

**47. Änderung des Flächennutzungsplans
für ein Teilgebiet zwischen Ammerseestraße und Pentenrieder Straße in Gauting**

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

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Gemeinderat
Landratsamt Starnberg Untere Immissionsschutzbehörde 29.03.2019	<ul style="list-style-type: none"> – Keine Einwendungen gegen die Planung – Rechtsgrundlagen: Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG berücksichtigt – Flächennutzungsplan wird parallel zu den Bebauungsplänen Nr. 184 und 185 aufgestellt. – Es wird auf die Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 184 und 185 gleichen Datums verwiesen 	<ul style="list-style-type: none"> – Entfällt 	Kenntnisnahme
Landratsamt Starnberg Kreisbauamt 25.03.2019	<ul style="list-style-type: none"> – Da im vorliegenden Falle bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant werden, ist eine Begründung i. S. d. § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB notwendig. 	<ul style="list-style-type: none"> – Die Gemeinde hat eine Untersuchung von Standorten, die für den Neubau der Polizeiinspektion in Betracht gezogen werden können, beauftragt. Diese Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass der nun gewählte Standort am Kreisverkehr westlicher Ortsrand eindeutig der am besten geeignete ist. Es wird in diesem Zusammenhang auf diese Standortprüfung für einen Neubau der Polizeiinspektion verwiesen, die im weiteren Verfahren den Planunterlagen beigelegt werden wird. Im Hinblick auf die Ausweisung der 	Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

47. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Ammerseestraße und Pentenrieder Straße in Gauting

		<p>gewerblichen Nutzungen ist folgendes auszuführen: 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 Verlagerung 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>	
<p>Handwerkskammer für München und Oberbayern 20.03.2019</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Die Planungen werden begrüßt 		<p>Zur Kenntnis</p>
<p>Regionaler Planungsverband München 27.03.2019</p>	<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. 	<p>Die Planung wird der Abwägung entsprechend geändert.</p>

47. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Ammerseestraße und Pentenrieder Straße in Gauting

<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim i.OB 22.03.2019</p>	<ul style="list-style-type: none"> – 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 sowie von den Mitarbeitern der Polizeiinspektion zu dulden. Durch die 47. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Gauting werden ca. 1,48 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant. – Forsten: Im Westen des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung grenzt eine größere zusammenhängende Bannwaldfläche an, die nach Waldfunktionskartierung eine besondere Erholungsfunktion (Erholungswald, Stufe 1) und eine regionale Klimaschutzfunktion aufweist. Er wird geprägt von Alteichen und darunter wachsender Strauchvegetation. Sollte für die als „Straßenfläche“ dargestellte Fläche im äußersten Nordwesten ein Eingriff in den vorhandenen Wald nötig sein, ist dieser nach waldrechtlichen Vorgaben auszugleichen. Die geplante Gewerbefläche befindet sich 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 sowie einem größtmöglichen Abstand der geplanten Bebauung bzw. verstärkter Bauweise kann die Restgefährdung durch Baumwurf minimiert werden. – Im Südosten befindet sich, zum Großteil auf der Fl. Nr. 1330/2 eine Baumansammlung, welche aufgrund der geringen Größe als Feldgehölz bewertet wird. Da die Baumverjüngung auf der Brachfläche lückig ist und damit noch nicht geschlossen ist, besitzt sie ebenfalls keine Waldeigenschaft. Das Waldgesetz kommt in 	<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 Reduktion der Baumwurfgefahr angedacht. Nachdem die Waldfläche im Eigentum der Gemeinde Gauting steht, ist die unproblematisch. 	<p>Zur Kenntnis</p>
--	---	---	---------------------

47. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Ammerseestraße und Pentenrieder Straße in Gauting

	diesem Fall nicht zur Anwendung.		
Würmtal Zweckverband (Wasser) 21.03.2019	– Nach dem derzeitigen Stand der Wasserrechte kann die Wasserversorgung nicht sichergestellt werden.	– Die Wasserver- und die Abwasserentsorgung gehören zur zwingend erforderlichen Erschließung.	Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt, in Verhandlungen mit dem Würmtal-Zweckverband zu treten und politisch beim Landratsamt für eine Sicherstellung der Wasserversorgung einzutreten.
Vodafone Kabel Deutschland GmbH 25.03.2019	– Es bestehen keine Einwände	– Entfällt	Zur Kenntnis
Wasserwirtschaftsamt Weilheim 22.03.2019	<ul style="list-style-type: none"> – Planungen oder Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim liegen im Geltungsbereich derzeit nicht vor. – Im Umgriff des Geltungsbereichs sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Belastbare Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. – Kein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen – 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. – Das Vorhaben liegt in der weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebiets „Kreuzlinger Forst“. Durch das Vorhaben werden die nachfolgenden, unter § 3 	<ul style="list-style-type: none"> – Zum ersten Punkt: entfällt – 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. untenstehend bei Regenwasserversickerung) deutlich. – Zum Anschluss an die Wasserversorgung: entfällt, es handelt sich hier um die Aufgabe des Würmtal-Zweckverbands – Die Wasserversorgung befindet sich in der Klärung mit dem Würmtal-Zweckverband, siehe dort. – Zu Wasserschutzgebiet: die entsprechend benannten Verbote werden in der konkreten Bauleitplanung (Bebauungspläne) dargelegt. Im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung 	Zur Kenntnis

	<p>Abs. 1 der Schutzgebietsverordnung als Verbote oder nur beschränkt zulässige Handlungen gelisteten Tatbestände berührt.</p> <p>Nr. 2.1 Erdaufschlüsse oder Veränderungen der Erdoberfläche sind verboten, wenn die Schutzfunktion der Deckschichten hierdurch wesentlich gemindert wird</p> <p>Nr. 2.2 Das Wiederverfüllen von Erdaufschlüssen ist unzulässig.</p> <p>Nr. 4.7 Anlagen zum Durchleiten oder Ableiten von Abwasser sind nur zulässig, wenn deren Dichtheit vor Inbetriebnahme durch Druckprobe nachgewiesen und wiederkehrend alle 5 Jahre durch geeignete Verfahren überprüft wird.</p> <p>Nr. 5.1 Das Errichten oder Erweitern von Straßen, Wegen oder sonstigen Verkehrsflächen ist verboten, sofern nicht die Richtlinien für die Anlage von Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) in der jeweils gültigen Fassung beachtet werden.</p> <p>Nr. 5.12 Die Durchführung von Bohrungen ist nur bis zu 1 m Tiefe im Rahmen von Bodenuntersuchungen zulässig.</p> <p>Nr. 6.1 Die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen ist verboten, sofern Abwasser nicht in eine dichte Sammelentwässerung eingeleitet wird unter Beachtung von Nr. 4.7 bzw. verboten, sofern Gründungssohle tiefer als der höchste Grundwasserstand liegt.</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>	<p>(Änderung des Flächennutzungsplanes) werden die Hinweise zur Kenntnis genommen.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Abwassereinleitung: entfällt – Ansiedlung von abwasserintensiven Gewerbebetrieben: Kenntnisnahme, es sind ausschließlich Verlagerungen ortsansässiger Betriebe vorgesehen. Dasselbe gilt für die strengeren Anforderungen im Hinblick auf die Dichtigkeit. Auf diese wird in den Bebauungsplänen hingewiesen. 	
--	--	---	--

	<ul style="list-style-type: none"> – Es wird empfohlen, die Ansiedlung von sonstigen abwasserintensiven Gewerbebetrieben, bei denen mit erhöhten Mengen an nicht-hausabwasserähnlichen Abwässern zu rechnen ist, aus Vorsorgegründen zu vermeiden – Es wird auf die strengeren Anforderungen (Arbeitsblatt DWA-A 142, LfU-Merkblatt Nr. 4.3/6 Teil 1) bei der Errichtung, dem Betrieb und der Überwachung der Abwasseranlagen hingewiesen. Der Erstprüfung der Anlagendichtheit kommt in diesem Fall eine übergeordnete Bedeutung zu. – Grundsätzlich sind sämtliche Bauvorhaben vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen. – Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben. – Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern 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. – Eine Gesamtplanung der Niederschlagswasserbeseitigung im Zuge eines 	<ul style="list-style-type: none"> – 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 	
--	--	---	--

47. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Ammerseestraße und Pentenrieder Straße in Gauting

	<p>folgenden Bebauungsplanes ist dringend anzuraten</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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. 	<p>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>	
<p>Landratsamt Starnberg Gesundheitsamt 18.03.2019</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Die betroffenen Flächen befinden sich am Rand innerhalb der Zone III B des bestehenden Wasserschutzgebietes Kreuzlinger Forst. Insofern sind die Auflagen der Schutzgebietsverordnung zu beachten. 	<ul style="list-style-type: none"> – Entfällt 	<p>Kenntnisnahme</p>
<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 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. – 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 	<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. 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. – 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 	<p>Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>

47. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Ammerseestraße und Pentenrieder Straße in Gauting

	<p>„Kreuzlinger Forst“ und grenzt an Bannwaldflächen an. Es liegt zudem außerhalb jenes Bereichs, der gem. Regionalplan für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt.</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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>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> <ul style="list-style-type: none"> – Tatsächlich stellt die geplante Ausweisung der Polizei (und im Parallelverfahren des benachbarten Gewerbegebiets) eine Erweiterung des Siedlungsgebiets nach Westen dar. Allerdings handelt es sich nicht zuletzt aufgrund der derzeit vorhandenen Ansiedlung der Asylbewerber-Wohnungen um ein bereits vorbelastetes Gebiet, das in direktem Bezug zum bisherigen Ortsrand steht. Angesichts der beengten Lage der Polizei am heutigen Standort und des dringend erforderlichen Neubaus hat die Gemeinde eine Untersuchung von Standorten, die für den Neubau der Polizeiinspektion in Betracht gezogen werden können, beauftragt. Diese Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass der nun gewählte Standort am Kreisverkehr westlicher Ortsrand eindeutig der am besten geeignete ist. Es wird in diesem Zusammenhang auf diese Standortprüfung für einen Neubau der Polizeiinspektion verwiesen, die im weiteren Verfahren den Planunterlagen beigelegt werden wird. 	
<p>Bayernets GmbH 26.02.2019</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1329 Gemarkung Gauting (Kraillinger Straße / Pentenrieder Straße) verläuft die Gashochdruckleitung Egmatung-Kissing (EK26/2600) DN500/PN70 mit Begleitkabel (siehe Lageplan) – Eine Beschädigung oder Gefährdung der Anlagen 	<ul style="list-style-type: none"> – Die Gashochdruckleitung liegt am Ostrand der Pentenrieder Straße. Eine Gefährdung bzw. Aufgrabungen in diesem Bereich sind derzeit nicht erkennbar. Der Würmtal-Zweckverband plant eine abwassertechnische Erschließung / 	<p>Kenntnisnahme</p>

47. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Ammerseestraße und Pentenrieder Straße in Gauting

	<p>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 den Betrieb, Wartung und Unterhalt beeinträchtigen könnten.</p>	<p>Ableitung nach Süden in den in der Ammerseestraße liegenden Kanal, so dass auch diesbezüglich keine Gefährdungen entstehen können.</p>	
<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 Wasserschutzgebiets in der Flächennutzungsplanänderung ist rechtlich nicht möglich. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde enthält bislang keine Darstellungen des Wasserschutzgebiets. Es erscheint nicht sinnvoll, eine neue, zusätzliche Darstellung im Zuge dieser Änderung aufzunehmen. In der Begründung wird auf die Lage im Wasserschutzgebiet verwiesen. – 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. oben unter Wasserwirtschaftsamt) deutlich. – In der Begründung zu den Bebauungsplänen wird auf die einschlägigen Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung hingewiesen. Im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanänderungen) sind konkrete Hinweise zu den einzelnen Schutzgebietsauflagen nicht erforderlich. 	<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</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Die vom staatlichen Bauamt Weilheim benannten Punkte können im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung mit Ausnahme 	<p>Die Planung wird der Abwägung entsprechend geändert.</p>

	<p>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 Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan textlich und planerisch darzustellen und von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. – Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind die so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht beeinträchtigt wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB). – Jede Werbung außerhalb geschlossener Ortschaften ist verboten. Ebenso darf innerörtliche Werbung den Verkehr 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). – 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). – Kosten für die Lärmschutzanlage werden vom Straßenbaulastträger gemäß Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BimschV und wegen der Veranlassung durch das Gewerbegebiet – nicht übernommen. Je nach Größe und Höhe der 	<p>der Anbauverbotszone keine Berücksichtigung / Darstellung finden. Die Darstellung bzw. Festsetzung ist der konkreten Bauleitplanung (Bebauungspläne) vorbehalten, in der sie vollinhaltlich Berücksichtigung findet.</p>	
--	--	---	--

47. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Ammerseestraße und Pentenrieder Straße in Gauting

	<p>Lärmschutzanlage ist gemäß Art. 68, 69 BayBO eine Baugenehmigung erforderlich. Das Staatliche Bauamt ist am Verfahren zu beteiligen.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Der Straßenbaulastträger 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>Würmtal Zweckverband (Abwasser) 08.03.3019</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Die Abwasserbeseitigung in der Gemeinde Gauting erfolgt im „Trennsystem“. Ein Kanalnetz besteht nur für die Schmutzwasserbeseitigung. Auf Grund der geologischen Verhältnisse erfolgt die Niederschlagswasserbeseitigung vor Ort durch Versickerung – Im Bereich des Plangebietes befindet sich ein Schmutzwasserkanal nur in der Ammerseestraße (siehe Lageplan). An diesem Schmutzwasserkanal ist vorrangig das Plangebiet anzuschließen. – Im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens ist der Nachweis der schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung im Plangebiet durch die Gemeinde Gauting zu führen. – Durch die geplante Flächennutzungsplanänderung ist mit einer Erhöhung des Schmutzwasseraufkommens zu rechnen. Der Gemeinde Gauting steht für ihr Gemeindegebiet ein Abwasserkontigent in Höhe von 26.700 EW zur Verfügung. Im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens ist der durch die Änderung des Flächennutzungsplans zusätzliche Bedarf an Einwohnerwerten auf Basis der geplanten Geschossflächen und Nutzungen zu ermitteln und mitzuteilen. 	– Entfällt	Kenntnisnahme
<p>AWISTA, Abfallwirtschaft Starnberg KU</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Die Planungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes berühren keine Belange des AWISTA 	– Entfällt	Kenntnisnahme

47. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Ammerseestraße und Pentenrieder Straße in Gauting

07.03.2019			
Deutsche Telekom Technik GmbH 06.03.2019	<ul style="list-style-type: none"> – Am Rande des Planungsgebietes ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden (siehe Lageplan). Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen – Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. – Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. 	<ul style="list-style-type: none"> – Die Hauszuführung muss im Zuge der Erschließungsarbeiten zum Gewerbegebiet ggf. verlegt und in der geplanten Straße mit den weiteren Sparten gebündelt werden. Dies ist im Zuge der konkreten Erschließungsplanung zu berücksichtigen und abzuklären. Der letzte Punkt (Zugang zu den Anlagen) zeigt auf, dass eine Verlegung in den öffentlichen Straßenraum erforderlich ist. – entfällt 	Kenntnisnahme, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.
Landratsamt Starnberg Bodenschutz/Abfallrecht 26.02.2019	– Bodenschutzrechtliche Bedenken bestehen nicht	– Entfällt	– Zur Kenntnis
Landratsamt Starnberg Untere Naturschutzbehörde 04.04.2019	– 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	– 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 Planung wird der Abwägung entsprechend geändert. Die Gemeindeverwaltung wird gebeten, Vorschläge für Flächen zu machen, die in das Landschaftsschutzgebiet aufgenommen werden könnten. Die Gemeindeverwaltung wird in Abstimmung mit den Planern eine geeignete Ausgleichsfläche festlegen und diese, sofern möglich, mit der Unteren Naturschutzbehörde

	<p>werden kann.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Es bedarf einer saP sowie einer Konkretisierung der verbindlichen Ausgleichsflächendarstellung – Ab einer Flächeninanspruchnahme/Umnutzung von > 2 ha sollte ein Klimagutachten erwogen werden. – Der durch die Planung verursachte Bodenverlust ist auch in Hinblick auf seine Agrarfunktion zu beleuchten. 	<ul style="list-style-type: none"> – Die Gemeinde hat bereits die Erstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur eine 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/GAUTING 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 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 erscheint. Hier ist zusätzlich in die Überlegung einzustellen, dass bereits ca. 10 % dieser Fläche mit den Containern und Vorflächen der Asylbewerber-Unterkunft überbaut und als vorbelastet anzusehen sind. – 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. Allerdings wurde diese von den Eigentümern an die Gemeinde veräußert, damit diese die geplanten Nutzungen 	<p>abstimmen.</p>
--	---	--	-------------------

47. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Ammerseestraße und Pentenrieder Straße in Gauting

	<ul style="list-style-type: none"> – 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 Landschaftsschutzgebiet liegt beim Kreistag. Hilfreich wären realistische Vorschläge, wo im Gemeindegebiet im Gegenzug ggf. Schutzgebietserweiterungen denkbar wären. – 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>verwirklichen kann.</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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 Verlagerung 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. – Der Nachweis aus dem gemeindlichen Ökokonto muss und wird exakt und flächenscharf zugeordnet. Allerdings steht seitens der Unteren Naturschutzbehörde noch eine Aussage 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>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 vereinzelten Fällen zusätzliche Fahrten Richtung Pentenried zur Erreichung 	<p>Die Planung wird der Abwägung entsprechend ggf. geändert</p>

47. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Ammerseestraße und Pentenrieder Straße in Gauting

	<p>– Es wird angeregt, mehr grünordnerische Festsetzungen an der Pentenrieder Straße zu treffen</p>	<p>der Kundschaft in Krailling 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 ggf. dahingehend ergänzt.</p> <p>– Der Aspekt der grünordnerischen Festsetzungen betrifft nicht die Ebene der Flächennutzungsplanänderung, sondern die Ebene der auf der Grundlage dieser FNP-Änderung entwickelten Bebauungspläne Nr. 184/GAUTING und Nr. 185/GAUTING.</p>	
--	---	---	--