

**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. 2 BauGB

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Gemeinderat
<p>AWISTA Abfallwirtschaftsverband Starnberg 18.12.2017</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Bedenken bestehen, dass eine ordnungsgemäße und dauerhafte Abfallentsorgung mittels der in der Begründung unter Punkt 5.5.2 geplanten Abfallentsorgung „im Bereich der Gehwegaufweitung an der Kreuzung Ammerseestraße/Zufahrt P+R“ gewährleistet werden kann. Um die Behälter, wie in der Begründung unter Punkt 5.5.2 vorgesehen, anfahren zu können, muss das Abfallsammelfahrzeug in den Zufahrtsbereich P+R einfahren. Aufgrund fehlender Wendemöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum in diesem Zufahrtsbereich, müsste das Abfallsammelfahrzeug rückwärtsfahren oder mehrfach rangieren. – Für die Abfall- und Wertstoffgefäße muss 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 (AbfWS) erfolgen. – Wir regen an, auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB eine Festsetzung eines Bereitstellungsplatzes an einer von einem dreiachsigen Abfallsammelfahrzeug befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche mit der Flächensignatur für die Abfallentsorgung gemäß der PlanzV 90 zu prüfen. 	<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 im Nahbereich der Tiefgaragenzufahrt, d. h. im Bereich der Gehwegaufweitung an der Kreuzung Ammerseestraße/Zufahrt P+R erfolgen. Durch die Lage des Bereitstellungsplatzes wäre ein Rangieren des Entsorgungsfahrzeugs nicht erforderlich; zum Wenden des Entsorgungsfahrzeugs steht die Stellplatzfläche im Sonstigen Sondergebiet zur Verfügung. – Die Entsorgung von Abfällen/Wertstoffen der Einzelhandelsnutzungen erfolgt zum Teil über die gebäudeintegrierte Anlieferungsrampe im Erdgeschoss. – Auf die Festsetzung eines Bereitstellungsplatzes im Bebauungsplan wurde verzichtet, 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. 	<p>Der Gemeinderat beschließt, der Anregung zur Festsetzung eines Bereitstellungsplatzes für Abfallsammelfahrzeuge nicht zu folgen. Die vorgebrachten Bedenken werden nicht geteilt.</p>
<p>Bayernets GmbH</p>	<ul style="list-style-type: none"> – keine Bedenken 	<ul style="list-style-type: none"> – entfällt 	<p>Zur Kenntnis</p>

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Gemeinderat
17.11.2017			
Bayernwerk Netz GmbH 11.12.2017	<ul style="list-style-type: none"> – Auf dem Planungsgrundstück befindet sich derzeit eine Trafostation mit den dazugehörigen Versorgungsleitungen. Diese wird benötigt um das geplante Sondergebiet als auch die bereits bestehenden Stromanschlüsse zu versorgen. Für die Trafostation benötigen wir je nach Lastschwerpunkt einen geeigneten Stationsplatz als Ersatz sowohl um die bestehenden Stromanschlüsse weiterhin als auch das geplante Sondergebiet versorgen zu können. Je nach Leistungsbedarf des neuen Sondergebietes ist die neue Trafostation entsprechend zu dimensionieren. Ergänzend dazu ist eine Umverlegung der bestehenden Kabeltrassen als auch eine Neuverlegung der Anschlussleitungen des geplanten Sondergebietes notwendig. 	<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 (Flur Nr. 113/26; Grundstück der Gemeinde) verlagert werden. Mit Schreiben vom 04.06.2018 hat die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien dieser Verlagerung grundsätzlich zugestimmt. 	Der Gemeinderat beschließt, der Anregung zur Verlagerung der Trafostation zu folgen.
Deutsche Bahn AG DB Immobilien 04.06.2018	<ul style="list-style-type: none"> – keine Bedenken bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise – durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. – durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden. – um Zusendung der Abwägungsergebnisse wird gebeten 	<ul style="list-style-type: none"> – Es ist davon auszugehen, dass der Eisenbahnbetrieb durch das geplante Bauvorhaben weder behindert noch gefährdet wird. 	Zur Kenntnis
	<p><u>Immobilienrelevante Belange</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche 	<ul style="list-style-type: none"> – Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. 	Zur Kenntnis

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Gemeinderat
	<p>Bestimmungen sind einzuhalten</p> <ul style="list-style-type: none"> – bei den angrenzenden Bahnflächen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt unterliegen – Werden Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München, zu stellen – übernommene Verpflichtungen und Verzichte zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns, sind vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen – Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen bzw. Bahnbetriebsanlagen dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des Anlagenverantwortlichen erfolgen. 		
	<p><u>Infrastrukturelle Belange</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung/Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin im öffentlichen Interesse zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren – Es muss weiterhin möglich sein, dass die Bahnstrecke bedarfsgerecht ausgebaut werden kann – es dürfen daher keinerlei Festsetzungen getroffen werden, die dieser Planung entgegenstehen – Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von 	<ul style="list-style-type: none"> – Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. 	<p>Zur Kenntnis</p>

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Gemeinderat
	<p>der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Der Deutschen Bahn AG dürfen durch das Vorhaben keine Nachteile und keine Kosten entstehen. Anfallende Kosten sind vom Antragsteller zu übernehmen. 		
	<p><u>Hinweise für Bauten – Baumaßnahmen nahe der Bahn</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – 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. – Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm mit Gleisen, Kabel- und Oberleitungsanlagen, Signale etc.) ist 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 OB Netz AG und dem EBA ausgeführt werden. – Rammarbeiten zur Baugrubensicherung (auch außerhalb des Druckbereiches von 	<ul style="list-style-type: none"> – Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. 	<p>Zur Kenntnis</p>

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Gemeinderat
	<p>Eisenbahnverkehrslasten) dürfen nur unter ständiger Beobachtung des Gleises durch Mitarbeiter der DB Netz AG erfolgen.</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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. – Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. – Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. – Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. – Können bei einem Kraneinsatz oder Baggereinsatz Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt – werden, so ist mit der OB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, die mind. 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. – Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf 		

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Gemeinderat
	<p>Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe/Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen. – Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. 		
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH 19.12.2017</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Keine Bedenken 	<ul style="list-style-type: none"> – entfällt 	<p>Zur Kenntnis</p>
<p>Eisenbahn-Bundesamt 16.11.2017</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Die Abwägung der Gemeinde Gauting zur Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB wurde zur Kenntnis genommen. – Eine weitere Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes gemäß § 4 (2) BauGB ist nicht veranlasst. 	<ul style="list-style-type: none"> – entfällt 	<p>Zur Kenntnis</p>
<p>IHK für München und Oberbayern 23.11.2017</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Aufrechterhaltung der Stellungnahme aus der frühzeitigen Trägerbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB: 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. 	<ul style="list-style-type: none"> – 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. 	<p>Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen, die zu einem möglichen Konflikt zwischen Gewerbelärm emittierender Einzelhandelsnutzung und der geplanten Wohnungsnutzung führen könnten. Unter Berücksichtigung</p>

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Gemeinderat
			lärmgutachterlich bestimmter Maßgaben führt der Gewerbelärm nicht zu Konflikten mit der Wohnungsnutzung.
Kreisbrandinspektion Starnberg 08.01.2018	<ul style="list-style-type: none"> – 1. Die erforderliche Löschwassermenge ist gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW bereitzustellen. – 2. Bezüglich der Erschließungssituation sind in der Begründung diverse Feuerwehraufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge benannt, die im Plan aber nicht erkennbar sind. Diese Aufstellflächen sind gemäß der entsprechenden DIN-Normen herzustellen. 	<ul style="list-style-type: none"> – 1. Der Hinweis zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wurde zur Kenntnis genommen. – 2. Zur Sicherstellung des Brandschutzes gemäß § 17 Bayerische Bauordnung (BayBO) wurden u.a. Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge vorgesehen. Der Hinweis zur Herstellung dieser Flächen wurde zur Kenntnis genommen. 	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Landratsamt Starnberg Kreisbauamt 18.12.2017	<ul style="list-style-type: none"> – 1. Dem Textteil wurde nunmehr eine Präambel mit den Rechtsgrundlagen sowie einem Ersetzungssatz vorangestellt. Wir bitten daher um Überprüfung, ob der weniger konkretisierte Hinweis „Rechtsgrundlagen“ mit Ausnahme der Ausführungen zu DIN-Vorschriften entfallen kann. – 2. Wir gehen davon aus, dass der beigelegte Freiflächengestaltungsplan keinen verbindlichen Festsetzungscharakter haben soll und somit als Anhang zur Begründung zu betrachten ist. Sollte dies nicht zutreffen, bitten wir um Klarstellung. – 3. In Bezug auf die Erschließung der Tiefgarage steht der V+E-Plan ggf. nicht mit dem Bebauungsplan in Einklang: So ist aus dem V+E-Plan nicht abzulesen, ob die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage im nach Bebauungsplan festgesetzten Bereich vorgesehen ist. Im Bebauungsplan ist zudem in der Planzeichnung nur eines der beiden Dreiecke des Planzeichens „Zufahrt Tiefgarage“ erkennbar und somit der gekennzeichnete Bereich unklar. – 4. Der V+E-Plan enthält die Formulierung 	<ul style="list-style-type: none"> – 1. Der Anregung wurde gefolgt, die Wiederholung der Rechtsgrundlagen BauGB und BauNVO unter C Hinweise zu streichen. – 2. Der Freiflächengestaltungsplan besitzt keinen verbindlichen Festsetzungscharakter. – 3. Planzeichnung und V+E-Plan befinden sich in inhaltlicher Übereinstimmung. Die Dreiecke des Planzeichens „Zufahrt Tiefgarage“ wurden erkennbar dargestellt. – 4. Der Anregung wurde gefolgt, im V+E-Plan 	<p>Der Gemeinderat beschließt, den Anregungen zum Punkt 1. zu folgen.</p> <p>Zur Kenntnis</p> <p>Der Gemeinderat beschließt, den Anregungen zum Punkt 3. zu folgen.</p> <p>Der Gemeinderat</p>

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Gemeinderat
	<p>„Anlieferverkehr Edeka + DM“. Wir empfehlen, diese Angaben neutraler zu formulieren, z.B. „Anlieferverkehr Einzelhandel und Drogerie“.</p> <ul style="list-style-type: none"> – 5. Bei der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentlicher Platz am Kriegerdenkmal“ stellt sich die Frage, welche baulichen Anlagen in diesem Bereich zulässig sind. – 6. Festsetzung A. 1: Da sowohl der Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch der des V+E-Plans planzeichnerisch definiert wurden, kann die textliche Regelung unseres Erachtens entfallen. – 7. Festsetzung A. 2: Mit einer Verkaufsfläche von ca. 1350 m² gemäß Begründung handelt es sich bei der Einzelhandelsnutzung um ein Einzelhandels-großprojekt. Da die Geschossfläche demnach auch den Schwellenwert von 1200 m² Geschossfläche deutlich überschreitet, greift die Regelvermutung aus § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO. Somit ist die Festlegung als Sondergebiet zutreffend, solange keine Anhaltspunkte i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO vorliegen. – 8. Festsetzung A. 3.1 setzt eine Vollversiegelung fest. Dies sollte gesondert begründet werden. 	<p>„Anlieferverkehr Einzelhandel und Drogerie“ darzustellen.</p> <ul style="list-style-type: none"> – 5. Die Erlaubnis zur Zulässigkeit baulicher Anlagen innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentlicher Platz am Kriegerdenkmal“ erteilt der Träger der Straßenbaulast nach Maßgabe des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG). – 6. Der Anregung wurde nicht gefolgt, zeichnerische und textliche Festsetzung dienen der Klarstellung. – 7. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Sonstiges Sondergebiet festgesetzt. – 8. Die Grundflächenzahl GRZ* wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO für die Ermittlung der Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mit 1,0 festgesetzt. Die Überschreitung des gesetzlich vorgesehenen Grenzwertes einer GRZ von 0,8 ist aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt, da sie dem Flächenbedarf einer 	<p>beschließt, den Anregungen zum Punkt 4. zu folgen.</p> <p>Zur Kenntnis.</p> <p>Der Gemeinderat beschließt, den Anregungen zum Punkt 6. nicht zu folgen.</p> <p>Zur Kenntnis</p> <p>Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken zum Punkt 8. nicht zu berücksichtigen.</p>

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Gemeinderat
	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="483 536 1160 719">– 9. Bei Festsetzung A. 3.2 regen wir eine Streichung von „Dachaufbauten wie“ an. Ansonsten wären auch Dachaufbauten zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Rahmen der Festsetzung möglich. Wir gehen zudem davon aus, dass sich die Festsetzung nur auf die fünfgeschossigen Gebäudeteile bezieht. <li data-bbox="483 783 1160 1145">– 10. Festsetzung A. 3.3: Da die Gemeinde in der Abwägung vom 07.11.2017 nochmals klargestellt hat, dass sich die Gebäudehöhen auch im Falle der eingeschossigen Gebäudeteile auf die Oberkante Attika beziehen sollen, stellt sich die Frage, nach dem Umgang mit Dachterrassen-Brüstungen: Hierzu sollte eine Festsetzung aufgenommen werden, wonach die Brüstungen (in einer definierten Höhe) auch über der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig sein sollen. Außerdem sollte noch geklärt werden, ob mit der „Geländeoberfläche“ das natürliche Gelände gemeint ist. <li data-bbox="483 1153 1160 1337">– 11. Festsetzung A. 4.1 Absatz 2: „Außerhalb der durch Baugrenzen eingefassten überbaubaren Flächen“ kann gestrichen werden, da im selben Satz später noch die Formulierung „außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen“ folgt, sinnvoll hingegen ist der Zusatz, dass die Aufzählung in A 4.2 abschließend ist. <li data-bbox="483 1345 1160 1425">– 12. Festsetzung A.4.2 a): Wir gehen davon aus, dass bei den Häusern A-C die straßenseitige Baugrenze jeweils vom Planzeichen der ab dem 1. OG geltenden 	<p data-bbox="1211 288 1762 528">städtebaulichen Nachverdichtung mit der Realisierbarkeit einer Gemeinschaftstiefgarage zugunsten der geplanten Wohnbebauung entspricht und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hierdurch nicht beeinträchtigt werden. In der Begründung zum B-Plan wurden die Gründe dargelegt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1173 536 1762 775">– 9. Der Anregung wurde nicht gefolgt. Die befürchtete Schaffung zusätzlichen Wohnraums ist durch die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse in Kombination mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe ausgeschlossen. Die Festsetzung bezieht sich auf die fünfgeschossigen Gebäudeteile. <li data-bbox="1173 783 1762 927">– 10. Dachterrassen-Brüstungen sind nicht vorgesehen, da eine geschlossene Wand die Absturzsicherung darstellt. Aus diesem Grund bedarf es keiner weiteren Festsetzung im B-Plan. <li data-bbox="1173 1153 1762 1233">– 11. Mit der Streichung wäre die Bezugsfläche für die 25%-Regelung nicht eindeutig. Die Aufzählung ist abschließend. <li data-bbox="1173 1337 1762 1425">– 12. Ja, bei den Häusern A-C wird die straßenseitige Baugrenze jeweils vom Planzeichen der ab dem 1. OG geltenden 	<p data-bbox="1780 536 2063 655">Der Gemeinderat beschließt, den Anregungen zum Punkt 9. nicht zu folgen.</p> <p data-bbox="1780 783 2063 903">Der Gemeinderat beschließt, den Anregungen zum Punkt 10. nicht zu folgen.</p> <p data-bbox="1780 1153 2063 1273">Der Gemeinderat beschließt, den Anregungen zum Punkt 11. nicht zu folgen.</p> <p data-bbox="1780 1337 2063 1425">Der Gemeinderat beschließt, die Anregung zum Punkt 12. zu be-</p>

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Gemeinderat
	<p>Baulinie überlagert wird. Ist dies zutreffend? Wurden die Überschreitungsflächen auch bei der festgesetzten Grundfläche (bzw. GRZ) berücksichtigt?!</p> <ul style="list-style-type: none"> – 13. Festsetzung A. 4.2 c) und d): „Entsprechend den Festlegungen“ sollte durch Verweise auf die konkreten Festsetzungen ersetzt werden. – 14. Wir weisen zudem darauf hin, dass die maximale Überschreitung um 5 cm für den Fassadenputz im Vollzug kaum nachprüfbar ist. Hier stellt sich auch die Frage nach der städtebaulichen Wirksamkeit einer solchen Überschreitung. – 15. Festsetzung A. 4.4: Wir weisen darauf hin, dass die Fassung der DIN 4109 von 2016 bislang noch nicht als Technische Baubestimmung eingeführt wurde. Außerdem gilt als Grundsatz, dass ein Bebauungsplan aus sich selbst heraus nachvollziehbar sein muss. Wenn also das in der Festsetzung genannte Schallgutachten für das Verständnis der Regelung notwendig ist, muss das Gutachten zum Teil der Planunterlagen gemacht werden. Zum Absatz „Fensterunabhängige Belüftung“ stellt sich die Frage, welche die „gleichwertigen Maßnahmen“ wären. Stellt der letzte Satz von Festsetzung A. 4.4 mit dem Wert von 45 d(B) auf das gesamte Plangebiet ab? Ansonsten müsste „im Sonstigen Sondergebiet, Zweckbestimmung Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen“ gestrichen werden. 	<p>Baulinie überlagert. Die Überschreitungsflächen wurden berücksichtigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> – 13. Der Bezug zu den gestalterischen Festsetzungen ist gegeben. – 14. Der § 23 (2) BauNVO ist so gefasst, dass der in Satz 2 des Absatzes eröffnete Ermessensspielraum für die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens im Baugenehmigungsverfahren im vorliegenden Planfall keine Anwendung finden kann und somit einer einzelfallbezogenen Regelung durch Festsetzung bedarf. – 15. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Dem Grundsatz wurde bereits entsprochen, dass die immissionschutzbezogenen Festsetzungen im Bebauungsplan nachvollziehbar für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren sind. Die Lärmpegelbereich-Darstellungen der Anlagen 6.1 und 6.2 des Lärmgutachtens der Ing. Gesellschaft IBAS wurden im Sinne einer ungünstigsten Betrachtungsweise in den Bebauungsplan als zeichnerische Festsetzung übernommen. Entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche sind Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen – wie in den textlichen Festsetzungen formuliert – vorzusehen. Die hieraus resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten 	<p>rücksichtigen.</p> <p>Der Gemeinderat beschließt, den Anregungen zum Punkt 13. nicht zu folgen.</p> <p>Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken zum Punkt 14. nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken zum Punkt 15. nicht zu berücksichtigen.</p>

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Gemeinderat
	<p>– 16. Festsetzung A. 5, Spiegelstrich 1: Wir bitten um Prüfung, ob noch eine Mindestüberdeckung für Tiefgaragen festgesetzt werden sollte.</p>	<p>werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des gemäß DIN 4109 notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird. Die schallschutzbezogenen Festsetzungen sind ohne Kenntnis des Lärmgutachtens nachvollziehbar. Die Untere Immissionsschutzbehörde, Landratsamt Starnberg, hatte im Bauleitplanverfahren eingefordert, in den textlichen Festsetzungen den Bezug zu den Anlagen des Lärmgutachtens herzustellen. – Als gleichwertige Maßnahmen zur fensterunabhängigen Belüftung kämen beispielsweise in Betracht: schallgedämmt belüftete Wintergärten, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, verglaste, schallgedämmt belüftete Loggien. – Der Teil der Festsetzung zum passiven Schallschutz, dass auf die Sicherstellung einer fensterunabhängigen Belüftung verzichtet werden kann, wenn und soweit im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erfolgt, dass ein Außenpegel von 45 dB(A) im Nachtzeitraum im „Sonstigen Sondergebiet, Zweckbestimmung Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen“ eingehalten werden kann – bezieht sich auf das gesamte Baugebiet.</p> <p>– 16. Lediglich im Zufahrtsbereich der Stellplatzfläche ist eine Begrünungsmaßnahme oberhalb der Tiefgarage vorgesehen. Auf die Festsetzung einer Mindestüberdeckung wurde aufgrund der Flächengröße verzichtet – auf die Lösung von Hochbeeten wird zurückgegriffen werden.</p>	<p>Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken zum Punkt 16. nicht zu berücksichtigen.</p>

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Gemeinderat
	<p>– 17. Festsetzungen A. 5, Spiegelstriche 2 und 3: Da die haustechnische Notwendigkeit nicht nachprüfbar ist, sollte „haustechnisch notwendig“ jeweils gestrichen oder durch „zulässige“ ersetzt werden.</p> <p>– 18. Festsetzungen B:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ob sich die Klinkerriemchen im Erdgeschoss gegenüber den darüber liegenden Fassaden „dezent absetzen“ ist nicht objektivierbar. Im Vollzug wird die Vorschrift daher nicht überprüft werden können. • Gemäß der gemeindlichen Abwägung vom 07.11.2017 bezieht sich der Begriff des „Genehmigungsvorbehalts“ unter den Regelungen zu Werbeanlagen auf Art. 8 BayBO. Wir regen die Streichung des entsprechenden Satzes an, da er keinen eigenständigen Regelungs- und somit Festsetzungscharakter hat. • Der letzte Satz im Abschnitt zu den zulässigen Werbeanlagen sollte wie folgt umformuliert werden: „Werbeanlagen an der Nordwestfassade von Haus A sind nur...“ • Überdies empfehlen wir, die Werbeanlagen besser einzugrenzen. • Wie viele Werbesäulen? Braucht es diese überhaupt? • Unseres Erachtens würden Buchstabenhöhen deutlich unter 1,5 m ebenfalls ausreichen; außerdem sollte die max. Länge und Anzahl dieser Werbeanlagen begrenzt werden. • Werbeanlagen, die zum öffentlichen Raum wirken (5. Abs.) sollten nicht außerhalb der Geschäftszeiten leuchten, usw. • letzten Absatz (Werbeanlage im 2. OG) streichen. <p>– 19. Wir empfehlen, noch Regelungen zu den zulässigen Geländeänderungen aufzunehmen.</p>	<p>– 17. Der Anregung wurde gefolgt, die Festsetzung angepasst.</p> <p>– 18. Zu den gestalterischen Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Klinkerriemchen: wurde zur Kenntnis genommen. • „Werbesäulen und -stelen sind innerhalb des Plangebietes grundsätzlich zulässig, stehen jedoch unter Genehmigungsvorbehalt.“ – Die Festsetzung zielt auf eine Prüfung und Ermessensentscheidung im Baugenehmigungsverfahren. • Werbeanlagen an der Nordwestfassade von Haus A: Der Empfehlung wurde nicht gefolgt. • Anzahl Werbesäulen: Die Planungshoheit liegt bei der Gemeinde. • Der Anregung zur weiteren Begrenzung von Schriftwerbung am Gebäude wurde nicht gefolgt. • Am Haus A sollen an der Nordwestfassade Werbeanlagen unterhalb der Fensterbrüstungen des 2. Obergeschosses aufgrund des vorliegenden topographischen Höhensprungs zulässig sein – hier entspricht das 1. Obergeschoss einem Erdgeschoss. Diese Festsetzung wurde daher nicht gestrichen. <p>– 19. Der Empfehlung wurde nicht gefolgt, Festsetzungen zu zulässigen</p>	<p>Der Gemeinderat beschließt, den Anregungen zum Punkt 17. zu folgen.</p> <p>Der Gemeinderat beschließt, den Anregungen zum Punkt 18. nicht zu folgen.</p> <p>Der Gemeinderat beschließt, den Anregungen zum Punkt</p>

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Gemeinderat
	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="488 596 1169 746">– 20. In Bezug auf die in der Begründung genannte Einzelhandelsuntersuchung von 2011 sollte eine Aussage getroffen werden, inwiefern sich seit dem Untersuchungszeitpunkt ggf. relevante Änderungen ergeben haben. <li data-bbox="488 874 1169 995">– 21. Wir empfehlen, die Dachaufbauten nach A 3.2, sofern technisch möglich, in ihrer maximalen Höhe zu reduzieren. Jedenfalls sollte das Maß des Versatzes zur Gebäudeaußenwand deutlich erhöht werden. <li data-bbox="488 1027 1169 1149">– 22. Ansonsten werden zu dieser Auslegung keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht, die über die im Verfahren bereits vorgebrachten Aspekte hinausgehen. 	<p data-bbox="1191 288 1760 596">Geländeveränderungen aufzunehmen. Topographische „Zwangspunkte“ bestehen jeweils an den Grenzen des Sonstigen Sondergebietes, die in die vorhabenbezogene Planung eingeflossen sind, wie die Neugestaltung der Bahnhofsstraße, die Neugestaltung des Übergangs von Bahnhofplatz zu Busbahnhof am Haus A, die Neugestaltung der Schnittstelle Tunnelbauwerk-Schulhof-Busbahnhof.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1191 596 1760 874">– 20. Der Begründung ist zu entnehmen, dass dem konkreten Einzelhandels-Nutzungsvorschlag eine fachgutachterliche Bewertung der CIMA Beratung + Management GmbH vom 02.03.2016 vorausging. Nach dieser bildet das am Standort vorhandene Umfeld gute Rahmenbedingungen für den vorgesehenen Nutzungsmix – Lebensmitteleinzelhandel und Drogerie. <li data-bbox="1191 874 1760 1027">– 21. Der Empfehlung, die maximale Höhe der Dachaufbauten zu reduzieren oder das Maß des Zurücktretens von der Gebäudeaußenwand zu erhöhen, wurde nicht gefolgt. <li data-bbox="1191 1027 1760 1059">– 22. entfällt 	<p data-bbox="1783 288 2007 320">19. nicht zu folgen.</p> <p data-bbox="1783 596 2069 718">Der Gemeinderat beschließt, den Anregungen zum Punkt 20. zu folgen.</p> <p data-bbox="1783 874 2069 995">Der Gemeinderat beschließt, den Anregungen zum Punkt 21. nicht zu folgen.</p> <p data-bbox="1783 1027 1935 1059">Zur Kenntnis</p>
Landratsamt Starnberg Untere Bodenschutzbehörde 17.11.2017	– keine Bedenken	– entfällt	Zur Kenntnis
Landratsamt Starnberg Untere	– keine Einwendungen gegen die Planung	– entfällt	Zur Kenntnis

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Gemeinderat
Immissionsschutzbehörde 19.12.2017			
	<p><u>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen zu den zeichnerischen Festsetzungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Eintragungen der Lärmpegelbereiche in der Art, wie sie in den gegenständlichen zeichnerischen Festsetzungen enthalten sind, stellt nur eine Variante der passiven Schallschutzmaßnahmen dar, nämlich die, die sich bei der Orientierung von schutzbedürftigen Schlafräumen und deren Fenstern an die jeweilige Außenfassade ergibt. Insoweit ist sie nicht kongruent mit den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 4.4. Die Auslegung der Lärmpegelbereiche bzgl. schutzbedürftiger „Tagräume“ ergibt teilweise andere, weniger hohe Lärmpegelbereiche, die in gegenständlicher Planzeichnung nicht festgesetzt, aber in der schalltechnischen Untersuchung der Ing. Gesellschaft IBAS (s. Bericht Nr. 17.9557-b01a vom 11.07.2017) dargestellt sind. Wir bitten um Prüfung, ob dies bewusst so geschehen ist, um insgesamt einen höheren passiven Schallschutz festzulegen. In diesem Fall ist die Legende dahingehend zu ergänzen, dass die Lärmpegelbereiche für schutzbedürftige „Schlaf- und Tagräume“ gelten“. Andernfalls sollte die Darstellung der Lärmpegelbereiche betreffend die Tagräume gesondert dargestellt und erläutert werden. – Alternativ kann auf die Darstellung der Lärmpegelbereiche in den zeichnerischen Festsetzungen des B-Plans verzichtet werden, wenn im FNP entsprechend Ziffer 15.6 der Planzeichenverordnung die Umgriffsfläche, wie folgt, gekennzeichnet und in der Legende beschrieben wird: „Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes Immissionsschutzgesetzes“ Darauf 	<ul style="list-style-type: none"> – Aufgrund einer Summenbetrachtung nach DIN 4109 (1989) wurden Lärmpegelbereiche berechnet. Die Dimensionierung der Schallschutzmaßnahmen erfolgt in Abhängigkeit von den Schallpegelbereichen gemäß DIN 4109. Dabei wurden die Schallimmissionen der Geräuschquellen Straßenverkehr, Schienenverkehr und Gewerbelärm energetisch addiert und zum resultierenden Außenlärmpegel als Grundlage für die Einstufung in Lärmpegelbereiche zusammengefasst. Die Lärmpegelbereich-Darstellungen der Anlagen 6.1 und 6.2 des Lärmgutachtens der Ing. Gesellschaft IBAS wurden im Sinne einer ungünstigsten Betrachtungsweise in den Bebauungsplan als zeichnerische Festsetzung übernommen. – Entsprechend der im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche sind Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen – wie in den textlichen Festsetzungen formuliert – vorzusehen. Die hieraus resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des gemäß DIN 4109 notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird. Die Lärmpegelbereiche wurden fassadenbezogen unter der Annahme der vollständigen Realisierung des Planvorhabens festgesetzt, da es sich um einen vorhabenbezogenen 	<ul style="list-style-type: none"> – Der Gemeinderat beschließt, der Anregung zum Darstellungsvorschlag im FNP anstelle einer Lärmpegelbereich-Darstellung im B-Plan nicht zu folgen.

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Gemeinderat
	<p>aufbauend sollte in die textlichen Festsetzungen diesbzgl. auf die jeweilige Darstellung in der schalltechnischen Untersuchung der Ing. Gesellschaft IBAS (s. Bericht Nr. 17.9557-b01a vom 11.07.2017) mit den Lärmpegelbereichen für schutzbedürftige „Tagräume“ und schutzbedürftige „Nachträume“ verwiesen werden. Die o.g. schalltechnische Untersuchung sollte zum Bestandteil des B-Plans erklärt werden.</p>	<p>Bebauungsplan handelt, dessen Realisierung in einem bestimmten Zeitraum über den Durchführungsvertrag gesichert ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die baulichen Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur dann wirksam, wenn die Fenster und Türen bei der Lärmeinwirkung geschlossen bleiben. Daher wurde zusätzlich festgesetzt, dass Schlaf- und Kinderzimmer mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung auszurüsten sind. Auf eine fensterunabhängige Belüftung kann für Schlaf- und Kinderzimmer verzichtet werden, wenn und soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass ein Außenpegel von 45 dB (A) im Nachtzeitraum eingehalten wird. – Der Anregung, statt einer Darstellung von Lärmpegelbereichen in der B-Planzeichnung im FNP das Änderungsgebiet mit einer „Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes Immissionsschutzgesetzes“ zu überlagern, wurde nicht gefolgt. Der Plangeber ist der Auffassung, dass für die gebotene planerische Bewältigung des Immissionsschutzkonfliktes der Bebauungsplan das geeignetere Planungsinstrument darstellt. – Im Bauleitplanverfahren ist hinsichtlich des Immissionsschutzes 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 	

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Gemeinderat
		<p>durchgeführten schalltechnischen Untersuchung wurde der Nachweis erbracht, dass durch passive Lärmschutzmaßnahmen eine Wohnnutzung planungsrechtlich ermöglicht werden kann. Im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass die festgesetzten Immissionsschutzmaßnahmen erfüllt werden können – ggf. durch ein aktualisiertes Lärmgutachten, das eine weitere Konkretisierung und Detaillierung der Gebäudeplanung zum Zeitpunkt des Genehmigungsverfahrens berücksichtigt.</p>	
	<p><u>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen zu den Textliche Festsetzungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – 2. Als vorrangige Schallschutzmaßnahme sollte in die Festsetzungen zusätzlich aufgenommen werden, dass bei der Planung der Wohneinheiten als passive Schallschutzmaßnahme eine Grundrissorientierung zum Zuge kommen sollte, soweit dies aufgrund der Geräuschsituation möglich ist. Soweit dies nicht möglich ist und die Räume ausschließlich Fenster auf die Geräusch belasteten Fassaden haben, ist mindestens ein Fenster pro Aufenthaltsraum 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. Diese Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Außenhaut nicht mindern. Die Schallschutzanforderungen sind entsprechend der DIN 4109 zu stellen. Ein entsprechender Nachweis ist den Bauantragsunterlagen beizufügen. 	<ul style="list-style-type: none"> – Der Anregung, als vorrangige passive Schallschutzmaßnahme für die geplanten Wohnungen eine Grundrissorientierung festzusetzen bzw. mindestens ein Fenster pro Aufenthaltsraum mit einer geschlossenen Verglasung (Wintergartenkonstruktion) zu umbauen, wurde nicht gefolgt. Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes kamen für das „Sonstige Sondergebiet“ passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 in Betracht, die den erforderlichen Schallschutz in den Gebäuden in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen im Tagzeitraum sicherstellen. Die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm wurden im Bebauungsplan zeichnerisch als Lärmpegelbereiche III bis V entlang der 	<ul style="list-style-type: none"> – Der Gemeinderat beschließt, dem Festsetzungsvorschlag zu den Aufenthaltsräumen nicht zu folgen.

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Gemeinderat
		<p>betroffenen Fassaden festgesetzt. Textlich festgesetzt wurde, dass entsprechend den zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereichen Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 zu treffen sind. Anhand dieser im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche können im konkreten Einzelfall (beispielsweise Baugenehmigungsverfahren) gemäß DIN 4109 die Anforderungen an die Luftschalldämmung und das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß von verschiedenen Wand/Fensterkombinationen ermittelt werden. Ergänzend wurde textlich festgesetzt, dass die Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse im Einzelfall unterschritten werden können, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.</p> <p>– Im Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) werden vor fast allen Fassaden der Häuser A, B und C Außenlärmpegel größer als 50 dB(A) erreicht. Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ist ein ungestörter Nachtschlaf häufig nicht mehr möglich – selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern. Dies hat zur Folge, dass bei Schlaf- und Kinderzimmern von Wohnungen im Sonstigen Sondergebiet eine geregelte schalldämmte Lüftung sicher zu stellen ist, so dass die Fenster nachts geschlossen bleiben können. Dies wurde durch eine entsprechende textliche Festsetzung gesichert, eine ergänzende Festsetzung eröffnet den Verzicht auf eine fensterunabhängige</p>	

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Gemeinderat
	<p>– 3. In der o.g. schalltechnischen Untersuchung der Ing. Gesellschaft IBAS wurden Maßnahmen zur Konfliktbewältigung zwischen schutzbedürftiger Wohnbebauung einerseits und gewerblich angedachter Nutzung andererseits aufgezeigt (s. Bericht Nr. 17.9557-b01a vom 11.07.2017). Da es sich</p>	<p>Belüftung beim Nachweis im Baugenehmigungsverfahren, dass ein Außenpegel von 45 dB(A) im Nachtzeitraum eingehalten werden kann. Mittels der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung wurde der Nachweis erbracht, dass durch die im Bebauungsplan festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen eine Wohnnutzung planungsrechtlich ermöglicht werden kann, ohne auf die Festsetzung einer Grundrissorientierung zurückgreifen zu müssen. – An der zur Bahnstrecke orientierten Nordwest-Fassade des Hauses A werden im Nachtzeitraum in Erdgeschosshöhe Beurteilungspegel von 61 dB(A) erreicht, d.h. Beurteilungspegel oberhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung. Aufgrund dieser hohen Schienenverkehrslärmbelastung wurden daher Wohnungen im Haus A im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss durch textliche Festsetzung ausgeschlossen. Ab dem 2. Obergeschoss werden Beurteilungspegel erreicht, die unterhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung liegen – hier wird der erforderliche Verkehrslärmschutz für die Wohnnutzung durch passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 und bei Schlaf- und Kinderzimmern durch eine geregelte schallgedämmte Lüftung sichergestellt.</p> <p>– Zur gewerblichen Nutzung im Plangebiet: Die vom Lärmgutachter für die geplanten gewerblichen Nutzungen getroffenen Betriebszustände werden in der Objektplanung Berücksichtigung finden. Das nachgeordnete Baugenehmigungsverfahren stellt die</p>	<p>– Der Gemeinderat beschließt, den Festsetzungsvorschlägen zum</p>

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Gemeinderat
	<p>um einen VEB handelt, sollten folgende schalltechnische Maßnahmen als Festsetzungen aufgenommen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) ist keine Lkw- Anlieferung zulässig. • Verladevorgänge dürfen nur innerhalb geschlossener Verladebereiche durchgeführt werden. • Einkaufswagen-Sammelboxen sind innerhalb des Einzelhandelsgebäudes aufzustellen. • Die Geschäftszeiten werden innerhalb der Tagzeit (06:00 bis 22:00 Uhr auf folgende Zeiten festgelegt: Mo- Sa von 07:00 Uhr bis 20:00 Uhr. • Es sind die im Gutachten enthaltenen schalltechnischen Anforderungen an die technischen Anlagen aufzunehmen (bitte einzeln entsprechend Ziffer 4.4 des o.g. Gutachtens) aufzuführen. • Die dem Gewerbe zuzurechnenden Parkplätze westlich des Planvorhabens dürfen während der Nachtzeit nicht genutzt werden. Dies ist durch entsprechende Maßnahmen sicherzustellen. <p>– Alternativ zur Aufnahme der Maßnahmen als Festsetzungen in den B-Plan kann auch folgende Festsetzung aufgenommen werden: „Im Anschluss an das Bauleitplanverfahren ist zwingend ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.“</p> <p>Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – § 9 BauBG i.V.m. Art 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO. Im anschließenden Baugenehmigungsverfahren können dann die einzelnen Auflagen entsprechend des Planungsfortschritts (z.B. Auflagen zu technischen Anlagen auf den Dächern) detailliert aufgenommen werden, ohne den VEB zu überfrachten. – Hinweis an die Gemeinde: Auflagen im 	<p>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 als Festsetzungen im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. 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.</p> <p>– Für die vorgeschlagene Festsetzung „Im Anschluss an das Bauleitplanverfahren ist zwingend ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.“ liegt eine entsprechende Ermächtigungsgrundlage durch den Bundesgesetzgeber – im BauGB – nicht vor.</p> <p>– Der Hinweis zu immissionsschutzrechtlichen Auflagen im Durchführungsvertrag wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>– Der Anregung wurde gefolgt, die immissionsschutzfachlichen Festsetzungen unter einem eigenen Punkt der textlichen Festsetzungen zu führen.</p>	<p>Gewerbelärm nicht zu folgen.</p>

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Gemeinderat
	<p>Durchführungsvertrag werden von der Unteren Immissionsschutzbehörde nicht vollzogen.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Festsetzungen zum Immissionsschutz sind unter Ziffer 4 „Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen“ gegenständlicher Planfassung subsummiert. Ist das so gewollt? Aus Gründen der besseren Übersicht sollten die immissionsschutzfachlichen Festsetzungen unter einem eigenen Punkt geführt werden. – Empfehlungen zu Hinweisen: Unter die Hinweise sollte aufgenommen werden: „Die Erschütterungstechnische Voruntersuchung vom 29.05.2017 (Az.: se- 17.9557-v02 der IBAS Ing. Gesellschaft liegt den Unterlagen zu diesem Bebauungsplan bei und ist zu beachten.“ (vergl. unsere Ausführungen zu diesem Punkt in der Begründung). 	<ul style="list-style-type: none"> – Zu Erschütterungen: Eine Erschütterungstechnische Voruntersuchung 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 waren nicht erforderlich. Daher wird nicht die Erforderlichkeit gesehen, in den Hinweisen auf dem B-Plan auf die Erschütterungseinwirkungen hinzuweisen. 	<ul style="list-style-type: none"> – Der Gemeinderat beschließt, der Anregung zu Erschütterungen nicht zu folgen.
	<p>Empfehlungen zur Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 1. Zur Passage „Leistungsfähigkeit“ (S. 20 Abs. 1 der Begründung): Die Aussage des 10 % höheren Verkehrsaufkommens ist so nicht richtig, da es sich bei dieser Zahl nur um das vorhabenbezogene Verkehrsaufkommen handelt. Insgesamt ergibt sich eine fast 28 %ige Steigerung während der abendlichen Zeiten. Wir bitten um Rücksprache mit dem Gutachter und einer entsprechend differenzierteren Darstellung. 	<ul style="list-style-type: none"> – 1. Die zitierte Aussage zur Leistungsfähigkeit in der Begründung bezieht sich auf den Vergleich zwischen Morgen- und Abendspitzenstunde des Leistungsfähigkeitsnachweis gemäß Handbuch zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) für den Knotenpunkt Ammerseestraße/Bahnhofstraße für die Betrachtung des Bestandsfalls 2017. Es handelt sich nicht um den Vergleich der Bestandssituation mit dem Prognose-Planfall 	<p>1. Der Gemeinderat beschließt, der Empfehlung nicht zu folgen.</p>

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Gemeinderat
		2030. Die Begründung ist daher nicht zu ergänzen.	
	<ul style="list-style-type: none"> - 2. Zu der Passage „Beurteilung der Verkehrsgeräuschsituation Schienenlärm“ (S. 30 Abs. 3 der Begründung): Bereits in unserer Stellungnahme vom 12.10.2017 haben wir darauf hingewiesen, dass ein alleiniger Vergleich der berechneten Beurteilungspegeln mit den Orientierungswerten nicht ausreichend ist. Vielmehr sind die Beurteilungspegel in Anlehnung an die Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV – mit den darin enthaltenen Grenzwerten zu vergleichen. Nach den Ausführungen der Obersten Baubehörde sind „die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung beim Nebeneinander von Verkehrsweg und Baugebiet ein gewichtiges Indiz dafür, wann mit schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen ist. Sollten die Werte der Verkehrslärmschutzverordnung an schutzwürdigen Räumen nicht eingehalten werden können, dürfte eine Überschreitung in geringem Umfang nur bei entsprechend gewichtigen Gründen Ergebnis einer gerechten Abwägung sein. - 3. Die Aussage, dass im Nachtzeitraum der Orientierungswert von 50 dB(A) an der schienenzugewandten Fassade (Westfassade von Gebäude A) mit bis zu 11 dB(A) überschritten wird, ist zwar richtig, jedoch für den Laien nicht in ihren Konsequenzen überschaubar. Tatsächlich bedeutet die obige Aussage eine Überschreitung des Immissionsgrenzwertes um bis zu 7 dB(A) bis hin zu einer Überschreitung des Sanierungswertes während der Nachtzeit um 1 dB(A). Die Berechnungen der Fa. IBAS in der o.g. schalltechnischen Untersuchung werden auf den Prognosehorizont 2025- 2030 ausgelegt. Wir empfehlen dringend, die Immissionssituation an den geplanten Gebäuden 	<ul style="list-style-type: none"> - 2. und 3. Zur Sammlung des Abwägungsmaterials wurden die einzelnen Lärmemitteln und die sich daraus für das Plangebiet jeweils ergebende Lärmsituation ermittelt. Nach den Vorgaben der DIN 18005 sollen die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Gewerbe, Sport- und Freizeit) wegen der unterschiedlichen Einstellungen der Betroffenen zu verschiedenen Arten der Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden. Die Begründung wurde zum Punkt Beurteilung der Verkehrsgeräuschsituation Straßenverkehrslärm um einen Vergleich der vorliegenden Schallpegel mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV ergänzt. Die Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) im Tagzeitraum und 54 dB(A) im Nachtzeitraum werden sowohl tags als nach nachts um jeweils bis zu 4 dB(A) im Plangebiet überschritten. Die Begründung enthielt bereits einen Vergleich des Summenpegels aus Schienen- und Verkehrslärm mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV zur Beurteilung der Lärmsituation im Plangebiet. Aus der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005, der Grenzwerte der 16. BImSchV und der Überschreitung des Sanierungswertes während der Nachtzeit um 1 dB(A) an den Nordwestfassaden von Haus A in Höhe des 	<p>2. und 3. Der Gemeinderat beschließt, teilweise der Stellungnahme durch Ergänzung der Begründung zu folgen.</p>

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Gemeinderat
	<p>entsprechend darzustellen. Es gilt der Vorsorgegrundsatz.</p>	<p>Erdgeschosses wurden im Sinne des Vorsorgegrundsatzes Abwägungsentscheidungen getroffen und dargelegt. Aufgrund der hohen Schienenverkehrslärmbelastung wurden Wohnungen im Haus A unterhalb des 2. Obergeschosses ausgeschlossen. Eine entsprechende Festsetzung erfolgte zur Art der baulichen Nutzung. Im Übrigen wurde zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes im Sonstigen Sondergebiet auf passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 zurückgegriffen, die den erforderlichen Schallschutz in den Gebäuden in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen im Tagzeitraum sicherstellen. Die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm wurden im Bebauungsplan zeichnerisch als Lärmpegelbereiche III bis V entlang der betroffenen Fassaden festgesetzt. Textlich festgesetzt wurde, dass entsprechend den zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereichen Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 zu treffen sind. Zudem ist in Bezug auf den erforderlichen Lärmschutz im Nachtzeitraum bei Schlaf- und Kinderzimmern von Wohnungen im Sonstigen Sondergebiet eine geregelte schallgedämmte Lüftung sicher zu stellen, so dass die Fenster nachts geschlossen bleiben können. Die Festsetzungen dieser passiven</p>	

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Gemeinderat
		<p>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>	
	<p>– 4. Zur Passage „Schallminderungsmaßnahmen Verkehrslärm“: Als passive Schallminderungsmaßnahme kommt in erster Linie auch eine Grundrissorientierung infrage. Inwieweit diese aufgrund der verlärmten Außenfassaden verwirklicht werden kann, bleibt im Einzelfall zu prüfen. Wir bitten, die Ausführungen entsprechend zu ergänzen.</p>	<p>– 4. Auf die Festsetzung einer Grundrissorientierung der schutzwürdigen Nutzungen, das heißt eine Zulässigkeitsbeschränkung für die Anordnung schutzwürdiger Räume gemäß DIN 4109 konnte im Plangebiet verzichtet werden. Aufgrund der hohen Schienenverkehrslärmbelastung wurde dagegen eine Wohnnutzung im Haus A unterhalb des 2. Obergeschosses ausgeschlossen. Da vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen im übrigen Baugebiet die Beurteilungspegel von 69 dB(A)/59 dB(A) tags/nachts eingehalten werden, war die Festsetzung einer Grundrissorientierung zum Schutz vor Verkehrslärm nicht erforderlich. Im Plangebiet können die Anforderungen an gesundes Wohnen durch passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen im Tagzeitraum und durch eine geregelte schallgedämmte Lüftung bei Schlaf- und Kinderzimmern im Nachtzeitraum erfüllt werden.</p>	<p>4. Der Gemeinderat beschließt, der Anregung nicht zu folgen.</p>

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Gemeinderat
	<p>– 5. S. 32 vorletzter Absatz der Begründung: Aus der o.g. schalltechnischen Untersuchung der Fa. IBAS geht hervor, dass die Grenzwerte in Anlehnung an die Beurteilung nach der 16. BImSchV für eine MI-Schutzbedürftigkeit von 64 dB(A)/ 54 dB(A) tags/ nachts an vielen Fassaden überschritten werden.</p>	<p>– 5. Zu dem Hinweis zum vorletzten Absatz auf der S. 32 der Begründung lässt sich kein Widerspruch zum Lärmgutachten ableiten.</p>	<p>5. Der Gemeinderat beschließt, dem Hinweis zur Änderung nicht zu folgen.</p>
	<p>– 6. Zur Passage „Auswirkungen auf die Nachbarschaft“ Abs. 1 vorletzter Satz: Die Einstufung eines Gebietes (hier: WA) wird nicht aufgrund der auf sie einwirkenden Verkehrslärmbelastung zur Schutzbedürftigkeit eines MI's herabgestuft. Das Einwirken von Verkehrslärm auf ein Gebiet, in dem nur die Orientierungswerte für ein MI eingehalten werden können, zieht also nicht eine solche Schutzbedürftigkeit aufgrund der Verkehrslärmsituation nach sich. Das Einwirken von Verkehrslärm in dieser Intensität ohne weitere Schallschutzmaßnahmen kann allenfalls damit begründet werden, dass eine Schule bzw. eine Mittagsbetreuung im Mischgebiet nach § 6 BauNVO allgemein zulässig ist und somit auch die Immissionen eines MI's als hinnehmbar angesehen werden können. Wir bitten um entsprechende Anpassung der Darstellung.</p>	<p>– 6. Zu Gewerbelärm – Auswirkungen auf die Nachbarschaft: Die zu betrachtenden nächstgelegenen Immissionsorte 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. Im vorliegenden Planfall wurden diese als Mischgebiet eingestuft. Dies entspricht 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. Der zulässige Immissionsrichtwert für Mischgebiete von</p>	<p>6. Der Gemeinderat beschließt, der Anregung zu folgen, die Begründung wird klarstellend ergänzt.</p>

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Gemeinderat
		60 dB(A) im Tagzeitraum wird damit eingehalten bzw. geringfügig unterschritten. Die Begründung wurde angepasst.	
	– 7. Zu Ziffer 6.5.6 „Sportlärm“: Wir bitten, die Ausführungen entsprechend zu begründen.	– 7. Zu Sportlärm: Die Begründung wurde im Hinblick auf eine Klarstellung der Sachverhaltsdarstellung ergänzt.	7. Ja, der Anregung wird gefolgt.
	– 8. Zu Ziffer 6.6.6 „Erschütterungen“: Es wurde keine Erschütterungsprognose, sondern lediglich eine „Erschütterungstechnische Voruntersuchung“ durchgeführt. Im Ergebnis wird dort zur Absicherung der Prognose aus fachtechnischer Sicht empfohlen, Schwingungsmessungen über einen repräsentativen Zeitraum (ca. 24h) durchzuführen. Wir bitten um entsprechende Aufnahme dieses Passus in die Begründung besser noch unter die Hinweise gegenständlicher Planfassung. Falls die Schwingungsmessungen nicht durchgeführt werden sollen, sollte dies entsprechend begründet werden.	– 8. Zu Erschütterungen: Eine Erschütterungstechnische Voruntersuchung 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 waren nicht erforderlich.	8. Der Gemeinderat beschließt, der Anregung einer weiteren vertiefenden Untersuchung der Erschütterungen nicht zu folgen. Der Aspekt der Erschütterungen wurde im Planverfahren untersucht.
	– 9. Hinweis an die Gemeinde in eigener Sache: Die in der Begründung unter Ziffer 5.4.1 enthaltenen Ausführungen konnten aus Zeitgründen hinsichtlich der Verkehrszahlen nicht mehr überprüft werden. Wir gehen davon aus, dass diese so wie im aktuellen Verkehrsgutachten der Fa. Obermeyer enthalten in gegenständliche Begründung übernommen wurden. Sollte dies nicht so sein, bitten wir um entsprechende Begründung.	– 9. Die Verkehrszahlen, auf die die Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bezug nimmt, stimmen mit den Verkehrszahlen des Verkehrsgutachtens (Obermeyer Planen + Bauen GmbH, München, 25.10.2017) überein.	Zur Kenntnis
	Zum Umweltbericht: – 1. Gegenständlicher Umweltbericht entspricht im	– 1. siehe Abwägung zur FNP-Änderung	1. Der Gemeinderat beschließt, der Anregung

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Gemeinderat
	<p>Wesentlichen dem, der den Unterlagen zur 46. FNP-Änderung vorliegt. Im Rahmen der Stellungnahme zur 46. FNP-Änderung wurde dazu ausführlich Stellung genommen. Im Rahmen gegenständlicher Beteiligung verweisen wir diesbzgl. auf die Ausführungen in unserer Stellungnahme gleichen Datums zur 46. FNP-Änderung. Dies betrifft insbesondere folgende Passagen: Ziffer 7.5.3.2, Ziffer 7.5.3.3, Ziffer 7.5.4.1 hinsichtlich des Verkehrs- und Sportanlagenlärms.</p>		<p>zu folgen. Der Umweltbericht wurde entsprechend angepasst.</p>
	<p>– 2. Zur Zusammenfassung betreffend Lärm:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Satz 2: Hier sollte die schalltechnische Untersuchung zitiert werden. • Satz 3: Es sollte in Anlehnung an die Beurteilung nach der 16. BImSchV auch auf die Überschreitung der Grenzwerte der eingegangen werden. • Satz 5: Es sollte mit aufgenommen werden, dass aufgrund der durchgeführten Prognoseberechnungen der Verkehrslärms tags und nachts an den Fassaden der bestehenden Gebäude entlang der Bahnhofstraße sowie der Ammerseestraße max. um 1 dB zunimmt. Der Verweis auf die TA- Lärm bezieht sich vermutlich auf die gewerbliche Nutzung bezieht. In diesem Zusammenhang sollte auf die o.g. technischen und baulichen Maßnahmen verwiesen werden bzw. auf die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens. Gleiches gilt für die Ausführungen in der Begründung. 	<p>– 2. Satz 2 wurde ergänzt. Satz 3 wurde nicht um die Beurteilung nach der 16. BImSchV ergänzt. Es handelt sich um eine Zusammenfassung innerhalb des Umweltberichtes; maßgebliche Beurteilungsgrundlage für den dargelegten Betrachtungsfall ist die DIN 18005, nicht die 16. BImSchV. Satz 5 wurde den Anregungen entsprechend ergänzt.</p>	<p>2. Der Gemeinderat beschließt, teilweise den Anregungen zu folgen.</p>
	<p>– 3. Hinweis an die Gemeinde: Aufgrund des Umfangs der Planunterlagen, konnte nicht detailliert geprüft werden, ob die Aussagen des Umweltbericht und die der Begründung im Detail übereinstimmen. Bei der nochmaligen Überarbeitung der Planunterlagen bitten</p>	<p>– 3. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Gemeinderat
	wir, darauf gesondert zu achten.		
	<ul style="list-style-type: none"> – 4. Es bestehen keine weiteren Anregungen und Empfehlungen. Im Übrigen verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 12.10.2017 sowie auf unsere Stellungnahme gleichen Datums zur 46. FNP-Änderung. 	<ul style="list-style-type: none"> – 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutz- behörde 17.12.2017</p>	<ul style="list-style-type: none"> – 1) Die Belange des Natur und Artenschutzes wurden entsprechend den geltenden Standards überprüft, bewertet und hinsichtlich der Folgen ausreichend dargestellt. Schutzgebiets- oder Verbotstatbestände werden bei entsprechender Berücksichtigung der in der saP genannten Vermeidungsvorgaben nicht berührt. – 2) Die Bewertung zur Veränderung des Ortsbilds bringen die Auswirkungen der Planung auf den Punkt. „Das durch das leerstehende Schulgebäude und den dichten Baumbestand an der Rafael-Katz-Straße geprägte Ortsbild wird durch die Umsetzung erheblich verändert. Das zukünftige Ortsbild zeigt eine deutlich urbanere Ausprägung durch das geplante Wohn- und Geschäftshaus, die dem Standort im Zentrum von Gauting gerecht wird. Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.“ Die vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen in dem engen Planungsumgriff können angesichts der Planungs-Absicht keinen adäquaten Ausgleich schaffen. – Zum Punkt 2 gab es aus der Bevölkerung gegenüber der UNB mehrfach Unmutsbekundungen bzw. Akzeptanz-Probleme. Vielleicht hätte man unter Einbeziehung der Rafael-Katz-Straße den ruhenden Verkehr und die Grünordnung besser neu ordnen können. Letztendlich obliegen diese Planungsentscheidungen jedoch der gemeindlichen Planungshoheit. Von unser Seite gibt es daher keine 	<ul style="list-style-type: none"> – entfällt 	Zur Kenntnis

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Gemeinderat
	Bedenken.		
Landratsamt Starnberg Untere Straßenverkehrsbehörde 11.12.2017	<ul style="list-style-type: none"> – Nach zwischenzeitlicher Behandlung der in erster Beteiligungsrunde abgegebenen Stellungnahmen durch den Gemeinderat der Gemeinde Gauting am 07.11.2017 wird nach Durchsicht der über die Homepage der Gemeinde Gauting abgerufenen geänderten Planunterlagen (Planungsstand: 07.11.2017) sowie des aktualisierten Verkehrsgutachtens des Büro Obermeyer vom 25.10.2017 zu den Planungen wie folgt Stellung genommen: – 1. Der Zufahrtsbereich zur Tiefgarage (Rampe mit Steigungsrichtung) wurde in der Planzeichnung ergänzt, der Zufahrtsbereich zu den oberirdischen Stellplätzen sowie für den Lieferverkehr der Gewerbenutzungen jedoch bisher nicht. Geplant scheint dieser gemäß den im Verkehrsgutachten enthaltenen Abbildungen zu Schleppkurven- und Sichtflächenbetrachtungen im Bereich östlich des Baukörpers Haus C. 	<ul style="list-style-type: none"> – 1. Der Zufahrtsbereich zu den oberirdischen Stellplätzen sowie für den Lieferverkehr wurde in der Planzeichnung nicht festgesetzt. Auf eine zeichnerische Festsetzung des oberirdischen Zufahrtsbereiches für das Wohn- und Geschäftshaus wurde aufgrund des eingegrenzten Bereiches verzichtet. 	Zur Kenntnis
	<ul style="list-style-type: none"> – 2. An dieser Stelle weisen wir darauf hin, dass hier in maximaler Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen nicht zuletzt auch für oberirdische Parkplätze die Anlieferung mit entsprechenden Lkw nach unserer Einschätzung ein hohes fahrerisches Können und ein Höchstmaß an Präzision erfordert. Ebenso ist beim Ausfahren aus dem Plangrundstück ein gerades Aufstellen längerer Lkw vor der Lichtsignalanlage im Zuge der Erschließungsstraße nahezu unmöglich, was das kurzzeitige Blockieren der Gegenfahrtrichtung zur Folge haben dürfte. Ggf. muss diesbezüglich die Planung zu gegebener Zeit nochmals geändert bzw. angepasst werden. 	<ul style="list-style-type: none"> – 2. Aufgrund der verkehrlichen Gegebenheiten wird der Betreiber des Supermarktes verpflichtet, die Waren-Anlieferung maximal mit Fahrzeugen des Lkw-Typs Kurzsattel ohne Anhänger mit einer Fahrzeuglänge < 11 m durchzuführen. Die Anlieferung des Drogeriefachmarktes wird maximal mit Lkws (Nutzlast 10 Tonnen) mit den maximalen Außenmaßen Länge 9,50 m, Briede 2,55 m und Höhe 4 m erfolgen. 	2. Der Gemeinderat beschließt, den Hinweis zur Kenntnis zu nehmen. Der Vorhabenträger berücksichtigt den Hinweis.
	<ul style="list-style-type: none"> – 3. Das den Planunterlagen beigefügte geänderte 	<ul style="list-style-type: none"> – 3. In Übereinstimmung mit dem in Erarbeitung 	3. Der Gemeinderat

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Gemeinderat
	<p>Verkehrsgutachten vom 25.10.2017 dokumentiert den zu erwartenden Mehrverkehr und untersucht die Leistungsfähigkeit der einzelnen Knotenpunkte, insbesondere in den Spitzenstunden, wobei der Knoten Hauptplatz sowie der neu entstehende Doppelknoten im Zuge der Ammerseestraße/ Bahnhofstraße nunmehr koordiniert geplant sind. Einzelne Verkehrsknoten konnten hinsichtlich der Leistungsfähigkeit dadurch geringfügig verbessert werden. Jedoch bleibt es bei einer Vielzahl der untersuchten Verkehrsströme dabei, dass die Leistungsfähigkeit mit Stufe D gerade noch gegeben ist oder mit Stufe E eben gerade keine Leistungsfähigkeit mehr besteht. Dies betrifft mit Stufe D die P+R Zufahrt/Ammerseestraße sowie beim Knoten Hauptplatz die Münchner Straße, die Bahnhofstraße, die Starnberger Straße. Die Qualitätsstufe E besteht u.a. an den Knoten Bahnhofstraße Süd und Münchner Straße für den fußläufigen Verkehr. Auch nach Prüfung des geänderten Verkehrsgutachtens bleiben unter Berücksichtigung des zu erwartenden Mehrverkehrs unsererseits daher weiterhin Zweifel hinsichtlich der dauerhaften künftigen Leistungsfähigkeit. Nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund der von der Gemeinde Gauting verfolgten Zielsetzungen aus dem Integrierten Verkehrskonzept, v.a. auch der Stärkung des Fuß- und Radverkehrs zur Entlastung der Ortsmitte muss es Ziel der Gemeinde sein, hier eine Leistungsfähigkeit auch für den Fußverkehr dauerhaft sicher zu stellen. Wir empfehlen der Gemeinde daher, weitere Überlegungen zur Abwicklung des Verkehrs, zu alternativen Verkehrskonzepten etc. anzustellen, um hier eine dauerhafte Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte für sämtliche Verkehrsarten zu erreichen.</p>	<p>befindlichen Gesamtverkehrskonzept Gauting und dem Entwicklungskonzept für das Bahnhofsquartier soll das geplante Wohn- und Geschäftsgebäude im Sondergebiet über die Ammerseestraße und die geplante Erschließungsstraße für die P+R-Anlage erschlossen werden. Der Anlieferverkehr wird über die Ammerseestraße angebunden. Die Bahnhofstraße und die Ammerseestraße sind Teil des Straßenhauptnetzes von Gauting; ihnen kommen sowohl Verbindungs- und Erschließungs- als auch Aufenthaltsfunktionen zu. Nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sind diese als innergemeindliche Hauptverkehrsstraßen einzuordnen. Der Bebauungsplan Nr. 182/GAUTING ist als Projektbaustein zur Umsetzung des Entwicklungskonzeptes zum Gautinger Bahnhofsquartier zu sehen. Weitere flankierende kurzfristige verkehrsplanerische Umbaumaßnahmen im unmittelbaren Bahnhofsumfeld sind vorgesehen – wie die Umgestaltung des Straßenraumes der Bahnhofstraße bei Erhalt der Netzfunktion, die Neuorganisation der P+R-Anlage, die Neuorganisation und -gestaltung des Bahnhofplatzes, die Neugestaltung des Busbahnhofes, die stärkere Berücksichtigung des Fahrrad- und Radverkehrs im Bereich Bahnhofplatz und Bahnhofstraße und die Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgängerquerungen im nördlichen Teil der Bahnhofstraße. Insofern ist absehbar, dass sich nach Umsetzung dieser verkehrsplanerischen Maßnahmen durch die Gemeinde und Umsetzung des geplanten Wohn- und Geschäftshauses bei einer sehr</p>	<p>beschließt, den Anregungen nicht zu folgen.</p>

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Gemeinderat
		<p>hohen Verkehrsbelastung im Bestand und im Planfall verkehrsqualitative Verbesserungen für die Verkehrsteilnehmer des Umweltverbundes einstellen werden. Aus dem Verkehrsgutachten geht hervor, dass für den motorisierten Verkehr die im Bestand vorliegende Verkehrsqualitätsstufe D im Prognosejahr 2030 (auch unter Berücksichtigung des planbedingten Mehrverkehrs) ebenfalls ermittelt werden konnte. Durch die Planung kommt es nicht zu einer wesentlichen Verschlechterung der Bestandssituation. Ferner ist zu bedenken, dass sich das standardisierte Rechenmodell zur Ermittlung der Verkehrsqualität der Knotenpunkte allein auf die Spitzenstundenbelastungen – im Regelfall die rush hour morgens und abends – bezieht, nicht auf den gesamten Tagesverlauf. Die vorhabenbezogene Planung auf dem ehemaligen Grundschulareal steht im Einklang mit den im Baugesetzbuch verankerten Zielen des Vorrangs der Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung durch städtebauliche Nachverdichtung. Übergeordnete Planungsziele der Gemeinde Gauting sind „eine Gemeinde der kurzen Wege“. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 182/GAUTING wurde zugleich die Entscheidung für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels im Ortszentrum, in städtebaulich integrierter Lage getroffen – nicht auf der „grünen Wiese“ außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Dies soll eine Verkehrsverlagerung im Sinne einer sinnvoll reduzierten Autonutzung nach sich ziehen. Von weiteren Verkehrsuntersuchungen im</p>	

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Gemeinderat
		<p>Bauleitplanverfahren wird abgesehen – eine projektbezogene Verkehrsuntersuchung liegt vor, die sich in inhaltlicher Übereinstimmung zur strategischen gesamtgemeindlichen Verkehrsplanung befindet.</p>	
	<p>– 4. Zusammenfassend bleibt es somit bei unserer Einschätzung, die Belastung der Knotenpunkte grundsätzlich als kritisch einzuschätzen. Die künftige Leistungsfähigkeit ist auch nach dem neuerlich vorgelegten Gutachten des Büro Obermeyer vom 25.10.2017 für uns nicht zweifelsfrei nachgewiesen. Wir empfehlen daher dringend, sofern tatsächlich alternative Erschließungen nicht möglich bzw. von Seiten der Gemeinde aus planerischen Gründen nicht gewünscht sein sollten, zumindest eine kontinuierliche Beobachtung und Überwachung der Verkehrsströme in diesem Streckenabschnitt. Mit Erlass von verkehrsrechtlichen Anordnungen kann dann im Falle mangelnder Leistungsfähigkeit, im Falle von Gefährdungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs auf den Verkehrsfluss steuernd Einfluss genommen, um in Folge dessen einen besseren Interessenausgleich der einzelnen Verkehrsarten realisieren zu können. Wir gehen nach den derzeit vorliegenden Gegebenheiten und Prognosen von der Notwendigkeit solcher Anordnungen, deren Zuständigkeit für die qualifizierten Straßen beim Landratsamt als unterer Straßenverkehrsbehörde liegt, zu gegebener Zeit nach Realisierung des Bauvorhabens aus.</p>	<p>– 4. Siehe 3. Der Empfehlung einer kontinuierlichen Beobachtung und Überwachung der Verkehrsströme auf der Bahnhofstraße zwischen Bahnhofplatz und Hauptplatz fällt in den Zuständigkeitsbereich des Straßenbaulastträgers, nicht der Gemeinde Gauting.</p>	<p>4. Der Gemeinderat beschließt, den Anregungen nicht zu folgen.</p>
	<p>– 5. Unser Einvernehmen mit den vorliegenden Planungen erfolgt vorbehaltlich der abschließenden Einschätzung des StBA Weilheim als zuständigem Straßenbaulastträger zur Leistungsfähigkeit auf den qualifizierten Straßen (Ammerseestraße,</p>	<p>– 5. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>5. Der Gemeinderat beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.</p>

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Gemeinderat
	<p>Bahnhofstraße, Münchner Straße, Starnberger Straße). Sollte das StBA Weilheim zu dem Ergebnis kommen, dass eine Leistungsfähigkeit in den Bereichen der qualifizierten Straßen nicht durchgehend gegeben ist, wird seitens der Gemeinde Gauting zwingend nachzubessern sein (Umverteilung einzelner Verkehrsströme, Erschließungsalternativen u.a.). Die Planungen wären dann erneut zur Abstimmung vorzulegen.</p>		
<p>Landratsamt Starnberg Untere Straßenverkehrsbehörde 19.03.2018</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Zum Planungsstand in o.g. Verfahren haben wir zuletzt mit Schreiben vom 11.12.2017 Stellung genommen. Da die als Anlage beigefügte Einschätzung des Staatlichen Bauamtes Weilheim aus Februar 2018 datiert, wurde zunächst geklärt, ob sich zwischenzeitlich wesentliche Änderungen hinsichtlich des uns vorliegenden letzten Planungsstandes ergeben haben. Dies wurde auf Nachfrage beim Staatlichen Bauamt Weilheim verneint, so dass das Gutachten des Büro Obermeyer vom 25.10.2017 sowie die damals übermittelten Planunterlagen weiterhin Grundlage einer weiteren Betrachtung bleiben. Die mit unten stehender Email übermittelte aktualisierte Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Weilheim haben wir zum Anlass genommen, die Planung nochmals einer Prüfung zu unterziehen und teilen Ihnen nunmehr hierzu Folgendes mit: – 1. Einer erneuten Einschätzung unsererseits voranzustellen ist zunächst, dass es sich bei unserer mit Schreiben vom 11.12.2017 erteilten Stellungnahme nicht um eine Ablehnung der Ausbauabsichten der Gemeinde Gauting handelt. Vielmehr wurden die Planunterlagen und insbesondere die Ergebnisse aus der Verkehrsuntersuchung mit Gutachten des Büro Obermeyer vom 25.10.2017 hinsichtlich der Belange des Verkehrsflusses und der Verkehrssicherheit geprüft und bewertet und die Ergebnisse dessen im 	<ul style="list-style-type: none"> – 1. Entfällt, da keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht wurden. 	<p>1. Zur Kenntnis</p>

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Gemeinderat
	<p>Rahmen der Behördenbeteiligung mitgeteilt. Grundlegende Zielsetzung für uns als untere Straßenverkehrsbehörde ist die Aufrechterhaltung der Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer.</p> <ul style="list-style-type: none"> – 2. Die im Gutachten dokumentierte Qualitätsstufe D hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte im Bereich der qualifizierten Straßen zeigt, dass der Verkehrsfluss als noch gegeben einzustufen ist, aber auch, dass für Fallgestaltungen, die bei jetziger Betrachtung noch nicht vorhersehbar sind aber auch nicht ausgeschlossen werden können (zusätzlicher Mehrverkehr durch beispielsweise weitere Bauvorhaben und/ oder neue Gewerbegebiete, temporäre Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses u.a.), ggf. mit Erlass entsprechender verkehrsrechtlicher Anordnungen nachträglich positiv und steuernd auf den Verkehrsablauf eingewirkt werden muss, um den Abfluss des anfahrenden Verkehrs sicherzustellen. – 3. Daher möchten wir an dieser Stelle nochmals – auch nach nochmaliger Betrachtung der Planung und der bisher vorliegenden Daten und Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung – darum bitten, ggf. nach Realisierung der Planung oder im weiteren späteren Verlauf auftretende Probleme hinsichtlich der Mobilität aller Nutzer (Fuß- und Radverkehr, Kfz, Lkw, ÖPNV) gegenüber dem Landratsamt Starnberg kurzfristig zu kommunizieren, um durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen dann schnellstmöglich zu einer Verbesserung der jeweiligen Situation zu kommen. Selbstverständlich werden auch wir als Untere Straßenverkehrsbehörde die Verkehrsabwicklung auf den qualifizierten Straßen im Umfeld des Planareals fortlaufend beobachten und bewerten, um bei Bedarf möglichst zeitnah gezielt Verbesserungen zu erwirken. Die gegebenen Hinweise in diesem Zusammenhang sind neben sachlicher 	<ul style="list-style-type: none"> – 2. Der Erlass verkehrsrechtlicher Anordnungen ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens, stellt aber eine Handlungsoption dar, nach Umgestaltung der Verkehrsbeziehungen zwischen Bahnhofplatz und Ammerseestraße ggf. verkehrslenkend nachzusteuern. Zur Bewertung der Knotenpunkt-Leistungsfähigkeit wurde der Bestandssituation der Prognose-Planfall 2030 gegenübergestellt. Das bedeutet, es wurde nicht allein der planbedingte Mehrverkehr berücksichtigt. – 3. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. 	<ul style="list-style-type: none"> 2. Zur Kenntnis – 3. Der Gemeinderat beschließt, den Hinweis zur Kenntnis zu nehmen.

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Gemeinderat
	<p>Bewertung der verkehrlichen Verhältnisse (aktuell und prognostiziert) insoweit auch als Angebot der unteren Verkehrsbehörde an die Gemeinde Gauting zu verstehen, kontinuierlich im Austausch zusammenzuarbeiten mit dem Ziel, die bestmögliche verkehrliche Situation für dieses Gebiet und Gauting insgesamt zu erreichen.</p> <ul style="list-style-type: none"> – 4. Auch die neuerliche Einschätzung des Staatlichen Bauamtes kommt zu dem Ergebnis, dass der "Verkehrsfluss noch stabil" bleibt, es sei zwar keine Verschlechterung zu befürchten, jedoch bleibe es bei einem Verkehrsaufkommen nahe der Kapazitätsgrenze ("teilweise Verkehrsqualitätsstufe D erreicht"). Auch der Hinweis auf die Längenbegrenzung für die Lkw der Anlieferung machen die begrenzten Möglichkeiten der Verkehrsabwicklung deutlich. Eine grundsätzliche Änderung unserer Einschätzung ist daher nicht möglich und erscheint uns auch nicht zielführend. 	<ul style="list-style-type: none"> – 4. Entfällt, da keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht wurden. 	<ul style="list-style-type: none"> – 4. Zur Kenntnis
<p>Regierung von Oberbayern 20.11.2017</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gab zuletzt mit Schreiben vom 22.08.2017 eine Stellungnahme ab, dass das Vorhaben grundsätzlich den LEP-Zielen 5.3 entspricht. Da sich die Planung (Planfassung vom 07.11.2017) in landesplanerisch relevanten Aspekten nicht wesentlich geändert hat, ist eine erneute Bewertung aus fachlicher Sicht nicht veranlasst. Der Planung kann weiterhin zugestimmt werden. – 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 und vom 28.02.2017, Az: 15 N 15.2042). 	<ul style="list-style-type: none"> – Die Planung entspricht den Zielen der Raumordnung. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. 	<ul style="list-style-type: none"> – Der Gemeinderat beschließt, den Hinweis zur Kenntnis zu nehmen.

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Gemeinderat
Regionaler Planungsverband München 21.11.2017, 18.12.2017	– keine Bedenken	– entfällt	Zur Kenntnis
Staatliches Bauamt Weilheim 08.02.2018	<u>Straßenbauverwaltung</u> – Das Staatliche Bauamt Weilheim nimmt die Stellungnahme vom 05.12.2017 unter dem Zeichen S42-4622-T619.17 zurück. – Keine Bedenken, bei Beachtung der folgenden Punkte – Beim Staatlichen Bauamt Weilheim bestehen für das Plangebiet keine Ausbauabsichten.	– siehe folgende Einzelpunkte	
	<u>Einwendungen</u> <u>zu 1) Kostentragung</u> – 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.	<u>zu 1) Kostentragung</u> – Auf der Basis einer detaillierten Verkehrsplanung wird eine Vereinbarung zu Kostentragung etc. getroffen werden.	– Der Gemeinderat beschließt, den Hinweis zur Kenntnis zu nehmen.
	<u>zu 2) Verkehrsqualität</u> – Das Verkehrsgutachten vom 25.10.2017 (Planungsbüro Obermeyer) zeigt auf, dass auf der Staatsstraße teilweise lediglich die Verkehrsqualitätsstufe D erreicht wird. Dies bedeutet, dass die individuelle Bewegungsfreiheit der Verkehrsteilnehmer deutlich beeinträchtigt ist und die Wartezeiten beträchtlich sind, jedoch der Verkehrsfluss noch stabil bleibt. Mit der angepassten Anlage kann der veränderte Verkehr, wie auch die Verkehrssteigerung kompensiert werden. Trotz der künftigen Zunahme des Verkehrsaufkommens wird keine Verschlechterung gegenüber den heutigen	<u>zu 2) Verkehrsqualität</u> – Aus dem Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 182 (Obermeyer. Planen + Beraten GmbH, Stand 25.10.2017) gehen folgende Berechnungsergebnisse für den Bestandsfall und den Planfall hervor: – Bestandsfall 2017: Der Knotenpunkt Ammerseestraße/Bahnhofstraße weist die Verkehrsqualitätsstufe D oder besser auf, wobei die Abendspitzenstunde aufgrund des etwa ca. 10% höheren Verkehrsaufkommens gegenüber der Morgenspitzenstunde etwas schlechter abschneidet. Die	– Die Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Gemeinderat
	<p>Gegebenheiten eintreten. Zusammengefasst können wir die Zustimmung zu dem Umbau der Lichtsignalanlage erteilen.</p>	<p>Fußgängerquerungen über die Hauptverkehrsstraße Bahnhofstraße erreicht am Knotenpunkt nur die Verkehrsqualitätsstufe E.</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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 Übereinstimmung mit dem in Erarbeitung befindlichen Gesamtverkehrskonzept Gauting und dem Entwicklungskonzept für das Bahnhofsquartier soll das geplante Wohn- und Geschäftsgebäude im Sondergebiet über die Ammerseestraße und die geplante Erschließungsstraße für die P+R-Anlage erschlossen werden. Der Anlieferverkehr wird über die Ammerseestraße angebunden. Die Bahnhofstraße und die Ammerseestraße sind Teil des Straßenhauptnetzes von Gauting; ihnen kommen sowohl Verbindungs- und Erschließungs- als auch Aufenthaltsfunktionen zu. Nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sind diese als innergemeindliche Hauptverkehrsstraßen einzuordnen. Der Bebauungsplan Nr. 182/GAUTING ist als Projektbaustein zur Umsetzung des Entwicklungskonzeptes zum Gautinger Bahnhofsquartier zu sehen. Weitere flankierende kurzfristige verkehrsplanerische 	

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Gemeinderat
		<p>Umbaumaßnahmen im unmittelbaren Bahnhofsumfeld sind vorgesehen – wie die Umgestaltung des Straßenraumes der Bahnhofstraße bei Erhalt der Netzfunktion, die Neuorganisation der P+R-Anlage, die Neuorganisation und -gestaltung des Bahnhofplatzes, die Neugestaltung des Busbahnhofes, die stärkere Berücksichtigung des Fahrrad- und Radverkehrs im Bereich Bahnhofplatz und Bahnhofstraße und die Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgängerquerungen im nördlichen Teil der Bahnhofstraße. Insofern ist absehbar, dass sich nach Umsetzung dieser verkehrsplanerischen Maßnahmen durch die Gemeinde und Umsetzung des geplanten Wohn- und Geschäftshauses bei einer sehr hohen Verkehrsbelastung im Bestand und im Planfall verkehrsqualitative Verbesserungen für die Verkehrsteilnehmer des Umweltverbundes einstellen werden. Aus dem Verkehrsgutachten geht hervor, dass für den motorisierten Verkehr die im Bestand vorliegende Verkehrsqualitätsstufe D im Prognosejahr 2030 (auch unter Berücksichtigung des planbedingten Mehrverkehrs) ebenfalls ermittelt werden konnte. Durch die Planung kommt es nicht zu einer wesentlichen Verschlechterung der Bestandssituation. Ferner ist zu bedenken, dass sich das standardisierte Rechenmodell zur Ermittlung der Verkehrsqualität der Knotenpunkte allein auf die Spitzenstundenbelastungen – im Regelfall die rush hour morgens und abends – bezieht, nicht auf den gesamten Tagesverlauf.</p> <p>– Die vorhabenbezogene Planung auf dem ehemaligen Grundschulareal steht im Einklang</p>	

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Gemeinderat
		<p>mit den im Baugesetzbuch verankerten Zielen des Vorrangs der Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung durch städtebauliche Nachverdichtung. Übergeordnete Planungsziele der Gemeinde Gauting sind „eine Gemeinde der kurzen Wege“. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 182/GAUTING wurde zugleich die Entscheidung für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels im Ortszentrum, in städtebaulich integrierter Lage getroffen – nicht auf der „grünen Wiese“ außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Dies soll eine Verkehrsverlagerung im Sinne einer sinnvoll reduzierten Autonutzung nach sich ziehen.</p>	
	<p><u>zu 3) Lieferverkehr im Plangebiet</u> – Die laut Gutachten erwarteten 20 LKW Fahrten pro Tag zur Anlieferung zum Supermarkt sind nach unserer Meinung nur behinderungsfrei möglich, wenn wie von der Gemeinde Gauting bestätigt, nur Fahrzeuge mit einer Länge von ca. 10 m benutzt werden.</p>	<p><u>zu 3) Lieferverkehr im Plangebiet</u> – Aufgrund der verkehrlichen Gegebenheiten wird der Betreiber des Supermarktes verpflichtet, die Waren-Anlieferung maximal mit Fahrzeugen des Lkw-Typs Kurzsattel ohne Anhänger mit einer Fahrzeuglänge < 11 m durchzuführen. Zu dieser logistischen Rahmenbedingung liegt das Einverständnis des zukünftigen Supermarkt-Betreibers vor. – Die Anlieferung des Drogeriefachmarktes wird maximal mit Lkws (Nutzlast 10 Tonnen) mit den maximalen Außenmaßen Länge 9,50 m, Breite 2,55 m und Höhe 4 m erfolgen.</p>	<p>– Der Gemeinderat beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.</p>
	<p><u>zu 4) Straßenbaukosten</u> – Der Straßenbaulastträger der Staatsstraße trägt keinerlei Kosten, die im Zusammenhang mit der neuen Anbindung des Bauleitplangebietes an die</p>	<p><u>zu 4) Straßenbaukosten</u> – Die Hinweise zur Kostentragung wurden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>– Der Gemeinderat beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.</p>

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Gemeinderat
	<p>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).</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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). 		
	<p><u>zu 5) Erschließung Sonstiges Sondergebiet</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – 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). 	<p><u>zu 5) Erschließung Sonstiges Sondergebiet</u></p> <p>Der Hinweis zur Erstellung des Anschlusses der Erschließungsstraße vor Erstellung der Hochbauten wurde zur Kenntnis genommen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Der Gemeinderat beschließt, den Hinweis zur Kenntnis zu nehmen.
	<p><u>zu 6) Sonstige Hinweise</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – 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 Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen. 	<p><u>zu 6) Sonstige Hinweise</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Hinweise zur Entwässerung, Längsneigung und Eckausrundung der Einmündungsfläche der Erschließungsstraße wurden zur Kenntnis genommen. 	<ul style="list-style-type: none"> – Der Gemeinderat beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Gemeinderat
	<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>zu 7) Sonstige fachliche Informationen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Der Straßenbaulastträger 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 Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. 	<ul style="list-style-type: none"> – Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. 	<ul style="list-style-type: none"> – Der Gemeinderat beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.
<p>SWM Infrastruktur Region 13.12.2017</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Keine Bedenken. – Hinweis auf bestehende Erdgasversorgungsanlagen und Einhaltung eines lichten Abstandes von 1,5 m zwischen Baugrubenverbau und den Versorgungsanlagen; Kostenregelungen im Schadensfall. – Hinweis, dass bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnenden Sträuchern zu den Erdgasleitungen ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten ist. – Bei Straßenbaumaßnahmen in der Bahnhofstraße und Ammerseestraße wird um Beteiligung gebeten: spartenkoordinierung@swm.de. Geplante Baumaßnahmen sollen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch die 	<ul style="list-style-type: none"> – Entfällt. – Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. 	<ul style="list-style-type: none"> – Der Gemeinderat beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Gemeinderat
	<p>Aufgrabungskontrolle Tel.-Nr. 089/2361-2139 begonnen werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Um Berücksichtigung der Auflagen und Angaben zu den vorhandenen Versorgungsanlagen wird gebeten sowie um erneute Einschaltung in der weiteren Planung. 		
<p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH 13.12.2017</p>	<ul style="list-style-type: none"> – keine Bedenken 	<ul style="list-style-type: none"> – entfällt 	<p>Zur Kenntnis</p>
<p>Wasserwirtschaftsamt Weilheim 02.01.2018</p>	<p><u>Niederschlagswasserbeseitigung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Die schadlose Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers ist durch das vorgelegte Konzept noch nicht zufriedenstellend behandelt. Von der Anordnung der Versickerungsanlage unter der Tiefgarage ist wegen eventueller Revisionsfälle sowie beispielsweise bei Selbstabdichtung (durch Kolmation) abzuraten. Hier muss zum einen genauer dargelegt werden, wie eine Revision in dem Falle aussehen kann. Auch wäre eine redundante Ausführung erforderlich, damit es im Falle eines Ausfalls der Anlage nicht zu einem Komplettversagen des Systems kommt. Des Weiteren ist das Versickern über belasteten Flächen nicht gestattet. Die Schadstofffreiheit muss vor Einbau nachgewiesen werden. – Geringbelastetes Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit flächig über den Oberboden versickert werden. Sollte dies auch nicht teilweise möglich sein (z.B. über den Oberboden in Kombination mit unterirdischen Anlagen wie z.B. Mulden-Rigolensystem), wäre das zu begründen. Eine Kombination mit Sedimentationseinheit (z.B. eine zum Muldenzulauf hin geneigte Sohle) hätte weiterhin den Vorteil, der angesprochenen Kolmation entgegenzuwirken. Von einer Versickerung unterhalb 	<ul style="list-style-type: none"> – Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser soll durch Entwässerungsrinnen, Regenfallrohre, Straßen- und Dachabläufe gesammelt und der unter der Tiefgarage befindlichen Versickerungsanlage zur Versickerung zugeleitet werden. Im Plangebiet ist die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden als sehr gut bis gut zu bewerten. – Der Anregung zu eventuell auftretenden Revisionsfällen wird gefolgt. Die folgenden zwei Varianten können im Plangebiet zur Anwendung kommen: A) Sicherstellung der Niederschlagswasserbeseitigung durch die redundante Anordnung der Rigolen inklusive vorgeschalteter Absetzeinrichtungen als Maßnahme zur Vermeidung eines Gesamtausfall des Systems bzw. Verlängerung der Lebenszeit. (Anmerkung: Die Rigolen werden über die Lebensdauer hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit verlieren, können durch die Redundanz aber für eine deutlich längere Zeit für den berechneten Niederschlagswasseranfall vollständig funktionstüchtig bleiben.) <u>oder</u> B) Sicherstellung der 	<ul style="list-style-type: none"> – Der Gemeinderat beschließt, den Anregungen zur Niederschlagswasser versickerung zu folgen.

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Gemeinderat
	<p>der Tiefgarage wird grundsätzlich abgeraten.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Aufgrund der Hanglage ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Es sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen, die ein Eindringen in die baulichen Anlagen verhindern. 	<p>Niederschlagswasserbeseitigung durch die Verwendung des Systems „Optigrün“ mit ausreichenden Versickerungseinrichtungen (Rigole oder Sickerschacht) sowie vorgeschalteter Sedimentationsanlage in rechnerisch 1-facher Ausfertigung. (Anmerkung: Durch die geringe Beaufschlagung der Versickerungseinrichtungen kann die Lebensdauer erheblich verlängert werden. Zudem wären bei Ausfall des Versickerungssystems durch die Drosselleistung nur geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.)</p> <ul style="list-style-type: none"> – Ein Notüberlaufs in die Kanalisation wird bei allen Systemen mit Versickerung unter der Tiefgarage berücksichtigt. – Der Hinweis auf wild abfließendes Wasser aufgrund der Hanglage wird zur Kenntnis genommen. 	
<p>Würmtal Zweckverband 21.12.2017</p>	<p><u>Wasserversorgung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – von Seiten der Abteilung Wasserversorgung bestehen keine weiteren Einwendungen zur Stellungnahme vom 08.09.2017 	<ul style="list-style-type: none"> – Die Wasserversorgung ist gesichert. Die Hinweise der Stellungnahme vom 08.09.2017 wurden zur Kenntnis genommen. 	<p>Zur Kenntnis</p>