**Bebauungsplan Nr. 184/GAUTING
für ein Teilgebiet zwischen Ammerseestraße und Pentenrieder Straße**

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

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Bauausschuss
<p>Würmtal Zweckverband (Abwasser) 08.03.2019</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Im Planungsgebiet ist noch kein Schmutzwasserkanal vorhanden (siehe beiliegender Katasterauszug). Zur Verlegung des Schmutzwasserkanals wird im öffentlichen Straßenraum eine mindestens 2,0 m breite Leitungszone benötigt. Aus höhentechnischen Gründen ist eine Anschlussführung an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Ammerseestraße notwendig. Auf der „Lagerfläche für Gewerbe“ ist hierfür eine Leitungszone für den Schmutzwasserkanal im Bebauungsplan nachzuweisen. Die Beseitigung des Niederschlagwassers ist entsprechend den geltenden Regelwerken auf den Plangrundstücken vorzunehmen. - Es ist eine Erhöhung des Abwasseraufkommens zu erwarten. Um die benötigten Abwassereinheiten vormerken zu können, ist eine Aufstellung über die zulässige Geschossfläche vorzulegen. Solange hierfür kein Nachweis vorliegt, ist die Abwasserbeseitigung als nicht gesichert anzusehen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. - Die Verwaltung hat die gemäß Planung maximal mögliche Geschoßfläche (jeweils drei Vollgeschoße) bereits an den Würmtal-Zweckverband gemeldet. es wird davon ausgegangen, dass die erforderlichen Abwasserkontingente zur Verfügung gestellt werden können und die Erschließung somit gesichert werden kann. 	<p>Zur Kenntnis</p>
<p>Würmtal Zweckverband (Wasser) 21.03.2019</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Nach dem derzeitigen Stand der Wasserrechte kann die Wasserversorgung nicht sichergestellt werden. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Wasserver- und die Abwasserentsorgung gehören zur zwingend erforderlichen Erschließung. 	<p>Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt, in Verhandlungen mit dem Würmtal-Zweckverband zu treten und politisch beim Landratsamt für eine Sicherstellung der Wasserversorgung einzutreten.</p>
<p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH 20.03.2019</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert 	<ul style="list-style-type: none"> - Entfällt - Die Gemeindeverwaltung wird im Zuge der Erschließungsplanung Vodafone beteiligen. 	<p>Zur Kenntnis</p>

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Bauausschuss
	<p>werden (siehe Lageplan).</p> <ul style="list-style-type: none"> – Es besteht Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln. Um die Unternehmung bewerten zu können, werden Informationen hinsichtlich Potenzial und Kosten benötigt. Es wird um Mitteilung gebeten, ob hierfür von Seiten der Gemeinde Kosten anfallen würden. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, wird um eine Preisangabe pro Meter mitverlegtes Leerrohr gebeten. Des Weiteren sind jegliche Informationen über die geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich (zu bebauende Fläche, Anzahl der Grundstücke, Anzahl der Unternehmen, etc.) 		
<p>Landratsamt Starnberg Gesundheitsamt 18.03.2019</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Es wird eine entsprechende zentrale Müllentsorgung vorausgesetzt – Bei den Hinweisen durch Text in der Satzung zum Bebauungsplan soll Folgendes mit aufgenommen werden: „Das DVGW-Arbeitsblatt W 551 (Stand vom April 2004) beschreibt technische Maßnahmen zur Verminderung des Legionellenwachstums in Trinkwasser-Installationen (Planung, Errichtung, Betrieb und Sanierung). Im Rahmen von Umbaumaßnahmen oder Neu- und Erweiterungsbauten sind diese Vorgaben zu beachten“. 	<ul style="list-style-type: none"> – Aufgrund der Mitgliedschaft der Gemeinde Gauting im AWISTA Starnberg und dessen Stellungnahme kann eine zentrale Müllentsorgung als sichergestellt angesehen werden. Ein Änderung der Planung ist nicht veranlasst. – Der Hinweis kann als Ziff. D.3.4 in den Bebauungsplan aufgenommen werden. 	<p>Die Planung wird der Abwägung entsprechend geändert.</p>
<p>Staatliches Bauamt Weilheim Hochbau, Straßenbau 13.03.2019</p>	<p>Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Weilheim keine Einwände, wenn die folgenden Punkte beachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt gelten gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen an Staatsstraßen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbote. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan textlich und planerisch darzustellen und von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. – Jede Werbung außerhalb geschlossener Ortschaften ist verboten. Ebenso darf innerörtliche Werbung den Verkehr 	<ul style="list-style-type: none"> – Die Anbauverbotszone wird gemäß Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt, Abteilung Straßenbau, im Plan mit 10 m Abstand dargestellt, als Planzeichen B.6 wird eingefügt: „Bauverbotszone entlang der Staatsstraße, für die dargestellte Bebauung reduziert.“ – Das Werbeverbot ist durch die Festsetzung, dass innerhalb der privaten Grundstücksfläche mit Begrünungsvorschrift bauliche Anlagen ausgeschlossen 	

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Bauausschuss
	<p>außerhalb geschlossener Ortschaften nicht gefährden oder in erschwerter Weise ablenken. Die Erteilung von Ausnahmen liegt in der sachlichen Zuständigkeit des Landratsamtes (Art. 56 Nr. 5 Bay BO, § 33 Abs.1 Nr. 3 StVO i. V. m. § 4 Abs. 1 Nr. 1 f,g ZustVVerk).</p> <ul style="list-style-type: none"> – Eine Ausnahmegenehmigung von der Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand, kann für die dargestellte Bebauung erteilt werden. – Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 7,5 m (Geschw. <= 100 km/h) vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAL). – Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. § 8 und § 8a Abs. 1 FStrG bzw. Art 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG). – In der Satzung ist folgender Text aufzunehmen: „Unmittelbare Zugänge der Zufahrten von den Grundstücken zu der im Betreff genannten Straße sind nicht zulässig“. Die Reservefläche ist mit einem Zaun bzw. Bepflanzung zur Straße abzutrennen. Dabei ist der Mindestabstand zur Asphaltkante zu beachten. 	<p>sind, berücksichtigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Der Abstand der Bäume kann gemäß Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt, Abteilung Straßenbau, wie im Plan dargestellt, belassen werden. Zusätzlich wird in Ziff. C.5.4 folgender Satz aufgenommen: „Pflanzungen mit einer Endwuchshöhe > 80 cm müssen entlang des südlichen Geltungsbereichs einen Mindestabstand von 4 m zum Fahrbahnrand der St 2349 einhalten, westlich der Reservefläche müssen Bäume mind. 7,5 m Abstand einhalten.“ Mit dieser Festsetzung ist gewährleistet, dass die Sichtflächen an der Notausfahrt in jedem Fall eingehalten werden. Somit ist in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt, Abteilung Straßenbau die Darstellung der Sichtflächen entbehrlich. Der Abstand der Bepflanzung von 4 m entspricht auch den Sicherheitsanforderungen, da der Bereich bereits innerhalb der geschlossenen Ortschaft liegt. Die Orts tafel steht ca. 100 m westlich des Kreisverkehrs. – Der Bereich entlang der Südseite ist bereits mit Planzeichen A.16 als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, so dass in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt, Abteilung Straßenbau diesbezüglich keine zusätzliche textliche Festsetzung erforderlich ist. Damit auch die Reservefläche abgezäunt wird, wird diese im Süden um die Tiefe der privaten Grundstücksfläche mit Begrünungsvor- 	

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Bauausschuss
	<ul style="list-style-type: none"> – Die Lärmschutzanlage darf auf der freien Strecke der Straße innerhalb der Anbauverbotszone und auf öffentlichem Straßengrund errichtet werden. Einzelheiten der Gestaltung und Ausführung sind mit dem Staatlichen Bauamt abzustimmen. – Der Straßenbulasträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen. – Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen. 	<p>schrift verkürzt und letztere durchgängig gehalten. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt eine Erschließungsstraße von der Ammerseestraße her errichtet werden können, muss ohnehin der Bebauungsplan geändert werden. Und bereits jetzt soll in diesem Streifen keine etwaige Nutzung durch Gewerbetreibende als Lagerfläche etabliert werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Stellungnahme zur Kostentragung wird zur Kenntnis genommen. Das Erfordernis einer Sondernutzungserlaubnis und der Abstimmung der Planung wird als Hinweis D.6 in den Bebauungsplan aufgenommen. – Es sind keine Lärmschutzanlagen geplant. – Der Hinweis, dass die Anbauverbotszonen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen ausreicht, wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Lage innerhalb der geschlossenen Ortschaft bzw. am direkten Rand außerhalb derselben erscheint die Abgas- und Staubimmission hinnehmbar. 	

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Bauausschuss
<p>Landratsamt Starnberg Fachbereich Umweltschutz, Untere Wasserbehörde 27.02.2019</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Die Lage in W III B des Wasserschutzgebietes soll durch Planzeichen in den Bebauungsplänen festgesetzt werden. – Grundsätzlich muss bei der Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen in W III B eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung sichergestellt sein. Darüber hinaus darf die Gründungssohle nicht tiefer als der höchste Grundwasserstand liegen (§ 3 Abs. 1 Nr. 6.1 Wasserschutzgebietsverordnung). – Zusätzlich sind Erdaufschlüsse verboten, wenn die Schutzfunktion der Deckschichten hierdurch wesentlich gemindert wird (§ 3 Abs. 1 Nr. 2.1 WSGVO). – Wiederverfüllung von Erdaufschlüssen (§ 3 Abs. 1 Nr. 2.2 WSGV) und Geothermie (§ 3 Abs. 1 Nr. 4.5 WSGV) unterliegen einem Verbot. – Errichtung und Erweiterung von Straßen und Verkehrsflächen sind verboten, sofern nicht die RiStWag eingehalten werden (§ 3 Abs. 1 Nr. 5.1 WSGV). – Bohrungen sind nur bis 1 m Tiefe zur Bodenerkundung zulässig (§ 3 Abs. 1 Nr. 5.12 WSGV). 	<ul style="list-style-type: none"> – Eine Festsetzung des Wasserschutzgebietes in der Bebauungsplanung ist rechtlich nicht möglich, in Ziff. B.8 wird ein Planzeichen als Hinweis auf die Rechtsverordnung aufgenommen und auf die Ziff. D.3.3 verwiesen. – In der Begründung wird auf die einschlägigen Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung hingewiesen, vgl. Abwägung zum Wasserwirtschaftsamt 	<p>Die Planung wird der Abwägung entsprechend geändert.</p>
<p>AWISTA, Abfallwirtschaft Starnberg KU 07.03.2019</p>	<p>Um eine ordnungsgemäße und dauerhafte Abfallentsorgung durch dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge zu gewährleisten, müssen folgende Anmerkungen berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Eine Anliegerstraße ohne Begegnungsverkehr bei geraden Straßenverlauf muss eine Mindestbreite von 3,55 m; mit Begegnungsverkehr eine Mindestbreite von 4,75 m aufweisen (Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen, BGI 5104). 	<ul style="list-style-type: none"> – Die Erschließungsstraße wird für ein Gewerbegebiet vorgesehen, so dass die seitens des AWISTA genannten Anforderungen für die Befahrbarkeit in jedem Fall eingehalten werden. 	<p>Kenntnisnahme, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Bauausschuss
	<ul style="list-style-type: none"> – Die Straßen sind so zu gestalten, dass in den Kurvenbereichen die Schleppkurven von Dreiachsfahrzeugen berücksichtigt werden. – Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass eine lichte Durchfahrthöhe von 4 m zzgl. Sicherheitsabstand eingehalten wird. Dächer, Baumäste, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtprofil ragen (Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen, BGI 5104). – Weiterhin weisen wir darauf hin, dass bei geplanten Straßen darauf zu achten ist, dass sowohl Belag als auch der Straßengrund Lasten von dreiachsigen, befüllten Sammelfahrzeugen aufnehmen können müssen (Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen, BGI 5104). – Die Bereitstellung aller Behälter im Holsystem muss am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum erfolgen (vgl. § 13a Abs. 3 Pkt. 6 Abfallwirtschaftssatzung) 		
<p>Handwerkskammer für München und Oberbayern 20.03.2019</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Für Einzelhandelsnutzungen sollen im Gewerbegebiet nur als dem eigtl. Betriebszwecke zu- bzw. untergeordnete Nutzung zugelassen werden. – Eine GRZ von 0,4 erscheint als sehr niedrig gewählter Wert, dies soll nochmals überprüft und ggf. angepasst werden, wenngleich es positiv ist und den Bedürfnissen der Betriebe entgegenkommt, dass andererseits wiederum Überschreitungen bis 100 Prozent durch die Grundfläche von baulichen Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO möglich gemacht werden. 	<ul style="list-style-type: none"> – Die von der Handwerkskammer benannte Einschränkung ist bereits in Festsetzung Ziff. 1.2 mit der Beschränkung auf max. 200 m² berücksichtigt. – Eine GRZ in Höhe 0,4 bedeutet, dass bei einem Grundstück mit 1.000 m² ein Hauptgebäude mit bis zu 400 m² Grundfläche errichtet werden kann. Zusätzlich werden Stell- und Lagerflächen sowie ggf. Nebengebäude benötigt, die weitere 400 m² Fläche einnehmen können. Dies erscheint ausreichend, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. 	<p>Kenntnisnahme, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Bauausschuss
Regionaler Planungsverband München 27.03.2019	<ul style="list-style-type: none"> – Keine Bedenken gegen die Planung – Die Fläche befindet sich nach dem zum 01.04.2019 in Kraft tretenden Regionalplan nicht im regionalen Grünzug. Der Grundsatz B II G 2.1 (Hauptsiedlungsbereiche) spricht ebenfalls nicht gegen die Planung. Jedoch ist es erforderlich, dass im Hinblick auf das regionalplanerische Ziel B II 4.1, wonach bei der Siedlungsentwicklung die Möglichkeiten der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind, auf die Frage eingegangen wird, ob solche Potentiale der Innenentwicklung für die gegenständliche Planung vorhanden und verfügbar sind. – Hinweis: Eine Anbauverbotszone zur Staatsstraße (Ammerseestraße) müsste im Plan ergänzt werden. 	<ul style="list-style-type: none"> – Zum ersten Punkt: entfällt – Die Begründung wird entsprechend der Änderung des regionalen Grünzugs angepasst. – Im Zusammenhang mit der erforderlichen Klärung der vorrangigen Innenentwicklung wird auf die Standortprüfung für einen Neubau der Polizeiinspektion verwiesen. Diese zeigt auf, dass keine geeigneten anderen Flächen gegeben sind. Die Anbauverbotszone wird gemäß Beschluss zur Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Weilheim, Abteilung Straßenbau, im Bebauungsplan dargestellt. 	Die Planung wird der Abwägung entsprechend geändert.
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim i. OB 22.03.2019	<ul style="list-style-type: none"> – Bereich Landwirtschaft: Durch das Vorhaben darf die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den künftigen Betreibern und Mitarbeitern eines Gewerbebetriebes zu dulden. Durch diesen Bebauungsplan gehen 1,48 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren, die der Nahrungsproduktion dienen. – Bereich Forsten: Die geplante Gewerbefläche liegt in direkter Nachbarschaft des westlich vorgelagerten Waldbestands. Bei einem Sturmereignis aus der Hauptwindrichtung West liegen Teile des Gewerbegebiets im möglichen Fallbereich von Waldbäumen. Eiche ist eine tiefwurzelnde Baumart, die eine gewisse Sturmfestigkeit besitzt. Mit Ausgestaltung des Waldmantels (läuft Babauungsplanentwurf) sowie einem größtmöglichen Abstand der geplanten Bebauung bzw. verstärkter Bauweise kann die Restgefährdung durch Baumwurf minimiert werden. 	<ul style="list-style-type: none"> – In der näheren Umgebung ist gemäß Bestand bzw. aktueller Planung keine landwirtschaftliche Nutzung erkennbar: im Süden befindet sich ein genehmigter Golf-Übungsplatz, im Südosten angrenzend ist auf der ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche eine Brache mit Feldgehölz entstanden und darüber hinaus die Unterbringung der dringend benötigten Polizeistation geplant. – Das geplante Gewerbegebiet wird zunächst nicht an der heutigen „Waldgrenze“ (Übergang zum Grünland) geplant, vielmehr wird die derzeitige Kronentraufe der randständigen Bäume als Grenze zur Waldnutzung verwendet. Von dieser Kronentraufe werden wiederum im Mittel 9 Meter Abstand als Waldmantel festgesetzt und entwickelt. Lediglich im Süden ist kein Waldmantel möglich. Hier ist ein mittelfristiger Umbau des Waldes zur 	Zur Kenntnis, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Bauausschuss
		<p>Reduktion der Baumwurfgefahr ange-dacht. Nachdem die Waldfläche im Ei-gentum der Gemeinde Gauting steht, ist dies unproblematisch.</p>	
<p>Deutsche Telekom Tech-nik GmbH 06.03.2019</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Am Rande und teilweise im Plangebiet ist bereits eine Tele-kommunikationsinfrastruktur vorhanden (siehe Lageplan). Es handelt sich u.a. dabei um die Hauszuführung für die Pen-tenrieder Str. 5. Diese Hauszuführung soll, solange sich akti-ve Anschlüsse darauf befinden, auf dem Grundstück verblei-ben. Nach Kündigung aller Anschlüsse durch die Kunden, können diese Telekommunikationsanlagen problemlos ent-fernt werden. – Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaß-nahmen sind zurzeit nicht vorgesehen. – Bei allen Grabungen am oder im Erdreich sind beiliegende Kabelschutzanweisungen unbedingt zu beachten. – Die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur ist nicht ausreichend, um das Plangebiet zu versorgen. Es sind zu-sätzliche Planungen und Baumaßnahmen erforderlich. Die Telekom Deutschland GmbH behält sich vor, die notwendige Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur in mehre-ren unabhängigen Bauabschnitten durchzuführen und ihre Versorgungsleitungen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verlegen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommu-nikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßen-bau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschlie-ßungsmaßnahmen bzw. die Anbindung neuer Gewebebau-ten so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vorher schrift-lich angezeigt werden. – Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebau-ungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausrei- 	<ul style="list-style-type: none"> – Die Hauszuführung muss im Zuge der Erschließungsarbeiten zum Gewerbege-biet ggf. verlegt und in der geplanten Straße mit den weiteren Sparten gebün-delt werden. Dies ist im Zuge der konkre-ten Erschließungsplanung zu berück-sichtigen und abzuklären. Der letzte Punkt (Zugang zu den Anlagen) zeigt auf, dass eine Verlegung in den öffentli-chen Straßenraum erforderlich ist. – Eine Festsetzung zur Schaffung geeigne-ter Trassen für die Unterbringung der Trassen und Schaltkästen ist nicht erfor-derlich. Diese Anlagen und Maßnahmen sind Standard und werden im Zuge der Erschließungsplanung ohnehin berück-sichtigt. 	<p>Kenntnisnahme, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Bauausschuss
	<p>chende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgaben 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. 		
<p>Landratsamt Starnberg Bodenschutz/Abfallrecht 26.02.2019</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Bodenschutzrechtliche Bedenken bestehen nicht 	<ul style="list-style-type: none"> – Entfällt 	<p>Zur Kenntnis</p>
<p>Landratsamt Starnberg Kreisbauamt 25.03.2019</p>	<p>1. Festsetzung C.2.1: Wie bitten vor dem Wort Dachhaut das Wort „OK (Oberkante)“ einzufügen. Dies entspricht der üblichen Definition der Wandhöhe sowohl im Planungs- als auch im Bauordnungsrecht.</p> <p>2. Festsetzung C.4.2: Es ist anzuraten, zur Höhe auf den Messpunkt zu A.17 zu verweisen, da sich das natürliche Gelände u.U. verändern kann. Handelt es sich bei der genannten Höhe von 4 m um eine maximal zulässige Höhe oder muss ein Nebengebäude 4 m hoch sein? In diesem Fall ist anzuraten, das Wort „dürfen“ durch das Wort „muss“ zu ersetzen. Dementsprechend ist dann die Begründung anzupassen. Im Übrigen kann der Formulierung nicht entgegengehalten werden, dass höhere Nebengebäude zulässig sind.</p> <p>3. Festsetzung C.4.3: Was ist unter „mindestens“ zu verstehen? Sollen auch andere Möglichkeiten zugelassen werden?</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Zu 1.: Ziff. C.2.1 wird der Anregung des Kreisbauamts entsprechend geändert. – Zu 2.: der Bezug der Wandhöhe wird auf den Messpunkt ausgelegt. Allerdings werden diese angepasst und auf die Höhe der Pentenrieder Straße bzw. der mutmaßlichen Höhenlage der Planstraße bezogen, um die Gebäude tendenziell etwas über dem Straßenniveau errichten zu können. Es sollen auch niedrigere Nebengebäude zulässig sein, so dass das Wort „dürfen“ richtig ist, wird durch „max.“ ergänzt. – Zu 3.: Die Festsetzung C.4.3 wird folgendermaßen gefasst: Nebengebäude müssen mit Flachdach errichtet und mit 	<p>Die Planung wird der Abwägung entsprechend geändert.</p>

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Bauausschuss
	<p>Wenn ja, welche? Ansonsten wird empfohlen, das Wort „mindestens“ zu streichen.</p> <p>Des Weiteren ist der Begriff „extensiv“ rechtlich zu unbestimmt. Um Anpassung wird gebeten</p> <p>4. Festsetzungen C.5.1 und 5.4: Wir regen an, für die Pflanzung und Nachpflanzung noch einen Zeitrahmen zu ergänzen (z. B. „bis zum Ende der nächsten Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme oder Ausfall“).</p>	<p>mindestens 10 cm Vegetationssubstrat extensiv begrünt werden.</p> <p>Zu 4.: Ein Zeitpunkt der Pflanzung sollte mit festgesetzt werden. Auf dieser Grundlage sollte als Festsetzung C.5.5 neu Festlegungen zum Pflanzzeitpunkt und auch den jeweiligen Größen eingefügt werden und die Festsetzungen C.5.1, C.5.3 und C.5.4 folgendermaßen gefasst werden: C.5.1: Je 600 m² angefangener Grundstücksfläche außerhalb der privaten Grundstücksfläche gem. A13 bzw. A14 ist ein Baum gem. C.5.5 zu pflanzen. Dabei ist je 10 Stellplätze ein Baum im Bereich der Stellplätze zu pflanzen. Ein zur Pflanzung festgesetzter Baum gem. A.12. kann dabei angerechnet werden. C.5.3: Waldmantel (gem. A.13): Auf dieser Fläche ist je vollendete 5 m² ein Strauch gem. C.5.5 zu pflanzen.</p> <p>C.5.4: Innere Durchgrünung bzw. straßenseitige Eingrünung (gem. A. 14): Auf dieser Fläche sind je angefangene 15 lfm ein Baum sowie 2 Sträucher gem. Ziff. C.5.5 zu pflanzen. Ein zur Pflanzung festgesetzter Baum gem. A.12 kann dabei angerechnet werden. Pflanzungen mit einer Endwuchshöhe > 80 cm müssen entlang des südlichen Geltungsbereichs einen Mindestabstand von 4 m zum Fahrbahnrand der St 2349 einhalten, westlich der Reservefläche müssen</p>	

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Bauausschuss
	<p>5. Wir weisen darauf hin, dass die in der Festsetzung C.5.6 genannten Gesetze mit dem jeweiligen Fassungsdatum anzugeben sind, da es ansonsten zu einer unzulässigen dynamischen Regelung kommt.</p> <p>6. Bei Festsetzung A.9, A.10 und A.11 erscheint es sinnvoll, dass die Verkehrsfläche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird, da hier ein öffentlicher Straßenverkehr stattfinden soll. Eine Widmung als öffentliche Verkehrsfläche und damit eine Festlegung im Bebauungsplan ist auch aufgrund Art. 4 Abs. 2 Nr. 2 BayBO erforderlich.</p> <p>7. Was bedeutet die unter A.15 festgesetzte „Reservefläche“ bzw. worauf stützt sich diese Festsetzung rechtlich.</p>	<p>Bäume mind. 7,5 m Abstand einhalten. Ziff. C.5.5: Für alle Gehölzpflanzungen gemäß Festsetzungen gilt: Baumpflanzungen sind als heimischer, standortgerechter Laubbaum mind. 2. Wuchsordnung, StU 20-25 cm Sträucher als heimische, standortgerechte Laubsträucher mit 5 Trieben, Höhe 100-150 cm spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Vegetationsperiode zu pflanzen. Alle Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und müssen bei Ausfall in der folgenden Vegetationsperiode nachgepflanzt werden.</p> <p>— Zu 5.: Die Daten der Gesetze werden entsprechend mit aufgeführt. Hinter BNatSchG wird in Klammern ergänzt: (i.d.F. v. 29.07.2009, zul. geänd. am 15.09.2017).</p> <p>— Zu 6.: Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>— Zu 7.: Die Festsetzung stützt sich auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB. Der Zweck der Fläche ist eine später ggf. denkbare Anbindung des Gebiets an die Ammerseeestraße, sofern dies zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund einer denkbaren Versetzung der Ortstafel möglich werden könnte. Bis zu diesem Zeitpunkt kann die Fläche von den angrenzenden Gewerbetreibenden als Lagerfläche genutzt werden.</p>	

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Bauausschuss
	<p>8. Die in Festsetzung C.1.2. Satz 3 festgelegte Beschränkung der Verkaufs- und Gastraumfläche muss explizit begründet werden. Nach der Rechtsprechung des BVerwG muss die Gemeinde darlegen, warum Betriebe unter bzw. über den von ihr festgelegten Größen generell oder doch jedenfalls unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen Verhältnisse einen bestimmten Anlagentyp entsprechen.</p> <p>9. Die in Festsetzung C.3.3 gewählter Formulierung „Die Belichtung dienende“ lässt im Umkehrschluss nicht der Belichtung dienende Bauteile zu. Wenn dies nicht die Intention der Gemeinde sein sollte, ist der o.g. Zusatz zu streichen.</p> <p>10. Die Festsetzung C.3.4 wird, insbesondere vor dem Hintergrund der positiven Gestaltungsabsichten nach C.3.1-C 3.3, zu unerwünschten Ergebnissen führen. Wir empfehlen dringend maximale Längen-, Breiten- und Höhenmaße für technischen Dachaufbauten festzuhalten.</p> <p>11. Im Gewerbegebiet westlich der Erschließungsstraße sind auch Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig. Ist dies tatsächlich so gewünscht? Das eher kleingliedrige Gewerbe kann durch die möglichen Wohnungen bezüglich seines grundsätzlichen Charakters (Gewerbe) gestört werden.</p>	<p>den. Die Fläche erhält daher die Festsetzung: „Lagerfläche“ Um jedoch eine Lagerung direkt nördlich der St 2349 zu vermeiden, wird die Fläche bis auf den Nordrand der Begrünungsfläche zurückgenommen und der Südteil ebenfalls als Begrünungsfläche festgesetzt. Sollte eine Erschließung einstmals möglich sein, wäre der Bebauungsplan ohnehin zu ändern.</p> <p>– Zu 8.: Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Die Gemeinde will eine größere Verkaufsfläche deshalb unterbinden, das das Gebiet der Ansiedlung von Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen soll und nicht der Ansiedlung von Verkaufs- oder Verbrauchermärkten.</p> <p>– Zu 9.: Ziff. C.3.3 wird entsprechend geändert, „Der Belichtung dienende“ wird gestrichen.</p> <p>– Zu 10.: Die Anregung wird aufgegriffen. Dachaufbauten werden auf eine maximale Höhe von 1,5 m beschränkt, der Rückversatz wird auf das Doppelte der Höhe festgelegt. Die Festsetzung C.3.4 wird folgendermaßen gefasst. Technische Dachaufbauten auf Haupt- oder Nebengebäuden dürfen max. 1,5 m Höhe und max. 20 m² Fläche haben. Sie müssen mind. um das Doppelte des Maßes ihrer Höhe von der Außenkante des Dachs zurückversetzt werden.</p> <p>– Zu 10.: Die Gemeinde ist sich der Thematik der Betriebsleiterwohnungen im</p>	

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Bauausschuss
		<p>Gewerbegebiet bewusst, aber im vorliegenden Fall ist seitens der Gemeinde und der ansiedlungswilligen Unternehmen die Zulassung von Betriebsleiterwohnungen gewünscht.</p>	
<p>Wasserwirtschaftsamt Weilheim 22.03.2019</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Planungen oder Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit nicht vor. – Das WWA schließt sich der Stellungnahme des Würmtal Zweckverbands an. Die Abwasserbeseitigung ist derzeit nicht als gesichert anzusehen. – Im Umgriff des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Belastbare Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. – Die Erkundung des Baugrundes obliegt den jeweiligen Bauherren. Sollte Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Starnberg zu benachrichtigen. – Im digitalen Geländemodell ist für einen Teilbereich auf Fl. N. 1328 eine grubenartige Struktur zu erkennen. Dem Amt liegen keine Informationen vor, ob es sich um eine mit belastetem Material aufgefüllte Grube handelt. Sollten der Gemeinde hierzu Informationen vorliegen, sind diese dem Landratsamt Starnberg zu übermitteln. Ggf. sind weitere Maßnahmen erforderlich. 	<ul style="list-style-type: none"> – Zum ersten Punkt: entfällt – Die Abwasserbeseitigung befindet sich in der Klärung mit dem Würmtal-Zweckverband, siehe dort. – Grundwasserflurabstand: es sind zwar keine Grundwassermessstellen gegeben, allerdings lässt sich anhand der Erfahrungen bei anderen Bauvorhaben abschätzen, dass ein hoher Grundwasserflurabstand vorliegt. Dies wird auch im Zuge der Versickerungsuntersuchung durch das Ing.-Büro Häring (s. nächsten Punkt) deutlich. – Zu Baugrunderkundung: Die Gemeinde verweist auf die in der Anlage zum Bebauungsplan beigefügte hydrologische Stellungnahme durch das Ingenieur-Büro Häring, Feldafing vom 05.09.2016 für die Errichtung von Wohn-Containern auf Fl.Nr. 1331/5, Gmkg. Gauting. In dieser Stellungnahme wird eine problemlose und sehr hohe Versickerungsleistung aufgezeigt. Nachdem der Boden im Planungsgebiet relativ homogen als Parabraunerde anzusprechen ist, ist von der- 	<p>Die Planung wird der Abwägung entsprechend geändert.</p>

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Bauausschuss
	<ul style="list-style-type: none"> – Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. – Der Umgriff des Bebauungsplanes liegt in der weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebiets „Kreuzlinger Forst“ der Brunnen WZV-Kreuzlinger Forst, Br. VII bis X. Durch das Vorhaben können die nachfolgenden Verbotstatbestände gem. § 3 Abs. 1 der Schutzgebietsverordnung grundsätzlich berührt werden. <p>Nr. 2.1 Erdaufschlüsse oder Veränderungen der Erdoberfläche sind in Zone III B verboten, wenn die Schutzfunktion der Deckschichten hierdurch wesentlich gemindert wird</p> <p>Nr. 2.2 Das Wiederverfüllen von Erdaufschlüssen ist verboten.</p> <p>Nr. 3.2 Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu errichten oder zu erweitern ist nur zulässig entsprechend der Anlage Ziff.5.</p> <p>Nr. 3.3 Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist nur zulässig für kurzfristige (wenige Tage) Lagerung von Stoffen bis Wassergefährdungsklasse 3 in dafür geeigneten Transportbehältern.</p> <p>Nach § 4 Schutzgebietsverordnung kann das LRA Starnberg Ausnahmen von diesen Verboten zulassen, wenn es das Wohl der Allgemeinheit erfordert oder das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde und das Gemeinwohl der Ausnahme nicht entgegensteht. Einer Ausnahmegenehmigung ist nur zuzustimmen, wenn der Träger der Wasserversorgung zuvor gehört wurde.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern 	<p>selben guten Versickerungsleistung im gesamten Planungsgebiet auszugehen. Die Planung sieht für jedes Grundstück ausreichende begrünte Flächen (Waldmantel bzw. innere oder straßenseitige Begrünungsflächen) vor. Jedes Grundstück verfügt hier über im Minimum 3,5 – 4 m breite, in der Regel sogar ca. 10 m breite begrünte Grundstücksflächen. Auf diesen Flächen erscheint bei entsprechender Ausmuldung problemlos eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich. Unter diesem Aspekt wird auf die Erarbeitung eines spezifischen Versickerungskonzepts verzichtet, da die Versickerung in jedem Fall über die belebte Oberbodenzone möglich sein wird.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die grubenartige Vertiefung befindet sich innerhalb der Waldfläche im Südwesten, die jedoch überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs liegt. Der kleine Teilbereich, der innerhalb des Geltungsbereichs liegt, ist der bisherigen Nutzung entsprechend als Waldfläche festgesetzt, hier sind keine Aushubarbeiten geplant. Die Vorgaben des Art. 1 BayBodSchG sind zwischenzeitlich auch bei Baufirmen bekannt, sie werden üblicherweise den Vorgaben entsprechend eingehalten. – Zum Anschluss an die Wasserversorgung: entfällt, es handelt sich hier um die Aufgabe des Würmtal-Zweckverbands. 	

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Bauausschuss
	<p>aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht. Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gemeinde, Stadt oder Abwasserzweckverband) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Eine Gesamtplanung der Niederschlagswasserbeseitigung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist dringend anzuraten. Grundsätzlich ist die Versickerung innerhalb von Wasserschutzgebieten nach NWFreiV erlaubnispflichtig. Entsprechend abgestimmte Festsetzungen bzw. Leitlinien können für eine erhebliche Vereinfachung in den entsprechenden wasserrechtlichen Verfahren sorgen. – Um die Regenwasserbewirtschaftung für das Planungsgebiet zeitgemäß zu regeln, sind die dafür notwendigen geologischen- und hydrogeologischen Daten rechtzeitig zu ermitteln. Die technischen Vorgaben zu Versickerungs-, Bewirtschaftungs- und Behandlungsanlagen sind bei der landschaftsgestalterischen Überplanung, spätestens auf Ebene des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Dahingehend werden auch Festsetzungen zur Flächenentsiegelung (sickerfähige Beläge, niedrige GRZ, eher höhere Baukörper) ausdrücklich begrüßt. 	<ul style="list-style-type: none"> – Zu Wasserschutzgebiet: die entsprechend benannten Verbote werden in der Begründung aufgenommen, um besser darauf hinzuweisen. – Abwassereinleitung: entfällt – Zu Regenwasserversickerung: Die Gemeinde verweist auf die in der Anlage zum Bebauungsplan beigefügte hydrologische Stellungnahme durch das Ingenieur-Büro Häring, Feldafing vom 05.09.2016 für die Errichtung von Wohn-Containern auf Fl.Nr. 1331/5, Gmkg. Gauting. In dieser Stellungnahme wird eine problemlose und sehr hohe Versickerungsleistung aufgezeigt. Nachdem der Boden im Planungsgebiet relativ homogen als Parabraunerde anzusprechen ist, ist von derselben guten Versickerungsleistung im gesamten Planungsgebiet auszugehen. Die Planung sieht für jedes Grundstück ausreichende begrünte Flächen (Waldmantel bzw. innere oder straßenseitige Begrünungsflächen) vor. Jedes Grundstück verfügt hier über im Minimum 3,5 – 4 m breite, in der Regel sogar ca. 10 m breite begrünte Grundstücksflächen. Auf diesen Flächen erscheint bei entsprechender Ausmuldung problemlos eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich. Unter diesem Aspekt wird auf die Erarbeitung eines spezifischen Versickerungskonzepts verzichtet, da die Versickerung in jedem Fall über die belebte 	

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Bauausschuss
		Oberbodenzone möglich sein wird.	
<p>Landratsamt Starnberg Untere Straßenverkehrs- behörde 21.03.2019</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Hinsichtlich der neuen Erschließungsstraße sowie des im Plan verzeichneten Waldweges im Norden des Plangebietes wird der Vollständigkeit halber auf die Regelungen des Art. 6 BayStrWG bezüglich einer ordnungsgemäßen Widmung verwiesen. – Die Anbauverbotszone gem. Art. 23 BayStrWG von 10 m entlang der St 2349 kann nach Rücksprache mit dem StBA Weilheim als zuständigem Straßenbaulastträger auf minimal 10 m reduziert werden. Es wird eine Ergänzung der Plananlagen empfohlen, um diese verringerte Anbauverbotszone sowie eine schriftliche Fixierung der in Ausnahmeregelung gewährten Reduzierung der gesetzlich vorgeschriebenen Breite (Ausnahmegenehmigung). – Sollte der als Reservefläche gekennzeichnete Bereich als mögliche künftige zusätzliche Verkehrsfläche vorgehalten und möglicherweise im Zuge der Realisierung des Gewerbegebietes auch bereits hergestellt werden, ist eine klare Abgrenzung zur St 2349 vorzunehmen, um unmissverständlich zu signalisieren, dass hier keine Anschlussmöglichkeit an die Ammerseestraße (St 2349) besteht. Wie diese Abgrenzung ausgestaltet werden kann und welche Mindestanforderungen baulicherseits an diese bestehen, ist abschließend mit den SBA Weilheim, Herrn Eberle, abzustimmen. Es wird daher um konkretisierende Aussagen gebeten, für welche Zwecke und in welcher Form diese Reservefläche vorgehalten und ausgestaltet werden soll. 	<ul style="list-style-type: none"> – Zu Widmung: erfolgt nach Herstellung der Straße. – Die Anbauverbotszone wird gemäß Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Weilheim dargestellt, in der Begründung wird auf die Reduzierung derselben verwiesen. – Eine Herstellung einer Verkehrsfläche auf der nunmehr als Lagerfläche festgesetzten Fläche ist langfristig angedacht; diese wird aber aktuell nicht als solche hergestellt. Zur Verdeutlichung wird die Planzeichnung dahingehend geändert, dass der südliche Teilbereich als Begrünungsfläche festgesetzt wird. 	<p>Die Planung wird der Abwägung entsprechend geändert.</p>
<p>Gemeinde Krailling 18.03.2019</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Die verkehrlichen Auswirkungen auf Pentenried sind durch eine Untersuchung aufzuzeigen. 	<ul style="list-style-type: none"> – Bei der Planung wird bereits im Gemeindegebiet Gauting ortsansässiges Gewerbe an die Stelle am Ortsrand ausgelagert. Durch diese Umsiedlung sind höchstens in vereinzelt Fällen zusätzliche Fahrten Richtung Pentenried zur 	<p>Die Planung wird der Abwägung entsprechend geändert.</p>

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Bauausschuss
	<ul style="list-style-type: none"> – Es wird angeregt, mehr grünordnerische Festsetzungen an der Pentenrieder Straße zu treffen 	<p>Erreichung der Kundschaft in Krailing oder Germering etc. denkbar. Die Gemeinde wird hierzu eine verkehrliche Abschätzung durch das Büro Obermeyer Planen und Beraten vorlegen, die die verkehrlichen Auswirkungen beleuchtet. Die Begründung wird dahingehend ergänzt.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Entlang der Pentenrieder Straße werden bislang insgesamt 7 Baumpflanzungen festgesetzt. Im Bestand befindet sich derzeit eine Container-Wohnanlage für Asylbewerber ohne nennenswerte Eingrünung. Durch die Planung wird künftig somit eine Verbesserung der Durchgrünung erzielt. Durch die Festsetzungen entsteht ein Abstand von ca. 15 m je Baum. Eine gewisse Verdichtung auf 10-12 m erscheint ratsam. Aus diesem Grund wird angeregt, insgesamt 10 Bäume zur Pflanzung festzusetzen. Eine weitere Verdichtung der Begrünung erscheint angesichts der mutmaßlich erforderlichen zwei bis drei Zufahrten zu den Grundstücken nicht sinnvoll. Abzüglich der Grundstückszufahrten ergibt sich ein Abstand von ca. 12 m zwischen den Bäumen. 	
<p>Regierung von Oberbayern 20.03.2019</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Das Planungsgebiet liegt im Randbereich des regionalen Grünzugs Nr.: 05 Grüngürtel München-Südwest: Kreuzlinger Forst/Aubinger Lohe und bei Alling und Eichenau. Planungen und Maßnahmen sind nur im Einzelfall möglich, sofern die Grünzugsfunktionen nicht entgegenstehen. Für diesen Abschnitt ist die Funktion zur großräumigen Siedlungsgliederung von besonderer Bedeutung. Die Lage im regionalen 	<ul style="list-style-type: none"> – Mit der Änderung des Regionalplans der Region München, die ab dem 01.04.2019 gültig ist, ist der Bereich nicht mehr Bestandteil des regionalen Grünzugs (vgl. Stellungnahme des Regionalen Planungsverbands). Die Begründung wird entsprechend geändert und angepasst. 	<p>Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Bauausschuss
	<p>Grünzug ist in der Begründung zur Bauleitplanung nicht ausreichend thematisiert im Sinne des erforderlichen fachkompetenten Nachweises. Insbesondere die Vereinbarkeit mit der Siedlungsgliederungsfunktion, die auch als Begründungselement konkretisiert ist, ist noch detaillierter zu bewerten.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Unabhängig davon ist das Areal ein sensibler Bereich, der für eine Siedlungstätigkeit nur sehr eingeschränkt zu bewerten ist. Es liegt im Landschaftsschutzgebiet „Kreuzlinger Forst“ und im Wasserschutzgebiet „Kreuzlinger Forst“ und grenzt an Bannwaldflächen an. Es liegt zudem außerhalb jenes Bereichs, der gem. Regionalplan für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt. – Die geplanten Neuausweisungen jenseits der Pentenrieder Straße leisten einem „Ausfransen“ des Ortsrandes Vorschub. Dies ist auch im Hinblick auf die Schutzzwecke der Erfordernisse des Landesentwicklungsplans 3.3 Vermeidung von Zersiedelung kritisch zu bewerten. – Hinweis: Die Begründung stellt auf den Regionalplan München Stand 2002 ab. Hier sollte eine Anpassung an die verbindlich erklärte Gesamtfortschreibung erfolgen. 	<p>Die Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebiets und angrenzend an den Bannwald ist der Gemeinde ebenfalls bekannt, hier wird die Gemeinde eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutz beantragen.</p> <p>Zum vorhandenen Bannwald wird ein im Mittel 9 bis 10 Meter breiter Waldmantel vorgesehen, der ab der Kronentraufe des vorhandenen Waldes bemessen ist. Mit dieser Maßnahme wird ein ausreichender Abstand zum Wald eingehalten. Lediglich im Süden ist auf einem kurzen Abschnitt keine Abpflanzung außerhalb der vorhandenen Kronentraufs möglich. Allerdings ist der Bereich, der durch die Baumkronen überschirmt wird, zusätzlich als Wald festgesetzt, auch wenn hier teilweise noch Wiesenaufwuchs gegeben ist.</p>	
<p>Bayernets GmbH 25.02.2019</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Im direkten Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Anlagen der Bayernets GmbH. Aktuelle Planungen der Bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt. – Es wird darauf hingewiesen, dass in der Pentenrieder Straße / Kraillinger Straße die Gashochdruckleitung Egmmating-Kissing (EK26/2600) DN500/PN70 mit Begleitkabel verläuft (siehe Lageplan). Eine Beschädigung oder Gefährdung der Anlagen muss unbedingt ausgeschlossen werden. Der Schutzstreifen der Leitung ist 8 m breit (je 4 m beiderseits der Rohrachse). Dieser Schutzstreifen ist durch Dienstbarkeiten bzw. Gestattungsverträge wegerechtlich abgesichert. In den Schutzstreifen der Leitungen sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand der Anlagen gefährden oder 	<ul style="list-style-type: none"> – Die Gashochdruckleitung liegt am Ost- rand der Pentenrieder Straße. Eine Gefährdung bzw. Aufgrabungen in diesem Bereich sind derzeit nicht erkennbar. Der Würmtal-Zweckverband plant eine abwassertechnische Erschließung / Ableitung nach Süden in den in der Ammerseeestraße liegenden Kanal, so dass auch diesbezüglich keine Gefährdungen entstehen können. 	<p>Kenntnisnahme</p>

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Bauausschuss
	<p>den Betrieb, Wartung und Unterhalt beeinträchtigen könnten. Sollte eine Berührung der Schutzstreifen der Leitungen nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden können – auch für Lagerplätze, Zufahrten außerhalb befestigter Wege etc.- ist eine örtliche Einweisung erforderlich.</p>		
<p>Landratsamt Starnberg Untere Naturschutz- behörde, 04.04.2019</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Das Vorhaben liegt im Landschaftsschutzgebiet „Kreuzlinger Forst“ (LSG-VO) und steht damit im Widerspruch zum gegenständlichen Bauleitplanverfahren. Die vorgesehene Bebauung widerspricht dem Schutzzweck der bestehenden gültigen LSG-VO. Dieser Widerspruch kann nach unserer Auffassung nicht mit einer naturschutzrechtlichen Befreiung aufgelöst werden. Eine Befreiungslage ist nicht erkennbar. Es muss rechtzeitig ein, dem Planungsgebiet entsprechend begründeter, partieller LSG-Herausnahme Antrag beim Landkreis Starnberg – Untere Naturschutzbehörde gestellt werden. Dies erfordert eine gewisse Planreife, die i.d.R. dann anzunehmen ist, wenn die Verfahrensschritte nach § 3 Abs. 1 und 2 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchgeführt wurden und nach Behandlung und Abwägung der eingegangenen Einwendung und Anregung mit einer gewissen Sicherheit abgeschätzt werden kann, dass der Bebauungsplan auch so beschlossen bzw. festgestellt werden kann. – Es bedarf einer saP sowie einer Konkretisierung der verbindlichen Ausgleichsflächendarstellung. – Ab einer Flächeninanspruchnahme/Umnutzung von > 2 ha sollte ein Klimagutachten erwogen werden. 	<ul style="list-style-type: none"> – Der Gemeinde ist die Lage im Landschaftsschutzgebiet bewusst. Das Erfordernis einer Herausnahme ist so auch bereits in der Begründung dargestellt (z.B. Kap. 6, Kap. 7.2). diese kann nach Auffassung der Verwaltung bereits mit der so genannten Planreife beantragt werden. Diese ist mit dem Billigungsbeschluss zur Auslegung nach § 3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB mit Vorliegen dieser Abwägung gegeben. Die Verwaltung hat mit Vorliegen der Abwägung den Antrag bereits beim Landratsamt eingereicht. Die Verwaltung kann auch Flächen untersuchen, die ggf. für eine Aufnahme in das Landschaftsschutzgebiet in Frage kommen könnten. – Die Gemeinde hat bereits die Erstellung der naturschutzfachlichen Angaben zu einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Diese Unterlagen werden bis Mitte Juni vorliegen und dann zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB als Anlage beigefügt. – Der Bebauungsplan Nr. 184 umfasst eine Fläche von 19.928 m² Fläche, von denen 1.949 m² als Wald sowie 1.565 m² als Waldmantel festgesetzt werden. Der Bebauungsplan für die Polizei beläuft sich 	<p>Die Planung wird der Abwägung entsprechend geändert.</p> <p>Die Gemeindeverwaltung wird gebeten, Vorschläge für Flächen zu machen, die in das Landschaftsschutzgebiet aufgenommen werden könnten.</p> <p>Die Gemeindeverwaltung wird in Abstimmung mit den Planern eine geeignete Ausgleichsfläche festlegen und diese, sofern möglich, mit der Unteren Naturschutzbehörde abstimmen.</p>

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Bauausschuss
	<ul style="list-style-type: none"> – Der durch die Planung verursachte Bodenverlust ist auch in Hinblick auf seine Agrarfunktion zu beleuchten. – Neben diesen umweltfachlichen Ausführungen sollte die Begründung beinhalten, warum die mit der Bauleitplanung verfolgten Planungsabsichten nicht außerhalb des Landschaftsschutzgebietes realisiert werden können, zumal Gauting über genügend Flächen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes verfügt. – Die Entscheidung über eine Herausnahme aus dem Land- 	<p>über eine Fläche von 3.344 m², von denen bislang 208 m² derzeit als Straßenverkehrsfläche genutzt werden. Das Bauland beläuft sich auf somit auf 3.136 m². Das bedeutet, dass sich die insgesamt bebaubare Fläche auf 1,955 ha beläuft. Unter diesem Aspekt erscheint, gerade im Hinblick auf die flankierenden Festsetzungen mit Baumpflanzungen, Dachbegrünung, versickerungsoffene Beläge etc. ein Klimagutachten nicht zwingend erforderlich. Hier ist zusätzlich in die Überlegungen einzustellen, dass bereits ca. 10 % dieser Fläche mit den Containern und Vorflächen der Asylbewerber-Unterkunft überbaut und als vorbelastet anzusehen sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Begründung wird um einen Passus zur Agrarfunktion ergänzt. Hier ist auf die Vorbelastung und Inanspruchnahme einer Teilfläche durch die Asylbewerber-Unterkunft zu verweisen. Die restliche Fläche mit ca. 1,43 ha wird derzeit noch als intensive Wiese genutzt., sie ist von der Gemeinde Gauting als Grundstückseigentümerin an einen Landwirt verpachtet. Dieser weiß jedoch bereits von den Plänen der Gemeinde, die Fläche gewerblich zu nutzen – Im Bereich der Gemeinde Gauting sind insbesondere die Flächen um die Teilorte Buchendorf, Hausen sowie Ober- und Unterbrunn nicht im Landschaftsschutzgebiet enthalten sowie Flächen am Südrand des Hauptortes Gauting. Eine Ver- 	

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Bauausschuss
	<p>schaftsschutzgebiet liegt beim Kreistag. Hilfreich wären realistische Vorschläge, wo im Gemeindegebiet im Gegenzug ggf. Schutzgebietserweiterungen denkbar wären.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die angedachte Abbuchung aus dem gemeindlichen Ökokonto muss einer nachvollziehbaren Abbuchungsbilanzierung genügen und die Maßnahme muss zum Zeitpunkt der Planveröffentlichung (Rechtskraft) umgesetzt sein. Bei waldbaulichen Umsetzungs- / Aufwertungsmaßnahmen kann es diesbezüglich zu zeitlichen Problemen kommen. 	<p>lagerung der Polizeiinspektion in diese Teilorte ist nicht zielführend, auch soll ein Handwerkerhof zur Auslagerung ortsansässiger Betriebe nicht in der Peripherie außerhalb des Hauptortes entstehen. Zusätzlich ist anzumerken, dass die Gemeinde in den betreffenden Bereichen keinen Zugriff auf die Grundstücke hat, so dass diesbezügliche Planungen ins Leere laufen würden. Die Begründung ist dahingehend zu ergänzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Der Nachweis aus dem gemeindlichen Ökokonto muss und wird exakt und flächenscharf zugeordnet. Allerdings steht seitens der Unteren Naturschutzbehörde noch eine Stellungnahme zu dem vor ca. einem Jahr dort vorgelegten Entwurf des gemeindlichen Ökokontos aus. Die Verwaltung wird nochmals bei der Unteren Naturschutzbehörde nachfragen, Andernfalls wird eine geeignete Fläche aus dem Ökokonto benannt. Es sollte sich, wenn möglich, um eine Offenlandfläche handeln, da mit der Planung auch überwiegend Offenlandflächen überbaut werden. 	
<p>Landratsamt Starnberg Untere Immissionsschutzbehörde 29.03.2019</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Keine Einwendungen gegen die Planung – Rechtsgrundlagen: Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG berücksichtigt – Aus der zeichnerischen Festsetzung ist nicht klar erkennbar, welche Flächen als GE und welche als MI schutzbedürftig festgesetzt sind. Gehört das westlich des zukünftig geplanten Polizeigebäudes festgesetzte Gebäude noch zum GE 		<p>Die Planung wird der Abwägung entsprechend geändert.</p>

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Bauausschuss
	<p>oder zum MI? Es wird um eine eindeutige Darstellung gebeten.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bei der Ausweisung der GE-Fläche sind per se ausnahmsweise Betriebsleiterwohnungen zugelassen. Die Gemeinde sollte sich darüber im Klaren sein, ob sie damit bewusst eine Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten, die damit einhergehen, in Kauf nehmen will. – Es sollte in der jetzigen Planungsphase mit einer entsprechenden Festsetzung darauf hingewirkt werden, zukünftige Immissionsorte schützenswerter Aufenthaltsräume i.S.d. DIN 4109-1:2016-7 innerhalb des MI vom GE abgewandt zu orientieren. – Ausschließlich zur STA 2349 sollten Fenster von Schlafräumen der im südlichen Bereich der Umgriffsfläche gelegenen Baukörper, grundsätzlich nicht orientiert werden. Es wird eine entsprechende Aufnahme in die Festsetzungen empfohlen. – Für die Bauvorhaben innerhalb der Umgriffsfläche ist jeweils ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen mit dem Nachweis einer Nutzungsverträglichkeit zu den umgebenden geplanten bzw. bestehenden Nutzungen. Bauvorhaben im Freistellungsverfahren sind somit auszuschließen. (Begründung: Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme geplanter Nutzungen mit unterschiedlichster Schutzbedürftigkeit nach § 15 BauNVO in Verbindung mit dem in der Bauleitplanung bestehenden Vorsorgeprinzip.) – Festsetzung einer Grundrissorientierung von möglichen geplanten Betriebsleiterwohnungen im südlichen Bereich der Umgriffsfläche nahe der STA 2349 – Bei der Genehmigung von Nutzungen innerhalb der MI-Flächen sollte unbedingt darauf geachtet werden, dass dort die erforderliche gleichgewichtige und gleichwertige Durchmischung von Gewerbe und Wohnen den gesetzlichen Vorga- 	<p>Die Gemeinde ist sich der Thematik der Betriebsleiterwohnungen im Gewerbegebiet bewusst, aber im vorliegenden Fall ist seitens der Gemeinde und der ansiedlungswilligen Unternehmen die Zulassung von Betriebsleiterwohnungen gewünscht.</p> <p>Die in der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde weiter aufgeführten Empfehlungen werden bei der Aktualisierung der Planunterlagen entsprechend berücksichtigt.</p>	

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Bauausschuss
	<p>ben entsprechend entsteht. Lt. Urteil des VGH München vom 03.09.2001 (Aktenzeichen 1 N 98.48) gelten Nutzungen, die auch in einem WA untergebracht werden können, wie z.B. Büros, Arztpraxen oder freiberuflichen Tätigkeiten nicht als „gewerblicher Anteil“ in einem MI, da es sich ausnahmslos um Betätigungen handelt, die entweder als nicht störendes Gewerbe auch in einem allgemeinen Wohngebiet zugelassen werden können oder die nach § 4 Absatz 3 Nr. 2 BauNVO (nicht störender Handwerksbetrieb) bzw. gemäß § 13 BauNVO als freiberufsähnliche Tätigkeit auch in einem Wohngebiet grundsätzlich zulässig sind.</p> <p>– Zum Umweltbericht 7.3 – Schutzgut Mensch:</p> <p>Was bedeutet „normal“ bei der angegebenen Verkehrsbelastung ausgehend von der STA 2349? Bei der Angabe der Verkehrszahlen ist der Vorsorgegrundsatz nicht berücksichtigt worden, da die Verkehrszahl aus dem Jahr 2015 stammt. Hochgerechnet wird bei aktuellen Berechnungen auf das Jahr 2025 bzw. 2030. Es wurden darüber hinaus keine Angaben über die wichtige verkehrliche Geräuschquelle des Lkw-Verkehrs gemacht. Bei der „Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen...“ wurde nicht auf die spezifischen anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen, die von der geplanten gewerblichen Nutzung der Umgriffsfläche zukünftig ausgehen können, eingegangen, sondern es wurden nur allgemeine Formulierungen verwendet. Wir bitten, diese zu konkretisieren auf der Grundlage, welche Nutzungen bei einer Bebauung- wie dargestellt - vorstellbar sind, von wieviel Firmen ca. ausgegangen wird und mit welcher ungefähren entsprechender gerechnet werden kann. Wieviel Wohnungen ca. sollen im MI realisiert werden können. Zur ungefähren Verkehrsmenge durch die Maßnahmen, die durch die geplante Bebauung hervorgerufen werden können, bitten wir, ebenfalls konkretere Aussagen zu treffen.</p> <p>– Folgender Hinweis sollte zusätzlich aufgenommen werden:</p>		

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Bauausschuss
	<p>„Es sollten nur solche Luft- Wärmepumpen bzw. Blockheizkraftwerke errichtet werden, deren ins Freie abgestrahlte Schalleistung 50 dB(A) nicht überschreitet. Luft- Wärmepumpen bzw. Blockheizkraftwerke, die die o.g. Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des in den Hinweisen genannten Wertes der Bauherr verantwortlich. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Lärmschutz bei Luft- Wärmepumpen“ vom Juli 2016 verwiesen, einsehbar unter: http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeusche_teil3_luftwaermepumpen.pdf“</p> <p>Erforderliche Mindestabstände zwischen Luftwärmepumpen (WP) und Bebauung in Abhängigkeit der Baugebietsnutzung nach BauNVO und dem Schalleistungspegel der WP:</p>		

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Bauausschuss																										
	<table border="1" data-bbox="510 320 1137 906"> <thead> <tr> <th data-bbox="510 320 669 459" rowspan="2">Schalleis- tungspegel der Wärme- pumpe</th> <th colspan="2" data-bbox="669 320 1137 395">Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung (m)</th> </tr> <tr> <th data-bbox="669 395 904 459">Mischgebiet</th> <th data-bbox="904 395 1137 459">Gewerbegebiet</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="510 459 669 523">45</td> <td data-bbox="669 459 904 523">2</td> <td data-bbox="904 459 1137 523">1</td> </tr> <tr> <td data-bbox="510 523 669 587">50</td> <td data-bbox="669 523 904 587">4</td> <td data-bbox="904 523 1137 587">2</td> </tr> <tr> <td data-bbox="510 587 669 651">55</td> <td data-bbox="669 587 904 651">7</td> <td data-bbox="904 587 1137 651">4</td> </tr> <tr> <td data-bbox="510 651 669 715">60</td> <td data-bbox="669 651 904 715">13</td> <td data-bbox="904 651 1137 715">7</td> </tr> <tr> <td data-bbox="510 715 669 778">65</td> <td data-bbox="669 715 904 778">23</td> <td data-bbox="904 715 1137 778">13</td> </tr> <tr> <td data-bbox="510 778 669 842">70</td> <td data-bbox="669 778 904 842">32</td> <td data-bbox="904 778 1137 842">23</td> </tr> <tr> <td data-bbox="510 842 669 906">75</td> <td data-bbox="669 842 904 906">49</td> <td data-bbox="904 842 1137 906">32</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="539 922 981 970">Orange Markierung: Stand der Technik Blaue Markierung: Mehrzahl der verbauten Anlagen</p>	Schalleis- tungspegel der Wärme- pumpe	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung (m)		Mischgebiet	Gewerbegebiet	45	2	1	50	4	2	55	7	4	60	13	7	65	23	13	70	32	23	75	49	32		
Schalleis- tungspegel der Wärme- pumpe	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung (m)																												
	Mischgebiet	Gewerbegebiet																											
45	2	1																											
50	4	2																											
55	7	4																											
60	13	7																											
65	23	13																											
70	32	23																											
75	49	32																											