldämpften Belüftungseinrichtung (z.B. Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit) ausgestattet werden. Der Einbau von Lüftungseinrichtungen, Rollläden etc. darf das resultierende Bauschalldämm- Maß nicht reduzieren. – „Für alle Schlaf- und Kinderzimmer im Plangebiet sind schalldämmende fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen (z.B. Schallschutzfenster mit integrierter Lüftungseinheit) vorzusehen oder bei geschlossenen Fenstern gleichwertige Maßnahmen Diese Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Außenhaut nicht mindern.“ 		<p>Wohnnutzung planungsrechtlich ermöglicht werden kann.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Festsetzungen passiver Schallschutzmaßnahmen stellen sicher, dass den schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die geplante Wohnbebauung zur Erzielung gesunder Wohnverhältnisse im Hinblick auf Verkehrsgeräuschimmissionen sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum Rechnung getragen werden kann.
	<p><u>Planbedingter Mehrverkehr</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Es war auch zu prüfen, inwieweit sich durch das 	<p>– nein</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehen zusätzliche

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Berücksichtigung	Abwägung der Stellungnahme
	<p>Planvorhaben an den benachbarten, um das Vorhaben liegenden maßgeblichen Immissionsorten Maßnahmen aufgrund Ziffer 7.4 der TA Lärm „Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen“ ergeben. Maßnahmen sind dann zu treffen, wenn die drei dort genannten Kriterien erfüllt sind. Dies trifft für keinen der zu betrachtenden Immissionsorte zu. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass am Gebäude der Mittagsbetreuung Fl. Nr. 571, 2 der 3 Kriterien erfüllt sind. Das 3. Kriterium – die Erhöhung des Pegels um 3 dB(A) – ist nicht erfüllt, da rechnerisch nur eine Pegelerhöhung um 2 dB(A) auftreten wird.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Verkehrslärmpegel an der südlichen Fassade des o.g. Gebäudes zur Ammerseestraße hin erreichen Werte, die knapp unter dem Wert von 70 dB(A) liegen, ab dem Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind. Zwar handelt es sich bei den Räumen der Kindertagesstätte um keine ständigen Aufenthaltsräume, bei derart hohen Pegeln sollten ggf. erforderliche nachträgliche bauliche Maßnahmen überprüft werden. Es wird daher empfohlen, die Schallschutzmaßnahmen am Gebäude der Mittagsbetreuung dahingehend zu überprüfen und den Lärmpegel im Außenspielbereich ausgehend vom Einfahrtbereich zu den Kundenstellplätzen und der Tiefgarage nach Nord- und Südosten z.B. durch die Errichtung einer Lärmschutzwand so abzuschirmen, dass im Außenspielbereich die Werte für ein WA von 55 dB(A) eingehalten werden können (Münchner Modell). 		<p>Verkehrsbelastungen. Die Veränderung der Straßenverkehrslärmimmissionen auf öffentlichen Straßen wurde untersucht. Aus den Berechnungsergebnissen des Lärmgutachtens geht hervor, dass im Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall überwiegend unveränderte bzw. im Rahmen der Aufrundung auf ganze dB punktuell um 1 dB höhere Beurteilungspegel feststellbar sind. Infolge der Planung ist daher aufgrund der sehr hohen Vorbelastung keine relevante Pegelerhöhung zu verzeichnen. Trotz des Anstiegs der Verkehrsbelastung ist insgesamt keine erhebliche Veränderung der Verkehrslärmpegel im Umfeld der Planung zu erwarten und daher als zumutbar für die Nachbarbebauung einzustufen.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Den Anregungen, 1. eine Überprüfung baulicher Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude der Mittagsbetreuung und 2. zugunsten des Außenspielbereichs die Errichtung einer Lärmschutzwand vorzusehen, wird nicht gefolgt. – Die Grundschule und Mittagsbetreuung (südwestlich der Erschließungsstraße) liegen innerhalb des seit 02.06.2000 rechtskräftigen Bebauungsplans „Nr. 130/GAUTING“, der „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO als Art der baulichen Nutzung mit dem Planeinschrieb „Schule“ im nördlichen Teilgebiet des Bebauungsplanes festsetzt. Aufgrund der hohen Verkehrslärmeinwirkung durch die S-Bahnstrecke ist am Schulgebäude bereits eine Geräuschvorbelastung mit Pegeln von 61 dB(A) an der Nordost-Fassade im Tagzeitraum vorhanden. Am Gebäude der Mittagsbetreuung treten an der relevanten Nordost-Fassade Straßenverkehrslärmpegel von 64 dB(A) im Tagzeitraum auf (Prognose-Nullfall). Aus lärmgutachterlicher Sicht zeigt die vorhandene Verkehrslärmbelastung, dass die Einstufung der Immissionsorte Schule und Mittagsbetreuung als

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Berücksichtigung	Abwägung der Stellungnahme
			<p>Mischgebiet der tatsächlichen Situation vor Ort Rechnung trägt. Dies entspricht auch dem Schutzniveau, das üblicherweise für Schulen zu Grunde gelegt wird.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Trotz des planbedingten Anstiegs der Verkehrsbelastung ist insgesamt keine erhebliche Veränderung der Verkehrsgeräuschsituation im Umfeld der Planung – einschließlich des Gebäudes der Mittagsbetreuung – zu erwarten. Die zukünftige Verkehrsbelastung ist daher als zumutbar für die Nachbarbebauung einzustufen und Lärmschutzmaßnahmen – wie die Errichtung einer Lärmschutzwand – sind nicht erforderlich. – Zur Abschirmung des Schulgeländes (einschließlich des Gebäudes der Mittagsbetreuung) von der neu zu errichtenden Erschließungsstraße zugunsten der P+R-Anlage und des Sonstigen Sondergebietes wird die Vorhabenträgerin eine Wand zwischen Tunneleinfahrt und Ammerseestraße errichten. Da diese Wand aus Lärmimmissionsschutzgründen nicht erforderlich ist, wird die Errichtung dieser Wand als Sicht- und eingeschränkter Geräuscheinwirkungsschutz über den Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Gauting und der Vorhabenträgerin geregelt werden.
	<p><u>Gewerbelärm</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Im Lärmgutachten wurden für die geplante gewerbliche Nutzung bestimmte Betriebszustände angesetzt, auf deren Basis die schalltechnische Verträglichkeitsberechnung durchgeführt wurde. Da es sich um einen vorhabenbezogenen B-Plan handelt, sollten schalltechnisch relevante Betriebsweisen in vorliegende Planfassung aufgenommen werden. Alternativ bzw. parallel dazu können diese auch in einem Durchführungsvertrag geregelt werden. – Es wird dringend empfohlen, für die Ausführung des 	<p>– teilweise</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Die vom Lärmgutachter für die geplanten gewerblichen Nutzungen getroffenen Betriebszustände werden in der Objektplanung Berücksichtigung finden. Das nachgeordnete Baugenehmigungsverfahren stellt die Einhaltung dieser getroffenen Betriebszustände sicher; das Bauvorhaben ist genehmigungspflichtig. Gemäß Art. 62 BayBO ist die Einhaltung der Anforderungen an den Schallschutz im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Eine Aufnahme dieser schallschutzrechtlichen Rahmenbedingungen in den Durchführungsvertrag ist nicht erforderlich.

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Berücksichtigung	Abwägung der Stellungnahme
	<p>Vorhabens relevante bauliche und sonstige technische Vorkehrungen sowie die im IBAS Gutachten für die Berechnung zugrunde gelegten Ansätze und Maßnahmen, auf deren Grundlage die schalltechnische Verträglichkeit des Vorhabens geprüft wurde, als Festsetzungen in vorliegende Planfassung aufzunehmen (z.B. Be- und Entladung des LKW-Anlieferverkehrs im Gebäude bei geschlossenen Toren). Das IBAS- Gutachten ist durch entsprechende Festsetzungsvorschläge zu ergänzen, die in vorliegende Planfassung aufgenommen werden sollten.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tiefgarage/Stellplatzanlage: Aus der Planfassung geht nicht hervor, wo die Einfahrt zur Tiefgarage geplant ist, ob sie eingehaust ist und wo die Einfahrt zu den oberirdischen Stellplätzen eingerichtet werden soll. Sofern die Einhausung der Tiefgarage aus Lärmschutzgründen entsprechender schalltechnischer Maßnahmen bedarf, sind diese ebenfalls in die Festsetzungen aufzunehmen. 		<ul style="list-style-type: none"> - Die für die Ausführung des Vorhabens relevanten baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen und im Lärm-Gutachten für die Berechnung zugrunde gelegten Ansätze und Maßnahmen werden nicht als Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Der Bebauungsplan trifft abstrakte Regelungen zur planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens, die Prüfung der Zulässigkeit des Bauvorhabens erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren. - Zu Tiefgarage/Stellplatzanlage: Die Tiefgaragenzufahrt befindet sich innerhalb des Tunnelbauwerks. Im Sonstigen Sondergebiet wurde die Lage der Tiefgaragenzufahrt im Bereich des Tunnelbauwerks, das heißt der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung „P+R“ durch einen kombinierten Ein- und Ausfahrtbereich festgesetzt, der sich in Übereinstimmung mit dem Verkehrsplanungsentwurf befindet.
	<p><u>Erschütterungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Innerhalb eines 50 m Abstandes senkrecht zur Bahnlinie muss mit Erschütterungen und dem Auftreten sekundären Luftschalls durch die hervorgerufenen Erschütterungen ausgehend von der Bahnlinie München- Mittenwald gerechnet werden. Aus diesem Grund sollte durch eine Erschütterungsmessung festgestellt werden, ob die zulässigen KB - Werte eingehalten werden können. - Der durch die Erschütterungen induzierte sekundäre Luftschall ist ebenfalls zu berechnen. Die Beurteilung der ermittelten Werte hat nach VDI 2058 Blatt 1 zu erfolgen. Die Gesamtergebnisse zum Lärm- und Erschütterungsschutz sollten in den Flächennutzungsplan bzw. den Bebauungsplan eingearbeitet werden. 	<p>- ja</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Eine Erschütterungsprognose liegt vor. Ein Vergleich mit den gemäß DIN 4150-2 für Mischgebiete anzuwendenden Anhaltswerten für den Tag- und Nachtzeitraum zeigte, dass auf den Geschossdecken des geplanten Wohn- und Geschäftshauses die Vorgaben der Norm bzgl. der zulässigen Erschütterungseinwirkungen auf den Menschen eingehalten werden. Erschütterungsmindernde Maßnahmen am geplanten Wohn- und Geschäftshaus sind nicht erforderlich. - Da innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes eine Überschreitung der Anhaltswerte für Erschütterungen nicht vorliegt, ist eine Berechnung des Sekundärluftschalls nicht erforderlich.

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Berücksichtigung	Abwägung der Stellungnahme
	<p><u>Lichtimmissionen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Zusätzlich sollte unter die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden: „Die Tiefgaragenausfahrt ist so zu orientieren oder durch bauliche Maßnahmen so abzuschirmen, dass keine Blendung durch ausfahrende Fahrzeuge an gegenüberliegenden Wohngebäuden auftritt.“ – Sofern dieser Aspekt bereits bei der Planung berücksichtigt wurde, kann die Festsetzung entfallen. – Folgende Festsetzung sollte zusätzlich aufgenommen werden: „Bei von außen beleuchteten Werbeflächen sind die Lichtkegel zur Beleuchtung der Werbeflächen so einzustellen, dass die Beleuchtung nur auf die gewünschten Flächen beschränkt bleibt.“ – „Die von Beleuchtungsanlagen ohne Fremdlicht hervorgerufene Vertikalbeleuchtungsstärke darf in der Fensterebene der zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume tagsüber (06:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) folgende Werte [lx] nicht überschreiten.“ 	<ul style="list-style-type: none"> – Nein, den Festsetzungsvorschlägen wird nicht gefolgt 	<ul style="list-style-type: none"> – Die Tiefgaragenausfahrt mündet in einem Tunnelbauwerk. Insofern ist keine Blendung durch ausfahrende Fahrzeuge an gegenüberliegenden Wohngebäuden zu befürchten. – Grundsätzlich kann von ausfahrenden Fahrzeugen aus dem Tunnel eine Blendwirkung ausgehen. Die Blendung von zeitlich veränderlichem Licht wird dabei im Allgemeinen als lästiger empfunden als zeitlich konstantes Licht. – Das Licht von Autoscheinwerfern wie auch Signalanlagen zur Verkehrslenkung oder Straßenbeleuchtung ist in seiner Blendwirkung schwierig messtechnisch zu erfassen und zu bewerten. Entsprechend einer Rechtsprechung zur Klage eines Anwohners hinsichtlich der Blendwirkung von Pkw-Scheinwerfern eines benachbarten Wohnhauses ist es Anwohnern zumutbar, durch Verdunkelungselemente (Rollos, Vorhänge etc.) einen gewissen Selbstschutz vor einer solchen Blendwirkung zu erzielen. – Die nächstgelegene, der Tunnelausfahrt gegenüberliegende Wohnbebauung liegt in einer Entfernung von ca. 140 m an der Bergstraße. Aufgrund der vorliegenden großen Entfernung zur potentiellen Blendquelle kann auf die geforderte Festsetzung verzichtet werden, da diese pauschal gefasst ist und derzeit nicht absehbar ist, ob und wieviel Blendwirkung tatsächlich ausgelöst wird. – Für die Aufnahme des Festsetzungsvorschlags bezüglich der Lichtemissionen, die von beleuchteten Werbeanlagen ausgehen, wird wegen der geltenden Werbeanlagensatzung und der Gestaltungsfestsetzungen keine Erforderlichkeit gesehen.
	<p>Folgende Hinweise sollten zusätzlich aufgenommen werden:</p>	<ul style="list-style-type: none"> – teilweise 	<ul style="list-style-type: none"> – Die Hinweise wurden in der schalltechnischen Untersuchung, der Beurteilung der auf die Planung

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Berücksichtigung	Abwägung der Stellungnahme
	<ul style="list-style-type: none"> – „Den Festsetzungen des B-Plans liegen die Schalltechnische Untersuchung des Ing. Büros IBAS vom 11.07.2017 Bericht Nr. 17.9557-b01a sowie das Verkehrsgutachten des Ing. Büros Obermeyer vom 19.06.2017 OPB Projekt Nr. 25139 zugrunde.“ – „Die Festsetzungen zum baulichen Schallschutz beziehen sich auf schutzbedürftige Aufenthaltsräume. In Fassadenabschnitten, hinter denen keine Aufenthaltsräume unmittelbar angrenzen, kann bei der Festlegung der Schalldämmmaße der jeweilige Lärmpegelbereich um 2 Stufen verringert werden.“ – „Es wird empfohlen, insbesondere bei Fassadenabschnitten im Lärmpegelbereich V mit geräuschoptimierten Grundrissen zu planen und geräuschempfindliche Nutzungen als Pufferzone zwischen verlärmter Außenfassade und schutzbedürftigem Aufenthaltsraum vorzusehen. (z.B. Laubengänge, Nebenräume...).“ – „Lüftungseinrichtungen müssen eine hygienisch ausreichende Raumbelüftung unter Aufrechterhaltung des Schallschutzes bei geschlossenen Fenstern sicherstellen. Sofern motorisch betriebene Lüfter verwendet werden, sollten durch die Lüftergeräusche keine höheren Innenschallpegel im Raum als 25 dB(A) erzeugt werden.“ – Beim Vorbau von Pufferzonen, wie Wintergärten, verglaste Loggien, Balkonen mit verglaster Abschirmung usw. ist darauf zu achten, dass die dahinter liegenden Räume ausreichend belüftet werden können. Bei verglasten Vorbauten sind vor allem auch die Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz zu beachten.“ – „In Wintergärten oder sonstigen verglasten Pufferzonen wird der Einbau von schallhochabsorbierenden Unterdecken (Absorptionskoeffizient „alpha“ > 0,5 bei 500 Hz) empfohlen.“ 		<p>einwirkenden Geräuschimmissionen sowie von der Planung ausgehenden Geräuschimmissionen sowie der Festsetzung geeigneter Immissionsschutzmaßnahmen berücksichtigt. Durch das nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren wird die Umsetzung der Immissionsschutzmaßnahmen sichergestellt. Auf die Aufnahme der angeführten (einer Bauaufsichtsbehörde im Allgemeinen bekannten) Hinweise zum Immissionsschutz wird verzichtet. Die Hinweise auf der B-Planzeichnung sollten sich auf wesentliche Belange konzentrieren, die im Baugenehmigungsverfahren über die Festsetzungen hinaus zu berücksichtigen sind.</p>

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Berücksichtigung	Abwägung der Stellungnahme
	<ul style="list-style-type: none"> – „Lüftungsöffnungen der Tiefgarage sowie die jeweilige Öffnung der Einfahrtsrampe sollten mindestens 4,50 m von Fenstern der Aufenthaltsräume sowie von Terrassenbereichen entfernt angeordnet werden (s. Schreiben des BSTMI vom 05.01.2003 Az.: II B7-4115.030-012/02).“ 		
	<p>Zur Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Der unter 5.1 Abs. 3 enthaltene Satz („Aus Gründen des Immissionsschutzes...“) kann nicht nachvollzogen werden, da Beurteilungspegel häufig in den oberen Geschossen höher sind als im EG. Wir bitten um Überprüfung und ggf. Korrektur. – 5.4.1 „Verkehrsflächen“ Abs. 2: Das Tunnelbauwerk mit der Zweckbestimmung „P+R“ ist aus der Planzeichnung als solches nicht erkennbar. Es wird empfohlen, die Planzeichnung so anzupassen, dass das entsprechende Bauwerk daraus erkennbar ist. – 6.5.1 „Beurteilung der Verkehrslärmereisituation“ Abs. 1: Dieser Absatz sollte noch dahingehend ergänzt werden, dass auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSch V für ein Mischgebiet von tags 64 dB(A) und nachts 59 dB(A) jeweils um 4 dB(A) überschritten werden und die Grenze zur Gesundheitsgefährdung zwar unterschritten, aber fast erreicht wird. Entsprechendes gilt für die Darstellung des Schienenverkehrslärm; hier wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSch V für ein Mischgebiet von nachts 59 dB(A) ebenfalls um 4 dB(A) überschritten. Entsprechend gilt für die Ausführungen zur Beurteilung der Summe der Verkehrslärmereisituation. – Ziffer 6.5.1 „Schallminderungsmaßnahmen-Verkehrslärm“ (s. S. 24 Mitte): Im Bebauungsplan sind nicht nur die Lärmpegelbereiche III und IV, sondern auch V dargestellt. Wir bitten um entsprechende Korrektur.- 	<ul style="list-style-type: none"> – ja weitgehend 	<ul style="list-style-type: none"> – Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 182 bezieht sich auf die ältere Fassung der schalltechnischen Untersuchung und ist entsprechend anzupassen. Gegenstand der frühzeitigen Trägerbeteiligung war bereits die neuere Fassung der schalltechnischen Untersuchung vom 11.07.2017. – Das Tunnelbauwerk ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Park+Ride-Anlage festgesetzt. Zum Bebauungsplan wird eine detaillierte Verkehrsplanung vorgelegt, aus der die Erschließungsplanung einschließlich Tunnelbauwerk hervorgeht. – Unter dem Punkt 6.5.1 der Begründung erfolgt die Beurteilung der Verkehrslärmereiswirkungen auf der Grundlage der energetischen Addition der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms und des Schienenverkehrslärms. Maßgebliche Beurteilungsgrundlage für den auf die Planung einwirkenden Verkehrslärm stellen die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" dar. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind in diesem Betrachtungsfall nicht als maßgebliche Beurteilungsgrundlage heranzuziehen. Eine Bewertung der Verkehrslärmereisituation nach der Verkehrslärmereischutzverordnung – 16. BImSchV – erfolgte für den Neubau der Erschließungsstraße, die der Erschließung des Sondergebietes,

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Berücksichtigung	Abwägung der Stellungnahme
	<ul style="list-style-type: none"> – Ziffer 6.5.1 „Schallminderungsmaßnahmen-Verkehrslärm“ (s. S. 24 Abs. 4): Hier wird nochmal die Geräuschsituation an Haus A im Hinblick auf zulässige Wohnbebauung ab dem 2. OG erläutert. Im Zusammenhang mit unseren o.g. Ausführungen zur Begründung unter Ziffer 5.1 Abs. 3 bitten wir um Überprüfung der berechneten Werte durch den Gutachter und ggf. Korrektur (Begründung s. oben). – Ziffer 6.5.2 „Einwirkungen auf die geplante Wohnbebauung“: Die Überschreitung des Immissionsrichtwertes um 3 dB(A) an Haus A wird zur Kenntnis genommen, da es sich bei gegenständlichem Vorhaben um eine Fl. Nr. handelt und damit Haus A im immissionsschutzfachlichen Sinne keinen maßgeblich zu betrachtenden Immissionsort darstellt. – Überschritten wird der Immissionsrichtwert tags allerdings auch an den im IBAS-Gutachten angesetzten Immissionsorten IO 03.1 und IO 03.2 an der nordöstlichen Fassade des Schulgebäudes auf Fl. Nr. 571 sowie an IO 4, Fl. Nr. 571/2, dem Gebäude, in dem sich die Mittagsbetreuung befindet. Die Überschreitungen aufgrund des Gewerbelärms sind nach hiesiger Interpretation des IBAS- Gutachtens hauptsächlich auf den Edeka-Kundenparkplatz, den DM- Kundenparkplatz und die DM- Einkaufswagen-Sammelbox zurückzuführen. Mit dem Gutachter ist abzuklären, welche geräuschreduzierenden Maßnahmen möglich sind, um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte zu gewährleisten. (z.B. Orientierung der Mitarbeiter- Stellplätze zu den maßgeblichen Immissionsorten hin etc). – Ziffer 6.5.2 „Auswirkungen auf die Nachbarschaft“: – Betroffen sind hier die Schule und die Mittagsbetreuung, die sich im Umgriff des BPlanes Nr. 130 (A) befinden, der die dortige Umgriffsfläche als WA festsetzt. Im Gutachten wird die Überschreitung der Immissionsrichtwert Tags / Nachts für ein WA als 		<p>Zweckbestimmung Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen sowie der an der Rafael-Katz-Straße geplanten P+R-Anlage dienen soll.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Lärmpegelbereiche in der Begründung werden korrigiert. – Zu Punkt 6.5.1: Haus A: Im 1. OG sind nicht Wohnungen, sondern gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Die Begründung wird entsprechend angepasst – der Ausschluss von Wohnungen im 1. OG ist hinsichtlich eines Verkehrslärmschutzes nicht erforderlich. – Zu Punkt 6.5.2 Gewerbelärm: Nach Verlagerung der Einkaufswagen von der Stellplatzfläche in das Gebäude kommt es am Haus A nicht mehr zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte. – Die zu betrachtenden nächstgelegenen Immissionsorte (außerhalb des Plangebietes) sind die südwestlich der Erschließungsstraße gelegene Grundschule und Mittagsbetreuung. Die Immissionsorte liegen innerhalb des seit 02.06.2000 rechtskräftigen Bebauungsplans „Nr. 130/GAUTING“, der „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO als Art der baulichen Nutzung mit dem Planeinschrieb „Schule“ im nördlichen Teilgebiet des Bebauungsplanes festsetzt. Demnach sind die Immissionsorte Grundschule und Mittagsbetreuung gemäß Ziffer 6.6 der TA Lärm als sonstige in Bebauungsplänen festgesetzte Flächen und Einrichtungen entsprechend ihrer individuellen Schutzbedürftigkeit zu beurteilen. Aufgrund der hohen Verkehrslärmeinwirkung durch die S-Bahnstrecke ist am Schulgebäude bereits eine Geräuschvorbelastung mit Pegeln von 61 dB(A) an der Nordost-Fassade im Tagzeitraum vorhanden. Am Gebäude der Mittagsbetreuung treten an der relevanten Nordost-Fassade Straßenverkehrslärmpegel von 64 dB(A) im Tagzeitraum auf (Prognose-Nullfall). Aus

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Berücksichtigung	Abwägung der Stellungnahme
	<p>für Tagzeit hinnehmbar entsprechend begründet. Nachts spielt die Einhaltung des IRW keine Rolle, ist aber sichergestellt; tagsüber wird sie durch den Gutachter als hinnehmbar bewertet, da die Mischgebietswerte eingehalten werden können. Das Argument des Gutachters ist nachvollziehbar. Da zum Schutz des Außenbereichs der Mittagsbetreuung Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der verkehrlichen Geräuschesituation empfohlen wurden (s.o.), kann damit ggf. die Einhaltung des IRW tags für ein WA sichergestellt werden. Der Gemeinde wird empfohlen diesen Punkt in die Abwägung miteinzustellen.</p>		<p>lärmgutachterlicher Sicht zeigt die vorhandene Verkehrslärmbelastung, dass die Einstufung der Immissionsorte Schule und Mittagsbetreuung als Mischgebiet der tatsächlichen Situation vor Ort Rechnung trägt. Dies entspricht auch dem Schutzniveau, das üblicherweise für Schulen zu Grunde gelegt wird. Hinsichtlich der Gewerbelärmauswirkungen wird infolge der Planung am Immissionsort Schule ein maximaler Beurteilungspegel von 60 dB(A) und am Immissionsort Mittagsbetreuung ein maximaler Beurteilungspegel von 59 dB(A) prognostiziert. Die zulässigen Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden damit nicht überschritten. Wie oben dargestellt, ist die Errichtung einer Lärmschutzwand aufgrund von Verkehrsgerauscheinwirkungen (planbedingter Mehrverkehr) nicht erforderlich. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, die Errichtung einer Wand zur Abschirmung des Schulgeländes (einschließlich des Gebäudes der Mittagsbetreuung) von der neu zu errichtenden Erschließungsstraße im Bereich zwischen Tunneleinfahrt und Ammerseestraße zu errichten. Da diese Wand aus Lärmimmissionsschutzgründen nicht erforderlich ist, wird die Errichtung dieser Wand als Sicht und eingeschränkter Geräuscheinwirkungsschutz über den Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Gauting und der Vorhabenträgerin geregelt werden.</p>
<p>Landratsamt Starnberg Untere Straßenverkehrsbehörde 17.08.2017</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Das Plangebiet ist über die Ammerseestraße und die Bahnhofstraße erschlossen. Bei der Ammerseestraße handelt es sich um eine Staatsstraße (St 2349). – Die Erschließung des Plangebietes soll künftig von der Ammerseestraße aus über eine neu zu errichtende Erschließungsstraße erfolgen. Über diese Erschließungsstraße sollen sowohl die P+R-Anlage als auch Tiefgarage und Bauvorhaben (einschließlich 	<p>– teilweise</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Der Zufahrtsbereich zur Tiefgarage wurde zeichnerisch festgesetzt. Auf eine zeichnerische Festsetzung des oberirdischen Zufahrtsbereiches für das Wohn- und Geschäftshaus wird aufgrund des eingegrenzten Bereiches verzichtet. Rampen und Steigungsrichtung sind Gegenstand der Verkehrsplanung, nicht der Festsetzungen des Bebauungsplanes. – Der Zufahrtsbereich zur P+R-Anlage liegt außerhalb

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Berücksichtigung	Abwägung der Stellungnahme
	<p>Anlieferverkehr) angebunden werden. Der Einmündungsbereich Ammerseestraße/neue Erschließungsstraße soll mit einer LSA ausgestattet werden. Es ist eine koordinierte LSA-Regelung des so entstehenden Doppelknotenpunktes Ammerseestraße/ Erschließung P+R-Anlage, TG, Bauvorhaben und Ammerseestraße/Bahnhofstraße geplant. Der Abstand zwischen den beiden Einmündungsbereichen beträgt lediglich ca. 30-40 m.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zunächst sollte der Zufahrtsbereich zur Tiefgarage (Rampe mit Steigungsrichtung) in der Planzeichnung ergänzt werden, ebenso der Zufahrtsbereich P+R-Anlage sowie der Zufahrtsbereich oberirdisch zum Bauvorhaben (einschließlich Lieferverkehr), um diese Bereiche in ihrer Lage festzusetzen und dauerhaft zu sichern. - Nach dem beigefügten Verkehrsgutachten werden die Knotenzufahrten Bahnhofstraße Süd und Ammerseestraße zumindest zeitweise mit Qualitätsstufe D als gerade noch leistungsfähig eingeschätzt. Da es sich bei beiden Zufahrtsbereichen um Straßenabschnitte der St 2349 handelt, die Baulast hier beim Staatlichen Bauamt Weilheim liegt, sind die Planungen zur Verkehrsführung und nicht zuletzt zu den LSAen und deren Steuerung vorab zwingend mit dem StBA Weilheim abzustimmen. Die verkehrsrechtlichen Anordnungen werden unsererseits ebenfalls in enger Abstimmung mit dem StBA Weilheim sowie der diesbezüglichen Einschätzung durch die Polizei nach gründlicher Abwägung aller möglichen Erschließungsvarianten erfolgen. - Die zuständige Polizeiinspektion und das Staatliche Bauamt Weilheim wurden bisher nicht beteiligt. - Wir können bereits zum jetzigen Zeitpunkt mitteilen, dass wir die Belastung der Knotenpunkte momentan grundsätzlich als kritisch einschätzen, deren künftige Leistungsfähigkeit für uns nicht zweifelsfrei 		<p>des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Staatliche Bauamt Weilheim und die zuständige Polizeiinspektion wurden im Bebauungsplanverfahren beteiligt. - Planfall: Die Berechnungsergebnisse mittels Verkehrssimulation weisen für die Doppelkreuzung Bahnhofstraße / Ammerseestraße / Zufahrt P+R/B-Plan 182 für die Hauptverkehrszeiten mit der Verkehrsqualitätsstufe D oder besser eine noch ausreichende Leistungsfähigkeit auf. Für die Fußgängerquerung über die Bahnhofstraße Nord wird die bessere Verkehrsqualitätsstufe D (gegenüber der Bestandssituation Qualitätsstufe E) erreicht. - In der geplanten P+R-Zufahrt kann kurzfristig (insbesondere bei S-Bahnankunft) eine größere Rückstaulänge auftreten, welche aufgrund der noch vorhandenen Kapazitätsreserven (QSV D) jedoch schnell wieder abgebaut wird. Die errechnete 95%-Rückstaulänge von knapp 60 m verteilt sich entsprechend den Belastungsanteilen von P+R und Bauvorhaben zu jeweils ca. 50% auf die P+R-Zufahrt und der ebenerdigen Stellplatzfläche im Sonstigen Sondergebiet. - Schulwegsicherheit: Die Verkehrsplanung von Obermeyer. Planen + Beraten GmbH, München umfasst den Ausbau/Umbau des Doppelknotens Kreuzung Ammerseestraße/Bahnhofstraße/P+R-Zufahrt. Sowohl zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit als auch der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer berücksichtigt die Verkehrsplanung eine Vielzahl von Maßnahmen. Der Doppelknoten wird signalisiert werden, d.h. die geplante P+R-Zufahrt wird in die Lichtsignalanlagen-Steuerung eingebunden werden. Ein Teil der Grundschüler wird die neue Erschließungsstraße queren – voraussichtlich mittels einer Fußgängerampel.

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Berücksichtigung	Abwägung der Stellungnahme
	<p>nachgewiesen ist. Eine detaillierte Prüfung der Planungen, auch von möglichen Erschließungsalternativen oder Möglichkeiten der Trennung von Zu- und Ausfahrtsbereichen ist nach unserer derzeitigen Einschätzung unumgänglich, nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund des auch auf diesen Streckenabschnitten stattfindenden ÖPNV (Linien 949, 965) sowie mit Blick auf die benachbarte Schule und der daraus folgenden Anforderungen hinsichtlich Gewährleistung der Schulwegsicherheit.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Wir bitten um eine Verlängerung der Frist zur Abgabe unserer abschließenden Stellungnahme bis mindestens Ende September 2017. 		<p>Für die Fußgängerquerungen verbessert sich die Verkehrsqualität gegenüber der Bestandssituation von der Verkehrsqualitätsstufe E auf D. Die verkehrliche Vorbelastung im Ortskern ist sehr hoch.</p>
<p>Regierung von Oberbayern 29.05.2017</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Der geplante EDEKA-Markt ist als ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 5.3 zu werten. Der geplante dm-Markt ist kleinflächig und wird in dieser Fallkonstellation nicht als Einzelhandelsgroßprojekt bewertet. – Das Vorhaben fällt somit in den Anwendungsbereich der Ziele LEP 5.3: Lage im Raum (vgl. LEP 5.3.1), Lage in der Gemeinde (vgl. LEP 5.3.2) sowie zulässige Verkaufsflächen (vgl. LEP 5.3.3). – <u>Lage im Raum</u>: Gemäß LEP 5.3.1 (Z) dürfen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig - für Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden (...). Gemäß Regionalplan der Region München (RP 14 Karte 1 „Raumstruktur“) ist die Gemeinde Gauting als Siedlungsschwerpunkt festgelegt. Laut § 2 der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Vom 22. August 2013 werden die bestehenden Kleinzentren, Unterzentren und Siedlungsschwerpunkte bis zur Anpassung der Regionalpläne als Zentrale Orte der Grundversorgung 	<p>– ja</p>	<p>– Die Planung entspricht den Zielen der Raumordnung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Berücksichtigung	Abwägung der Stellungnahme
	<p>einem Grundzentrum gleichgestellt. Die Gemeinde Gauting ist somit für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes grundsätzlich geeignet.</p> <ul style="list-style-type: none"> – <u>Lage in der Gemeinde:</u> Gemäß LEP 5.3.2 hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Laut Zielbegründung sind dies Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen, oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. – Der Standort des Vorhabens liegt mitten im Ortszentrum am Bahnhofplatz / an der Bahnhofstraße und somit innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs. Die wesentlichen Wohnanteile befinden sich in den angrenzenden Siedlungsbereichen. Ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich ist gegeben. Darüber hinaus ist der Standort über die S-Bahn-Haltestelle „Gauting“ an den ÖPNV angebunden. Der Standort kann aus fachlicher Sicht als städtebaulich integriert bewertet werden. – <u>Zulässige Verkaufsflächen:</u> Da gemäß LEP 5.3.1 (Z) Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden zulässig sind, ist der geplante EDEKA-Markt mit 1.195 m² Verkaufsfläche gemäß der Begründung zu LEP 5.3.3 von der landesplanerischen Verkaufsflächen-Steuerung freigestellt. Die vorliegende Planung entspricht grundsätzlich den LEP-Zielen 5.3. – Hinweis: Aufgrund der jüngsten Rechtsprechung des BayVGH ist im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen (vgl. Urteile des VGH vom 14.12.2016, AZ: 15 N 15.1201 		

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Berücksichtigung	Abwägung der Stellungnahme
	und vom 28.02.2017, Az: 15 N 15.2042).		
Regierung von Oberbayern 22.08.2017	<ul style="list-style-type: none"> – Die Gemeinde Gauting plant mit o.g. Parallelverfahren die Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen“. Ziel der Planung ist die Realisierung eines Wohn- und Geschäftshauses, da die Fläche des ehemaligen Grundschulareals für Schulzwecke nicht mehr benötigt wird. Im Bereich Einzelhandel sind ein Lebensmittel-Vollsortimenter (Verkaufsfläche ca. 1.350 m²), ein Drogerie-Markt (Verkaufsfläche ca. 600 m²) und zwei weiteren Einzelhandels-, Dienstleistungs- und/oder Gastronomienutzungen geplant. Das Planungsgebiet (Größe ca. 0,54 ha) befindet sich im Ortszentrum von Gauting, südlich des S-Bahnhofs. Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gauting sind die Flächen als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt. <p><u>Landesplanerische Bewertung und Ergebnis</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Im Rahmen einer Voranfrage gaben wir bereits mit Schreiben vom 29.05.2017 eine Stellungnahme zur o.g. Planung ab. Darin kamen wir zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben grundsätzlich den LEP-Zielen 5.3 entspricht. – Aus landesplanerischer Sicht ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Ortszentrum zur Stärkung der Funktionsvielfalt sowie vor dem Hintergrund einer verbrauchernahen Versorgung grundsätzlich zu begrüßen! – Da sich die Planung im o.g. Bauleitplanverfahren (Planfassung vom 11.07.2017) in landesplanerisch relevanten Aspekten nicht wesentlich geändert hat, ist eine erneute Bewertung aus fachlicher Sicht nicht veranlasst. Der Planung kann weiterhin zugestimmt werden. 	– ja	– Die Planung entspricht den Zielen der Raumordnung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Berücksichtigung	Abwägung der Stellungnahme
	<ul style="list-style-type: none"> – Aufgrund der jüngsten Rechtsprechung des BayVGH weisen wir jedoch darauf hin, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. Urteile des VGH vom 14.12.2016, AZ: 15 N 15.1201 und vom 28.02.2017, Az: 15 N 15.2042). 		
Regionaler Planungsverband München 23.08.2017	<ul style="list-style-type: none"> – keine Bedenken 	<ul style="list-style-type: none"> – entfällt 	<ul style="list-style-type: none"> – entfällt
Staatliches Bauamt Weilheim 29.08.2017	<p><u>Straßenbauverwaltung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Keine Bedenken, bei Beachtung der folgenden Punkte – Straßenausbauabsichten liegen dem Staatlichen Bauamt Weilheim bisher nicht vor – Über den Anschluss der Erschließungsstraße hat die Kommune vor 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 erforderlich. – Das Verkehrsgutachten vom 19.06.2017 (Planungsbüro Obermeyer) zeigt auf, dass auf der Staatsstraße teilweise lediglich die Verkehrsqualitätsstufe D erreicht wird. Das ist die schlechteste noch tolerierbare Einstufung. Bei einer neuen Lichtsignalanlage sehen wir dies als nicht erstrebenswert an. In der Knotenzufahrt Bahnhofstraße Süd wurde schon beim mittleren Rückstau die Linksabbiegespur überstaut. Damit dürfte die Geradeausspur auch erheblich beeinträchtigt sein. Für eine abschließende Beurteilung benötigen wir noch die Ausarbeitung für eine mögliche Verbesserung der beschriebenen Situation und einen Vergleich der 	<ul style="list-style-type: none"> – ja 	<ul style="list-style-type: none"> – Auf der Basis einer detaillierten Verkehrsplanung wird eine Vereinbarung zu Kostentragung etc. getroffen werden. – Das Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 182/GAUTING wurde um die Betrachtung der Bestandssituation ergänzt (Obermeyer. Planen + Beraten GmbH, Stand 25.10.2017). Die Berechnungsergebnisse für die <u>Bestandssituation 2017</u> zeigen, dass der Knotenpunkt Ammerseestraße/Bahnhofstraße die Verkehrsqualitätsstufe D oder besser aufweist, wobei die Abendspitzenstunde aufgrund des um etwa ca. 10% höheren Verkehrsaufkommens gegenüber der Morgenspitzenstunde etwas schlechter abschneidet. Die Fußgängerquerungen über die Hauptverkehrsstraße Bahnhofstraße erreichen am Knotenpunkt nur die Verkehrsqualitätsstufe E. Die Berechnungsergebnisse für die <u>Prognose 2030 mit der Realisierung der Bebauung</u> aus dem BP Nr. 182/GAUTING ergeben folgendes: Die Verkehrssimulation weist für die Doppelkreuzung Bahnhofstraße / Ammerseestraße / Zufahrt P+R / B-Plan Nr. 182/GAUTING für die Hauptverkehrszeiten

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Berücksichtigung	Abwägung der Stellungnahme
	<p>Verkehrsqualitätsstufen zwischen Bestand und Planung.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Der Straßenbaulastträger der Staatsstraße trägt keinerlei Kosten, die im Zusammenhang mit der neuen Anbindung des Bauleitplangebietes an die Staatsstraße entstehen. 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 Unterhaltsmehrkosten sind der Straßenbauverwaltung gemäß ABBV zu ersetzen (Art. 32 Abs. 1 BayStrWG i. V. m. Art. 33 Abs. 3 BayStrWG). Die Kommune 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 an die Staatsstraße 2347 muss noch vor Erstellung der Hochbauten planungsgemäß ausgebaut und auf eine Länge von mind. 10 m - gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der o. g. Straße - mit einem Asphaltbelag oder gleichwertigen Belag versehen 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. 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 		<p>mit der Verkehrsqualitätsstufe D oder besser eine ausreichende Leistungsfähigkeit auf. Für die Fußgängerquerung über die Bahnhofstraße Nord wird die bessere Verkehrsqualitätsstufe D erreicht.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Der Hinweis zur Kostentragung wurde zur Kenntnis genommen. – Der Hinweis zur Erstellung des Anschlusses der Erschließungsstraße vor Erstellung der Hochbauten wurde zur Kenntnis genommen. – Die Hinweise zur Entwässerung, Längsneigung und Eckausrundung der Einmündungsfläche der Erschließungsstraße werden zur Kenntnis genommen.

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Berücksichtigung	Abwägung der Stellungnahme
	<p>Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße darf auf eine Länge von mind. 20 m die Längsneigung 2,5 % nicht überschreiten. – Die Eckausrundungen der Einmündung müssen so ausgebildet sein, dass sie von den größten nach der StVO zugelassenen Fahrzeugen ohne / mit Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können. Die entsprechende Schleppkurve nach dem Regelwerk "Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen" ist einzuhalten. 		
	<p><u>Sichtflächen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr an der Einmündung der (Zufahrt) in die (St 2349) ist gemäß RAST mit der Seitenlänge $l = 47$ m in Achse der übergeordneten Straße und einem $3r_n$-Abstand vom Fahrbahnrand in der untergeordneten Straße/Zufahrt freizuhalten. Das Sichtdreieck ist in dem Bauleitplan planerisch und textlich festzuhalten und in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen. – Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung zum Bebauungsplan aufzunehmen: „Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen 	<p>– ja</p>	<p>– Das Sichtfeld wird als Hinweis im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt, die textlichen Hinweise zur Freihaltung der Sichtflächen werden übernommen.</p>

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Berücksichtigung	Abwägung der Stellungnahme
	sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen."		
	<p><u>Sonstige fachliche Informationen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Der Straßenbulasträger kann nicht für Schaden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen. – Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Bulasträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. 	– ja	– Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
SWM Infrastruktur Region 22.08.2017, 05.09.2017	<ul style="list-style-type: none"> – Unsere bestehenden Erdgasversorgungsanlagen sind im beigefügten Bestandsplanauszug dargestellt. Unsere Versorgungsanlagen müssen in ihrer derzeitigen Lage verbleiben. – Innerhalb der künftigen Fläche „öffentlicher Platz“ sowie dem künftigen öffentlichen Verkehrsraum verläuft die Erdgasniederdruckleitung DN 100. Wir bitten den Verlauf durch die Festsetzung eines Leitungsrechts zu sichern. – Hausanschlussleitungen dürfen nicht überbaut und mit tiefwurzelnden Gehölzen überpflanzt werden; auf Baumpflanzungen ist im Nahbereich von 2,5 m zu unserer Trasse zu verzichten bzw. umzuplanen. Versorgungsanlagen werden generell nicht über Tiefgaragen verlegt. Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch die Aufgrabungskontrolle der Stadtwerke München begonnen werden. 	– teilweise, dem Festsetzungsvorschlag wird nicht gefolgt	<ul style="list-style-type: none"> – Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. – Die Festsetzung eines Leitungsrechts – einer mit Leitungsrechten zu belastender Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB – zugunsten des Versorgungsträgers ist nicht erforderlich, da die Leitungen derzeit und zukünftig innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen liegen.
Vodafone Kabel Deutschland GmbH 12.09.2017	– keine Bedenken	– entfällt	– entfällt
Wasserwirtschaftsamt	– Für das Plangebiet liegen keine Planungen oder	– entfällt	– entfällt

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Berücksichtigung	Abwägung der Stellungnahme
Weilheim 13.09.2017	Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes vor		
	<u>Schmutzwasser</u> – Entgegen der Darstellung in der Begründung wird das Schmutzwasser aus dem Plangebiet im Trennsystem abgeführt. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist grundsätzlich nicht zulässig.	– ja	– In der Begründung erfolgt eine Richtigstellung des Sachverhaltes.
	<u>Niederschlagswasserbeseitigung</u> – Zur ordnungsgemäßen Beseitigung des Niederschlagswassers werden keine stichhaltigen Aussagen getroffen. Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann.	– ja	– Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser wird durch Entwässerungsrinnen, Regenfallrohre, Straßen- und Dachabläufe gesammelt und der unter der Tiefgarage befindlichen Versickerungsanlage zur Versickerung zugeleitet. Falls der Bedarf bestehen sollte, wird das Niederschlagswasser vor der Versickerung durch entsprechende Einrichtungen gereinigt. Gemäß des Bodengutachtens des Büros „Grundbaulabor München“ vom 29.04.2017 ist eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich, da ein Kf-Wert von $1 \cdot 10^{-4}$ m/s vorliegt und sich der mittlere Grundwasserstand ca. 30 m unter der Tiefgarage befindet. Somit steht einer Versickerung von Niederschlagswasser auch gemäß der Merkblätter DWA-A 138 und DWA-M 153 nichts im Wege. – Ein Konzept zur Beseitigung des Niederschlagswassers wird nachgereicht.
	<u>Altlastenverdachtsflächen</u> – Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 182 sind nach Kenntnisstand des Amtes keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. – Aus der Begründung des BP Nr. 182 -Anlage 6, Pkt.	– ja	– Auf dem Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass sämtliche Bodenaushubarbeiten aufgrund der künstlichen Auffüllungen fachtechnisch zu begleiten sind.

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Berücksichtigung	Abwägung der Stellungnahme
	<p>6.6 Boden- geht hervor, dass im Plangebiet Auffüllungen existieren, welche Boden-Belastungen aufweisen. Aus diesem Gutachten geht hervor, dass durch die künstlichen Auffüllungen keine Gefahr für das Grundwasser prognostiziert wird. Insofern bestehen keine Einwände gegen den BP.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Sämtliche Bodenaushubarbeiten sind aufgrund der künstlichen Auffüllungen fachtechnisch zu begleiten. 		
	<p><u>Grundwasser</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. – Dem Amt vorliegende Bohrprofile westlich (Gaut092), nord-nordwestlich (Gaut118) sowie südöstlich (Gaut028) des Planungsgebietes in etwa 300 bis maximal 1.000 m Entfernung dazu lassen einen durchgehenden Grundwasserleiter auf etwa 542 mNN vermuten. Das Auftreten von Grund- oder Schichtwasser ist jedoch in höheren Lagen nicht ausgeschlossen. – Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Sollte wider Erwarten Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Starnberg zu benachrichtigen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten. – Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei 	<ul style="list-style-type: none"> – ja 	<ul style="list-style-type: none"> – Die Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen.

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Berücksichtigung	Abwägung der Stellungnahme
	Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.		
	<u>Bauwasserhaltung</u> – Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Starnberg eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.	– ja	– Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
	<u>Einbringen von Stoffen ins Gewässer</u> – Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z. B. Kellergeschoss oder Tiefgarage im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden. Ein Aufstauen des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden. Falls der Aufstau 10 cm überschreitet bedarf es neben der beschränkten Erlaubnis für die Bauwasserhaltung einer gesonderten Genehmigung.	– ja	– Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
	<u>Lage zu Gewässern</u> – Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt. Aufgrund der Hanglage ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Es sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen, die ein Eindringen in die baulichen Anlagen verhindern.	– ja	– Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
	<u>Wasserversorgung</u> – Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen,	– ja	– Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Berücksichtigung	Abwägung der Stellungnahme
	<p>dass ausreichende Betriebsdrücke und die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.</p>		
	<p><u>Abwasserentsorgung/Häusliches Schmutzwasser</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen. – Mit dem Bebauungsplan besteht dann aus abwassertechnischer Sicht Einverständnis, wenn in die Festsetzungen aufgenommen wird, dass alle Gebäude vor Benutzung an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen werden müssen. 	<p>– ja</p>	<p>– Im B-Plan wird ein Hinweis zum Anschluss an die öffentlichen Entwässerungsanlagen aufgenommen.</p>
	<p><u>Niederschlagswasserbeseitigung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Es ist ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung nachzureichen, welches nicht auf der Einleitung in einen Schmutzwasserkanal basiert, sondern vorsieht, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser zu versickern oder in ein Oberflächengewässer einzuleiten. – Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Zur Vermeidung von Abflussbeschleunigungen soll Niederschlagswasser möglichst nicht gesammelt und in Oberflächengewässer eingeleitet werden. – Die Festsetzungen zur Dachbegrünung (Pkt. 6) werden ausdrücklich begrüßt, da diese – durch die Zwischenspeicherung und teilweise Verdunstung des Niederschlagswassers – den Abfluss mindert und Abflussspitzen entgegenwirkt. – Es sollten so wenig Flächen wie möglich versiegelt werden. Aufgrund der geplanten hohen Flächenversiegelung sind hier Festsetzungen und Empfehlungen zur Bodenver- bzw. Bodenentsiegelung und zur Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen des Niederschlagswasserabflusses besonders im 	<p>– ja</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser wird durch Entwässerungsrinnen, Regenfallrohre, Straßen- und Dachabläufe gesammelt und der unter der Tiefgarage befindlichen Versickerungsanlage zur Versickerung zugeleitet. Falls der Bedarf bestehen sollte, wird das Niederschlagswasser vor der Versickerung durch entsprechende Einrichtungen gereinigt. Gemäß des Bodengutachtens des Büros „Grundbaulabor München“ vom 29.04.2017 ist eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich, da ein Kf-Wert von 1*10(-4)m/s vorliegt und sich der mittlere Grundwasserstand ca. 30 m unter der Tiefgarage befindet. Somit steht einer Versickerung von Niederschlagswasser auch gemäß der Merkblätter DWA-A 138 und DWA-M 153 nichts im Wege. – Ein Konzept zur Beseitigung des Niederschlagswassers wird nachgereicht. – Oberflächengewässer sind im Nahbereich des Plangebietes nicht vorhanden, das Niederschlagswasser wird versickert werden. – Die Stellplatzfläche wird nicht mit versickerungsfähigen Pflasterdecken o.ä. ausgeführt werden, da die

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Berücksichtigung	Abwägung der Stellungnahme
	<p>wasserwirtschaftlichen Interesse. Wir empfehlen Ihnen daher wie nachfolgend beispielhaft formuliert, Festsetzungen zur Bodenver- bzw. Bodenentsiegelung in den Bebauungsplan aufzunehmen: „Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.“</p> <ul style="list-style-type: none"> – Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen des Niederschlagswasserabflusses können z.B. durch die Festlegung eines Mindestanteils an unversiegelten Flächen, begrünten Dach- und/oder Fassadenflächen von 50 % sowie ggf. die verbindliche Schaffung von Retentions-raum mit Regenwassernutzung erreicht werden. Neben der Abmilderung des Verlustes wichtiger Bodenfunktionen, wie Filter- und Rückhaltevermögen, wären so auch positive Effekte durch die Evapotranspiration, Partikel- bzw. Schadstoffbindung an der Oberfläche des Bewuchses sowie auf das Mikroklima zu erwarten. – Begrünte Dachflächen könnten der Erholung von Menschen dienen und weiterem Flächenverbrauch entgegenwirken – insbesondere da hier ohnehin eine Attika geplant ist. Nachträgliche Eingrünungen sind nach unserer Einschätzung nur mit erheblichem Aufwand möglich. Die Begrünung von Gebäuden ist nach der Flächenentsiegelung als wichtigste Maßnahme zur Regenwasserbewirtschaftung zu sehen. – Es soll angestrebt werden, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird. 		<p>Stellplatzanlage durch eine Tiefgarage unterbaut werden wird.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Eine extensive Dachbegrünung ist bereits vorgesehen.
	<p><u>Sickerfähiger Boden</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Im Plangebiet wurden oberflächennah gut 	<p>– ja</p>	<p>– Die Versickerung des Niederschlagswassers ist unterhalb der Tiefgarage vorgesehen. Ein Konzept zur</p>

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Berücksichtigung	Abwägung der Stellungnahme
	<p>wasserdurchlässige Kiese vorgefunden, die zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet sind. Daher ist ein Konzept zur ortsnahen Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers vorzulegen. Das unverschmutzte Niederschlagswasser kann z.B. in Mulden (im Bebauungsplanbereich oder auf angrenzenden öffentlichen Flächen) oder in Rigolen, beispielsweise unterhalb der Hoffläche, versickert werden.</p>		<p>Beseitigung des Niederschlagswassers liegt vor.</p>
	<p><u>Erlaubnisfreie Beseitigung von Niederschlagswasser</u> – Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser – TRENGW – zu entnehmen. – Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen, PKW-Stellplätzen, privaten Hof- und Verkehrsflächen kann erlaubnisfrei versickert werden soweit höchstens 1.000 m² befestigte Fläche an die Versickerungsanlage angeschlossen werden. – Die Abwasserbeseitigung erfolgt hier im Trennsystem. D.h. das anfallende Niederschlagswasser darf grundsätzlich nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. – Stehen wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche oder wasserwirtschaftliche Belange diesem Grundsatz entgegen, z.B. bei verstärkt belastetem Niederschlagswasser, kann die Einleitung in den Schmutzwasserkanal ausnahmsweise und in Abstimmung mit und nach den Anforderungen des Kanalnetzbetreibers erfolgen.</p>	<p>– ja</p>	<p>– Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><u>Tiefgaragenentwässerung</u> – Das Abwasser der Tiefgarage (Schleppwasser der</p>	<p>– ja</p>	<p>– Das belastete Niederschlagswasser der Tiefgarage und der oberirdischen Stellplatzfläche soll ebenfalls –</p>

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Berücksichtigung	Abwägung der Stellungnahme
	Autos etc.) darf nicht versickert oder in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden. Hierfür ist ein Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation vorzusehen.		gegebenenfalls nach einer erforderlichen Vorbehandlung (Partikelfang, Filtersysteme etc.) – innerhalb des Plangebietes versickert werden.
Würmtal Zweckverband 30.08.2017	<u>Abwasserbeseitigung</u> – Das Plangebiet wird im „Trennsystem“ entwässert, d. h. die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt in getrennten Kanalsystemen. Die Lage der Schmutzwasserkanäle für das Plangebiet sind aus beiliegendem Katasterauszug ersichtlich. Ob sich daneben noch ein Regenwasserkanal im Bereich des Plangebietes befindet, entzieht sich unserer Kenntnis. Die Zuständigkeit für die Beseitigung des Niederschlagswassers liegt beim Straßenbaulastträger. – Die Beseitigung des Niederschlagswassers auf Privatgrundstücken hat grundsätzlich auf demselben zu erfolgen. Der Nachweis hierfür ist im Rahmen der Bauleitplanung zu führen. Insofern ist derzeit die Beseitigung des Niederschlagswassers nicht gesichert. – Die durch die Änderung und Ausweitung des Baurechts zusätzlich erforderlichen Abwassereinheiten werden in dem der Gemeinde Gauting zur Verfügung stehenden Abwasserkontingent vorgemerkt.	– ja	– Die Versickerung des Niederschlagswassers ist unterhalb der Tiefgarage vorgesehen. Ein Konzept zur Beseitigung des Niederschlagswassers liegt vor.
Würmtal Zweckverband 08.09.2017	<u>Wasserversorgung</u> – von Seiten der Abteilung Wasserversorgung bestehen keine Bedenken – Das Baugebiet ist bereits voll erschlossen. Die Versorgungsleitungen sind verlegt. Das Hydrantennetz entspricht dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist sichergestellt. – Wasserschutzgebiete unseres Verbandes werden nicht berührt. – Bei der Neupflanzung von Bäumen bitten wir, zwischen	– ja	– Die Wasserversorgung ist gesichert. – Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Berück- sichtigung	Abwägung der Stellungnahme
	Wasserleitungen (Versorgungsleitungen und Anschlussleitungen) und Stammachse einen horizontalen Abstand von 2,50m einzuhalten. Sollte dies nicht möglich sein, sind Schutzmaßnahmen nach dem DVGW-Arbeitsblatt GW 125 herzustellen.		