



Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Geschäftsbereich 2 - Bauwesen, Naturschutz und Umweltmanagement	Herr Härta

Az.: 610/11-22/Ht

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	13.10.2020	öffentlich	verschoben
Bauausschuss	13.10.2020	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 187/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Bahnhofstraße und Schulstraße; Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentl. Auslegung u. der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB - unter Vorbehalt -

Anlagen:

201013_Begründung_BP_187_NEU
201013_Festsetzungen_BP_187_NEU
201013_Planzeichnung_BP_187_NEU
201013_VEP_187_NEU
20200428_Begründung_BP_187_GAUTING
20200428_Festsetzungen_BP_187_GAUTING
20200428_Planzeichnung_BP_187_GAUTING
20200428_VEP_BP_187_GAUTING
Immissionstechnische_Untersuchung_PMI_13102020_NEU
PMI_Gutachten_Immissionschutz_23102018

Sachverhalt:

I Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 187/GAUTING wird die städtebauliche Neuordnung im Bereich der Grundstücke Bahnhofstr. 1 und 3 in Gauting planungsrechtlich geregelt. Mit diesem Bebauungsplan soll ein angesichts der zentralen Lage des Areals im Ortsgefüge angemessenes Baurecht festgesetzt werden. Geplant ist dort ein Wohn- und Geschäftshaus mit Laden- / Büro- und Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den darüber anschließenden Geschossen. Zugleich soll das unmittelbare Umfeld dieses Bereichs aufgewertet werden. So soll bei dem geplanten neuen Gebäudekomplex die beim Nachbargebäude Hauptplatz 2 vorhandene charakteristische Arkadenzone aufgenommen und fortgeführt werden. Die derzeit zwischen den Grundstücken Bahnhofstr. 1 und 3 sowie der benachbart an der Schulstraße gelegenen gemeindeeigenen Grünfläche vorhandene Mauer soll beseitigt werden und so ohne jede Einfriedung eine erweiterte Grünzone erlebbar gemacht werden. Auf dem Vorhabensgrundstück werden in der überarbeiteten Planung nun insgesamt 37 Pkw-Stellplätze und 74 Fahrradabstellplätze nachgewiesen, ermittelt aus der aktuellen Stellplatzsatzung der Gemeinde.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 187/GAUTING ist im Zeitraum vom 22.05.2020 bis 22.06.2020 die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden. Parallel hierzu ist die Beteiligung der Behörden gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden. Die Bebauungsplan-Unterlagen, die der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zugrunde lagen, sind dieser Beschlussvorlage beigelegt.

II. Beteiligung der Behörden

Im Zuge der Beteiligung der Behörden sind folgende Stellungnahmen eingegangen. Diese Stellungnahmen sind jeweils mit Beschlussvorschlägen der Verwaltung zur Abwägung versehen.

1. Regierung von Oberbayern

Stellungnahme:

*„Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab:
Vorhaben*

Das Planungsgebiet südlich des Rathauses umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 131 und 131/3 mit einer Gesamtfläche von 0,1 ha. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die Neubebauung mit einem dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus innerhalb eines WA ermöglicht werden. Der Flächennutzungsplan stellt hier aktuell Mischgebiet dar und soll im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Bewertung

Die Planung dient der Nachverdichtung im Innenbereich des Hauptortes und ist insofern im Sinne einer nachhaltigen, Flächen sparenden Siedlungsentwicklung positiv zu bewerten (LEP 3.1 G, LEP 3.1 Z). Das Planungsgebiet liegt zudem in einem Hauptsiedlungsbereich gem. Regionalplan München (vgl. Karte 2 Siedlung und Versorgung, wobei die Siedlungsentwicklung besonders in diese Bereiche gelenkt werden soll (RP 14 B II Zu G 2.1). Darüber hinaus lässt die bestandsorientierte Planung landesplanerische Belange weitgehend unberührt.

Gesamtergebnis

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Hinweis: Mit Blick auf die Aktualisierung unseres Raumordnungskatasters bitten wir um entsprechende Mitteilung, sobald der Flächennutzungsplan bezüglich der verfahrensgegenständlichen Änderung angepasst/berichtigt wird (vgl. Art. 30, 31 BayLplG).“

Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abwägung:

Die vorgetragenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
keine Änderung

2. Regionaler Planungsverband München (RPV)

Stellungnahme:

„Die Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München teilt mit, dass zum o. g. Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abwägung:

Die vorgetragenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
keine Änderung

3 a. Landratsamt Starnberg, Gesundheitsamt

Stellungnahme:

„Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die städtebauliche Zielsetzung einer Neubebauung der Grundstücke Fl. Nrn. 131 und 131/3 mit einem Wohn- und Geschäftshaus verfolgt. Soweit uns bekannt, befinden sich die betroffenen Flächen derzeit in keinem bestehenden Wasserschutzgebiet. Aussagen zur Ver- und Entsorgung werden im Punkt 2.3.2 der Begründung zum o.g. Bebauungsplan getroffen. Wir bitten, im Teil D „Hinweise durch Text“ der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan folgendes mit aufzunehmen:

Die Gebäude sind an die zentrale Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung anzuschließen. Eine entsprechende Müllentsorgung ist sicherzustellen.

Das DVGW-Arbeitsblatt W 551 I 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.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abwägung:

Die vorgetragenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden unter D
"Hinweise durch Text" aufgenommen.
Anpassung D Hinweise durch Text

3b. Landratsamt Starnberg, Immissionsschutz-, Bodenschutz- u. Abfallrecht

Stellungnahme:

„Im Planbereich liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen, so dass aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Einwände bestehen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abwägung:

Keine Einwände
keine Änderung

3c. Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt

Stellungnahme:

„1. Wir bitten in der Festsetzung A 3.2 und B 2.2 im 2. Absatz vor dem Wort Dachhaut das Wort „OK (Oberkante)“ einzufügen. Dies entspricht der üblichen Regelung zur Definition der Wandhöhe sowohl im Planungs- als auch Bauordnungsrecht.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abwägung:

Die Festsetzungen A 3.2 und B 2.2 im 2. Absatz werden ergänzt mit „OK“.
Anpassung der Festsetzungen

2. Festsetzung B 6.7 und B 7.1: Das Fassungsdatum der genannten DIN ist anzugeben, da es ansonsten zu einer unzulässigen dynamischen Regelung kommt. Dies gilt auch für die RAS-LP4.

Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abwägung:

Die Festsetzungen B 6.7 alt, B 5.7 neu und B 7.1 alt, B 6.1 neu werden mit dem Fassungsdatum der DIN ergänzt.

Anpassung der Festsetzungen

3. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind nach unserer Kenntnis folgende Bebauungspläne vorhanden:

- Baulinienplan Nr. 6 Bahnhofstraße vom 28.08.1952 in Kraft 30.06.1958

- Bebauungsplan Nr. 181 / Gauting Ortszentrum

Wir bitten in der Präambel auf die Ersetzung dieser Bauleitpläne hinzuweisen.

Nachdem durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch der einfache Bebauungsplan zum Ausschluss der Vergnügungsstätten aufgehoben wird, ist dies auch in der Begründung zu erläutern (ggf. unter Hinweis auf das festgesetzte WA).

Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abwägung:

Die Präambel wird entsprechend ergänzt. In der Begründung wird auf die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten eingegangen.

Anpassung der Präambel und der Begründung

4. Wir bitten die Festsetzung A 8.1 als nachrichtliche Übernahme zu formulieren, da eine Festsetzung hier keinen Sinn macht (auch wenn sie im Rahmen des § 12 BauGB zulässig wäre).

Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abwägung:

Die Festsetzungen A 8.1 wird gelöscht und als Nachrichtliche Übernahme aufgenommen

Anpassung der Festsetzungen

5. Zu Festsetzung B 1.1 bitten wir zu beachten, dass eine entsprechende Regelung / Vereinbarung im Durchführungsvertrag geschlossen wird.

Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abwägung:

Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Durchführungsvertrag beachtet.

Keine Anpassung

6. Aufgrund der rechnerischen Unterscheidung zwischen IV und III+D hinsichtlich der Vollgeschosse ist auch in Festsetzung B 2.2 eine Wandhöhe für III+D festzusetzen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abwägung:

Die Festsetzung B 2.2 wird angepasst, die Vollgeschossregelung entfällt ganz. Für den bisherigen Bereich III+D wird in der Planzeichnung nun SD (Satteldach) und FD (Flachdach) aufgenommen und eine Wandhöhe ergänzt. sh. hierzu auch Pkt. 10 dieser Stellungnahme. Anpassung der Festsetzung B 2.2 und Planteil

7. Auch in Festsetzung B 3.1 ist die Regelung III+D dem Typ A oder B zuzuordnen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abwägung:

Die Festsetzung B 3.1 entfällt ganz, da die bauliche Gestaltung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt ist. Damit entfällt auch das Erfordernis der Anpassung der Festsetzung B 3.1. sh. auch Pkt. 10
Festsetzung B 3.1 entfällt

8. Die in Festsetzung B 4.4 aufgenommene Stellplatzsatzung der Gemeinde ist mit einem Fassungsdatum zu versehen, damit keine dynamische Regelung entsteht.

Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abwägung:

Festsetzung B 4.4 kann entfallen, da der Vorhaben und Erschließungsplan die Anzahl der Stellplätze aufzeigt und festsetzt. In der Begründung wird auf die Stellplatzsatzung eingegangen und darauf hingewiesen, dass die im Vorhaben und Erschließungsplan enthaltene Anzahl der Stellplätze Pkw und Fahrräder sich aus der gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Gauting berechnet. Hier wird das Datum ergänzt.

Entfall der Festsetzung B 4.4 – Ergänzung der Begründung

9. Die Baugrenze im Osten verläuft mit einem Abstand von weniger als 1m zur Nachbarbebauung und soweit wir es erkennen können, entlang der Grundstücksgrenze. Dabei entstehen drei Probleme, die für einen rechtssicheren Bebauungsplan gelöst werden müssen:

- Art. 6 Abs. 5 Satz 3 lässt nur eine Reduzierung der Abstandsflächen zu. Eine Möglichkeit, gänzlich auf die Abstandsflächen zu verzichten, enthält diese Vorschrift nicht. Somit ist das Abstandsflächenproblem nicht gelöst, eine Genehmigung aufgrund dieses Bebauungsplans mit einem geplanten „Spalt“ zwischen Neubau und dem Nachbargebäude kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abwägung:

Richtig ist, dass der Gebäudebestand auf dem Grundstück Fl. Nr. 133 nicht exakt auf der Grenze zum Vorhabengrundstück, sondern entlang dieser Grenze im Mittel mit einem Abstand von 0.00 m bis ca.1,46 m verläuft. Dies führt dazu, dass zwischen dem Bauvorhaben und dem Gebäudebestand auf dem Grundstück Fl. Nr. 133 eine Lücke entstehen wird. Es wird daher im Bebauungsplan eine halboffene Bauweise dergestalt festgesetzt, dass das Bauvorhaben zum Grundstück Fl. Nr. 133 ohne seitlichen Grenzabstand und zum Grundstück Fl. Nr. 131/2 mit Grenzabstand errichtet wird. Obwohl aufgrund dieser Bauweise eine Lücke zwischen dem Bauvorhaben und dem benachbarten Gebäudebestand entstehen wird, ist sie städtebaulich gegenüber einer offenen Bauweise mit Einhaltung eines Grenzabstands zum Grundstück Fl. Nr. 133 eindeutig zu bevorzugen. Dafür spricht bereits, dass das Baugebiet, das von der Schulstraße, der Bahnhofstraße, der Starnberger Straße und dem Von-Taube-Weg begrenzt wird, bereits seit längerer Zeit verdichtet und in nahezu geschlossener Bauweise bebaut ist und dieses Bauungskonzept fortgeführt werden soll. Auch der nur geringfügige Grenzabstand des benachbarten Bestandsgebäudes auf dem Grundstück Fl. Nr. 133 von teilweise weniger als 1 m entspricht quasi einer geschlossenen Bauweise.

Für die grenzständige Bauweise spricht auch die Tatsache, dass die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächentiefe von 1 H in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet einer sinnvollen Nutzung des Vorhabengrundstücks und der Fortführung der im oben beschriebenen Baugebiet bereits

vorhandenen und auch weiterhin beabsichtigten verdichteten Bauweise entgegensteht. Zudem ist die Einhaltung einer Abstandsflächentiefe von 1 H zum Grundstück Fl. Nr. 133 auch nicht geboten, da der Gebäudebestand auf diesem Grundstück die gesetzliche Abstandsflächentiefe selbst nicht einhält. Es wäre städtebaulich auch nicht zielführend und ist daher planerisch nicht gewünscht, wenn das Bauvorhaben (nur) die gleiche Abstandsflächentiefe zum Grundstück Fl. Nr. 133 wie der Gebäudebestand auf dem Nachbargrundstück aufweisen müsste, da in diesem Fall eine enge Reihe von weniger als 2 m entstehen würde. Mit Festsetzung einer grenzständigen Bauweise bleibt dagegen bauplanungsrechtlich die Möglichkeit bestehen, dass im Fall der Neubebauung des Grundstücks Fl. Nr. 133 der Neubau ebenfalls kommun an das Bauvorhaben anschließen kann. Insoweit wird der Weg für eine geschlossene Bebauung an der Bahnhofstraße freigehalten bzw. gesichert, was planerisch gewünscht ist.

Nur mit der grenzständigen Bauweise kann zudem das Planungsziel verfolgt bzw. das Planungskonzept verwirklicht werden, eine auf den benachbarten Gebäudebestand abgestimmte, geschlossene Gebäudefront zur Bahnhofstraße zu entwickeln bzw. die vorhandene geschlossene Bebauung fortzuführen, eine Raumfassung zur Bahnhofstraße zu erreichen und im Erdgeschoss die Arkaden des Nachbargebäudes quasi nahtlos nach Nordwesten zu verlängern. Zudem dient die grenzständige Bauweise mit einer schallabschirmenden, quasi geschlossenen und durchgehenden Gebäudefront dem Schutz der rückwärtigen Bebauung bzw. der rückwärtigen Gebäudeteile vor dem Straßenverkehrslärm der Bahnhofstraße.

Die Einhaltung von Abstandsflächen zum Grundstück Fl. Nr. 133 ist auch mit Blick auf das nachbarrechtliche Rücksichtnahmegebot und die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigenden Belange der Nachbarn nicht erforderlich. Die Wand des angrenzenden Gebäudeteils weist zur Grenze keine Fenster auf. Die in den Obergeschossen des angrenzenden Gebäudeteils vorhandenen (rückwärtigen) Wohnräume werden ausreichend über Fenster an der südlichen Gebäudeaußenwand belichtet und belüftet. Gesunde Wohnverhältnisse sind damit gewährleistet. Entsprechendes gilt für die Wohnräume des Bauvorhabens.

Keine Anpassung

- Da nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO Baugrenzen im geringfügigen Maß nur von Gebäudeteilen – nicht jedoch von einer gesamten Fassade überschritten werden dürfen, wäre ein Zusammenbau seitens des zu überplanten Baugrundstückes ausgeschlossen. U. E. ist dies städtebaulich nicht begründbar.

Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abwägung:

Auch brandschutzrechtliche Gründe stehen der Bauweise ohne Grenzabstand und der daraus entstehenden Lücke nicht entgegen, da nicht nur das Bauvorhaben mit einer Brandwand ausgeführt werden wird, sondern weil auch der benachbarte Gebäudeteil eine Brandwand aufweist.

Keine Anpassung

- In B 3.1 wird von einem punktgleichen Anbau gesprochen, was aus Sicht des überplanten Grundstücks ausgeschlossen ist. Vielmehr böte sich an – unabhängig der privaten Interessen – die für solche Fälle vorgesehene „geschlossene Bauweise“ anzuordnen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abwägung:

Die Festsetzung B 3.1 entfällt –sh. Pkt.7 dieser Stellungnahme. Es wird eine halboffene Bauweise festgesetzt, dergestalt dass das Bauvorhaben zum Grundstück Fl. Nr. 133 ohne seitlichen Grenzabstand und zum Grundstück Fl. Nr. 131/2 mit Grenzabstand errichtet wird. Die Festsetzung B 3.1 entfällt, dafür wird eine neue Festsetzung zur Bauweise aufgenommen. Zudem wird in Bezug auf die angesprochene „Bauweise“ auf die Abwägung zu Pkt. 9 dieser Stellungnahme verwiesen. Festsetzung B 3.1 entfällt, dafür Aufnahme Festsetzung 3.1 Bauweise

10. Bedarf es bei der dezidierten Festsetzung der Wandhöhen (bspw. 10,65 m) zusätzlich einer im Vollzug aufwendig zu prüfenden Vollgeschossregelung?

Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abwägung:

Die Festsetzungen A 3.0 Maß der Nutzung werden angepasst. Die Vollgeschossregelung A 3.3 und 3.4 entfällt, es wird vorgeschlagen eine Wandhöhe in Kombination mit einer Grundfläche festzusetzen zur Regelung „Maß der Nutzung“
Anpassung Festsetzung A 3.0 und B 2.2

11. Zur Verdeutlichung empfehlen wir bei A 5.2 das Wort „Lichtraum“ durch die Worte „lichte Höhe“ zu ergänzen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abwägung:

Die Festsetzung A 5.2 wird angepasst – eine Festsetzung des Lichtraumes der Arkade ist nicht erforderlich, da die Höhe durch den Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt ist, der Bestandteil des B-Planes wird.

Anpassung der Festsetzungen A 5.2

12. Da eine GR und GRZ nicht gleichzeitig festgelegt werden darf (es bleibt abzuwarten, ob ein Gericht diese Mischfestsetzung für die Haupt- und Neben-GR toleriert), empfehlen wir, B 2.3 in absolute Zahlen zu regeln.

Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abwägung:

Die Grundfläche sowie die zulässige Überschreitungsmöglichkeit werden in absoluten Zahlen festgesetzt.

Anpassung Teil B Festsetzung 2.3 sowie Begründung

13. Eine lebende Randeingrünung (B 3.2) ist für die Bemessung der Wandhöhen im Vollzug wenig geeignet. Es wird vorgeschlagen die Festsetzungen B 3.2 ganz entfallen zu lassen mit dem Hinweis auf

Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abwägung:

Es wird vorgeschlagen, die Festsetzung B 3.2 ganz entfallen zu lassen, mit dem Hinweis auf die Festsetzung B 6.6 zur Begrünung der Dachflächen.

Entfall der Festsetzung B 3.2

14.1 Dachaufbauten nach B 3.3 sollten in ihrer Höhe und Größe definiert werden. Außerdem ist klarzustellen, ob die baulichen Anlagen nach B 3.3 innerhalb der max. zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und der Wandhöhe nach A 3.2 bis A 3.4 zu rechnen sind.

Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abwägung:

Die Dachaufbauten sind nur innerhalb der definierten Wandhöhen zulässig – so sieht es auch der Planteil vor – Definition durch klare Abgrenzung durch die Perlenketten und die Wandhöhen. Zur Klarstellung wird vorgeschlagen, die Festsetzung B 3.3 entfallen zu lassen, dies ist durch die Wandhöhe und die Abgrenzung mit Planzeichen A 4.5 und den Vorhaben- und Erschließungsplan ausreichend geregelt.

Entfall der Festsetzung B 3.3

14.2 Gleiches gilt für evtl. Absturzsicherungen der Dachterrassen bezüglich der maximal zulässigen Wandhöhen (im Baugenehmigungsverfahren müssen diese Absturzsicherungen zur Wandhöhe gezählt werden).

Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abwägung:

Die Wandhöhe ist unter der Festsetzung B 2.2 geregelt. Ansonsten gilt die BayBO Art. 6 Abstandsflächen. Die Festsetzung B 3.2 kann entfallen

Entfall der Festsetzung B 3.2

15. Festsetzungen wie „10% der Gehölze sind als fruchttragende Gehölze“ zu pflanzen ist nicht vollziehbar.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abwägung:

Die Festsetzungen B 6.3 wird angepasst und der Passus „10% der Gehölze sind als fruchttragende Gehölze“ zu pflanzen gelöscht.

Anpassung der Festsetzungen B 6.3

3d. Landratsamt Starnberg Verkehrswesen

Stellungnahme:

„Nach Durchsicht und Prüfung der Planunterlagen zu oben genanntem Bebauungsplan bestehen seitens der Unteren Straßenverkehrsbehörde keine Einwände gegen die Planungen der Gemeinde Gauting.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abwägung:

Keine Einwände

keine Änderung

3e Landratsamt Starnberg Untere Immissionsschutzbehörde

Es werden erhebliche Bedenken und Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen vorgetragen:

„Allgemein:

Geräuschsituation:

Bei gegenständlicher Planung rückt eine schutzwürdige Bebauung (WA) an eine sehr verkehrsreiche Straße (Bahnhofstraße) heran, die bereits in der Betrachtung der 2. Stufe der Lärmaktionsplanung vom 24.06.2014 des Ing. Büros Möhler & Partner in der Lärmaktionsplanung Gegenstand der Betrachtung war.

Den Planunterlagen liegen folgende gutachterliche Ausführungen zum Lärmschutz bei:

Die gutachterliche Stellungnahme zum Immissionsschutz der PMI Ing. Gesellschaft für Technische Akustik, Schall- und Wärmeschutz vom 23.10.2018 Komm. Nr. 8035/18.

Darin wird insbesondere der auf das geplante Vorhaben einwirkende Verkehrslärm betrachtet. Weiterhin betrachtet das Gutachten aber auch die von der geplanten gewerblichen EG- Nutzung durch den Backshop und die Büronutzung ausgehenden und auf die umliegenden schützenswerten Nutzungen einwirkenden, angenommenen Geräuschimmissionen. Auch für die von den Parkflächen (Tiefgarage und oberirdische Stellplätze) und von den haustechnischen Anlagen ausgehenden Geräuschpegel werden Annahmen getroffen.

Zur Reduzierung der auf das geplante Gebäude zukünftig einwirkenden Geräuschimmissionen werden -den Verkehrslärm betreffend – entsprechende bauliche Schallschutzmaßnahmen für die geplanten Wohnungen vorgeschlagen (Schallschutzfenster und raumluftechnische Anlagen für bestimmte Schlaf- und Kinderzimmer), sowie entsprechende Maßnahmen für die Tiefgargenausfahrt. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm werden für die gewerbliche Nutzung im EG organisatorische Maßnahmen aufgezeigt.

Beurteilung:

Zum Verkehrslärm:

In o.g. Stellungnahme zum Immissionsschutz kommt der Gutachter aufgrund des die Umgriffsfläche umgebenden Straßenverkehrslärms zu dem Ergebnis, dass es an den maßgeblich zu betrachtenden Immissionsorten der geplanten neuen Baukörper (Nordost- und Nordwestfassade) teilweise zu hohen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1- und der Grenzwerte der hilfsweise heranzuziehenden 16. BImSchV kommt. Schallschutzmaßnahmen an den geplanten Baukörpern sind daher unbedingt erforderlich. Da primäre Schallschutzmaßnahmen z.B. Lärmschutzwände) aus städtebaulichen Gründen wohl nicht infrage kommen, ist auf passive Schallschutzmaßnahmen bzw. auf schallrobusten Städtebau abzustellen. Als passive Schallminderungs-

maßnahmen kommt grundsätzlich auch eine Grundrissorientierung der Wohnungen infrage. Diese greift hier laut o.g. schalltechnischer Untersuchung nicht, da lt. Gutachter aufgrund der geplanten Gebäudekubatur und damit einhergehender entsprechender Gebäudetiefe keine durchgesteckten Wohnungen möglich sind, so dass für manche Aufenthaltsräume keine natürliche Raumbelüftung über eine schallabgewandte Seite realisierbar ist. Nach Ausführungen des Gutachters stellt auch der schallrobuste Städtebau hier keinen gangbaren Weg dar. Der in § 50 BImSchG geforderte Trennungsgrundsatz von schützenswerter Bebauung (WA) einerseits und dem gegenüber vorhandener massiver Verkehrslärmbelastung andererseits ist in gegenständlicher Planung aus hiesiger Sicht nicht ausreichend berücksichtigt.

In einer Ausarbeitung des Ing. Büros Möhler Partner vom 24.06.2014 zur 2. Stufe der Lärmaktionsplanung in Gauting ist die Bahnhofstraße bereits als erheblich vom Verkehrslärm belastete Straße eingetragen. Durch das nahe Heranrücken der geplanten Wohnbebauung an die Bahnhofstraße und an den verlärmten Kreuzungsbereich zur Schulstraße werden also zusätzlich zu der hohen Zahl der in Gauting vom Verkehrslärm betroffenen Bürger an verkehrsbelasteten gemeindlichen Straßen weitere Betroffene hinzukommen. Dem kann nur durch Schallschutzmaßnahmen unterschiedlicher Art entgegengewirkt werden, z.B. in dem an der Nordost- und Nordwestfassade ausschließlich nicht öffnende Fenster installiert werden (keine Immissionsorte) und die Räume komplett durch raumlufttechnische Anlagen belüftet werden. Der Gutachter schlägt diese lediglich für Schlaf- und Kinderzimmer vor.

Die o.g. gutachterliche Stellungnahme weist dahingehend Defizite auf, dass keine Aussage dazu erfolgt, wie die Immissionssituation bei derart hohen Beurteilungspegeln tags und nachts für Wohnräume bzw. Wohnküchen zur Tagzeit zu beurteilen ist, bei denen ausschließlich Fenster zu den durch Verkehrslärm hoch belasteten Nordost- bzw. Nordwestfassade orientiert sind. Durch die hohen Orientierungswerte kann hier eben nicht angenommen werden, dass diese Räume durch Stoßlüftung natürlich belüftet werden können, da bei einer anzunehmenden 5-minütigen Stoßlüftung in Verbindung mit einem windschwachen Gebiet kein ausreichender Luftwechsel stattfindet. Weiterhin ist nicht zweifelsfrei erkennbar, ob gegenständliche Untersuchung zum Immissionsschutz auf den aktuellen Planungen beruht, da das Gutachten von 2018 datiert ist. Daraus ergibt sich ein weiteres Defizit, da das Verkehrsaufkommen im Durchschnitt um 1% / Jahr steigt, also sich die ehe schon hohe Verkehrsbelastung weiter erhöht haben dürfte. Nicht in die Betrachtung der Verkehrsberechnung eingeflossen ist die Erhöhung des vermutlich über 1% Erhöhung hinausgehenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Vorsorgegrundsatz), das sich aufgrund der neuen Wohn- und Geschäftsbebauung des bahnhofsnahen Areals ergibt. Dies sollte unbedingt mit einbezogen werden. Im Übrigen ist das Gutachten nicht unterschrieben und weist für uns daher nicht den Charakter eines qualifizierten Gutachtens auf. Im Anbetracht der o.g. Problematik wird der Gemeinde dringend geraten, ein solches einzuholen. Ansonsten stellt sich begründet die Frage einer gerechten Abwägung bauplanungsrechtlicher Belange zum Immissionsschutz.

Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abwägung:

Die Verkehrsdaten wurden nun im vorliegenden Gutachten vom 13.10.2020 auf das Prognosejahr 2020 aktualisiert. Inzwischen liegt ein Gutachten PMI Ing. Gesellschaft für Technische Akustik, Schall- und Wärmeschutz vom 13.10.2020 zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vor. Dieses Gutachten bildet die Basis der Abwägung und der Regelungen zum Immissionsschutz des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die hiesige Beurteilung der Verkehrslärmsituation erfolgt in Anlehnung an die Praxis der Landeshauptstadt München, wo ab einem Verkehrslärmwert > 60 dB(A) tagsüber der Einbau mechanischer Be- und Entlüftungsanlagen für alle nach DIN 4109 schützenswerten Aufenthaltsräume gefordert wird. An beiden o.g. Fassaden überschreiten die Tagwerte mit Beurteilungspegeln von 67 und 68 dB(A) (Nordostfassade) und 61 bis 64 dB(A) auf einem Großteil der Nordwestfassade teilweise erheblich den oben heranzuziehenden Beurteilungspegel für mechanische Be- und Entlüftung von 60 dB(A). Nur bei Werten unter 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts ist eine Gesundheits- oder Eigentumsverletzung (Art. 2 Abs. 2 Satz 1, Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG) noch nicht anzunehmen. Bei einer Überschreitung (wie hier nachts bis zu 62 dB(A) an der Nordostfassade) ist die Grenze der gemeindlichen Abwägung erreicht (vgl. Rundschreiben der Obersten Baubehörde vom 25.7.14). Die Planung

betreffend fehlen – insbesondere auch hinsichtlich des Vorsorgegrundsatzes – entsprechende architektonische und schalltechnische Optimierungsansätze zur Immissionsreduzierung von Verkehrsräuschen an potentiellen Immissionsorten, es sei denn, es sind zu den o.g. geräuschbelasteten Fassaden per se ausschließlich Wohnräume mit nicht offenbaren Fenstern und mechanischer Belüftung geplant. Dies geht aus den Unterlagen jedoch so nicht hervor.

Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abwägung:

Die Überarbeitung der Stellungnahme ist inzwischen in Form eines Gutachtens der PMI Ing. Gesellschaft für Technische Akustik, Schall- und Wärmeschutz vom 13.10.2020 erfolgt. Die Praxis der LHM ist nicht bekannt. Nach Kenntnis des Gutachters werden Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von der LHM so gehandhabt, dass passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster + schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) noch zulässig sind, solange die Sanierungsgrenzwerte nicht überschritten werden. Dies wurde im Gutachten auch so dargestellt. Laut Gutachten werden die Sanierungsgrenzwerte von 67 dB(A) tags/57 dB(A) tagsüber und nachts um jeweils 2 dB überschritten (Nordostfassade zur Bahnhofstraße). Die Überschreitung der Sanierungsgrenzwerte im Bereich der Nordostfassade im EG wird aus gutachterlicher Sicht als unproblematisch gesehen. Die Überschreitung ist akzeptabel, da die Räumlichkeiten zur Bahnhofstraße keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume darstellen. Ab dem 1.OG der Nordostfassade / EG Nordwestfassade muss der Einsatz von Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht offenbare Fenster, mechanische Belüftung, Prallscheiben/Kastenfenster, verglaste Balkone und Loggien, passiver Schallschutz: Schallschutzfenster /schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) erfolgen, um gesunde Wohnverhältnisse zu sichern. Regelungen des passiven Schallschutzes gemäß DIN 18005 (nächtlicher Verkehrslärmwert > 49dB(A)) erfordern den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen an der Nordostfassade zur Bahnhofstraße und an der Nordwestfassade zur Schulstraße. Für die Nordfassade wurden entsprechende Festsetzungen erarbeitet – sh. Gutachten, die dann im B-Plan aufgenommen werden sollen.

Empfehlungen:

Verkehrslärm:

Gegenständliche Planfassung sollte insbesondere nochmals auf wichtige verkehrslärmrelevante Gesichtspunkte hin einer Überplanung unterworfen werden, unter Berücksichtigung wichtiger grundsätzlicher Aspekte zum verkehrlichen Immissionsschutz. Diese sind:

- Reduzierung der berechneten Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1 an den hoch belasteten Nordost- und Nordwestfassaden durch Abrücken der Gebäudekomplexe (der Bauraumlinie) von den Straßen weg und damit einer einhergehenden grundsätzlich anderen Gebäudeform;*
- Schaffung von Möglichkeiten zur Grundrisorientierung bei den geplanten Wohnungen durch architektonische Selbsthilfe, indem z.B. ein Verkehrslärm beruhigter Innenhof und damit deutlich geringer belastete Immissionsorte an den Gebäuderückseiten geschaffen werden.*

Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abwägung:

Durch die städtebaulichen Randbedingungen ist die städtebauliche Ausformung des Gebäudes entwickelt worden – Anbau im Osten an den Bestand zur Fassung des öffentlichen Raumes sowie Schaffung einer Einfassung zur Grünfläche an der Schulstraße. Damit öffnen sich zwangsweise wesentlich Fassaden zur Bahnhof- und Schulstraße. Durch die öffentliche Grünfläche ist der Baukörper im Nordwesten zur Bahnhofstraße zurückgesetzt. Der blockartige Baukörper ist auf eine Belichtung und Belüftung von den verkehrszugewandten Seiten angewiesen. Eine sinnvolle Grundrissoptimierung mit den schutzbedürftigen Räumen ausschließlich zu verkehrsabgewandten Seiten ist mit dieser Gebäudefiguration nicht möglich.

Alternativ dazu ist grundsätzlich auch die Schaffung einer verkehrsberuhigten Zone in der Bahnhofstraße im Bereich der Umgriffsfläche denkbar.

Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abwägung:

Es ist nicht möglich, eine verkehrsberuhigte Zone in der Bahnhofstraße zu erreichen, da diese Straße eine Staatsstraße darstellt und aktuell weiterhin Tempo 50 bestehen bleiben muss.

Zu den zeichnerischen Festsetzungen:

1. In den zeichnerischen Festsetzungen sollten die Lärmpegelbereiche IV (Nordostfassade) und III (Nordwestfassade) entlang der Baugrenze unterschiedlich farblich mit Haifischzähnen entsprechend Ziff. 15.6 der Planzeichen-VO gekennzeichnet werden.
2. In der Legende sollte dieses Planzeichen, wie folgt erläutert werden:
„Fassaden mit Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109-1: 07/2016 (s. Festsetzungen unter Ziff.- bitte Ziff. Entsprechend eintragen)“.

Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abwägung:

Die zeichnerische Festsetzung und die Legende werden entsprechend der Stellungnahme ergänzt.

Ergänzung der Festsetzung A 8.1 und 8.2

Zu den textlichen Festsetzungen:

3. Wir empfehlen, Satz 1 der Festsetzung unter Ziffer 7.1 aus Gründen einer eindeutigen Sichtweise wie folgt oder sinngemäß zu formulieren:
„Innerhalb der Umgriffsfläche sind an allen Bauraumgrenzen und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 befinden bei Errichtung und Änderung der Baukörper technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 7 der DIN 4109-1: 07/2016 eingehalten werden.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abwägung:

Sinngemäßer Festsetzungsvorschlag wurde in Immissionsgutachten vorgeschlagen und wird in den Bebauungsplan übernommen

„Für die Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind die jeweiligen in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche zugrunde zu legen. Für alle nicht gekennzeichneten Flächen ist Lärmpegelbereich I zugrunde zu legen.“

„Für alle Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster zu der Lärm beaufschlagten Nordost- und/ oder Nordwestfassade haben, sind schalldämmende fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen (z.B. Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit) vorzusehen oder bei nicht offenbaren Fenstern gleichwertige Maßnahmen. Diese Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Außenhaut nicht mindern.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abwägung:

Sinngemäßer Festsetzungsvorschlag wurde in Immissionsgutachten vorgeschlagen und wird in den Bebauungsplan übernommen

„Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen im eingebauten funktionsfähigen Zustand mindestens den Anforderungen der jeweils angegebenen Schallschutzklasse entsprechen. Eine Abweichung zur nächst niedrigeren Schallschutzklasse ist ausnahmsweise dann zulässig, wenn anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen wird, dass die Fenster im eingebauten, funktionsfähigen Zustand den Anforderungen der nächst niedrigeren Schallschutzklasse entsprechen und in Kombination mit den Außenwänden und dem Dach das bewertete Gesamtschalldämmmaßes R_{w} von mindestens dem Wert der nächst niedrigeren Schallschutzklasse eingehalten werden kann. Die Bemessung des Gesamtschalldämmmaßes anhand des Rauminnenpegels ist nicht zulässig.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abwägung:

Dieser Hinweis ist in der Gänze nicht nachvollziehbar. Es wird vorgeschlagen, nur den 1. Satz entsprechend aufzunehmen und die Abweichung entfallen zu lassen

In Satz 2 der Festsetzung Ziffer 7.1 ist die DIN 4109 durch die DIN 4109-1: 07/2016 zu ersetzen.

4. Folgende weitere Festsetzung sollte in vorliegende Planfassung aufgenommen werden:

„Balkone und Loggien sind an der Nordost- und Nordwestfassade ohne weitere Schallschutzmaßnahmen nicht zulässig.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abwägung:

Sinngemäßer Festsetzungsvorschlag wurde in Immissionsgutachten vorgeschlagen und wird in den Bebauungsplan übernommen

Mit dem neu erstellten Gutachten des Büros PMI Gesellschaft für Technische Akustik, Schall- und Wärmeschutz vom 04.09.2020, wurde auf Basis der vorgesehenen gewerblichen Nutzung eines Teilbereichs des Erdgeschosses eine Ermittlung der zu erwartenden Immissionen durch Anlagenlärm vorgenommen. Hierzu wurden Vorschläge für Festsetzungen erarbeitet, die in den Bebauungsplan einfließen:

Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abwägung:

Vorschlag: Verkehrslärm

1. Innerhalb der Umgriffsfläche sind an allen Bauraumgrenzen und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 befinden, bei Errichtung und Änderung der Baukörper technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 7 der DIN 4109-1:07/2016 eingehalten werden.
2. Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind folgende Lärmpegelbereiche zugrunde zu legen:
 - Nordwestfassade: LPB V
 - Nordostfassade: LPB IV
 - Südwestfassade LPB II
 - alle übrigen Fassaden: LPB I
3. Im Bereich der Nordostfassade (Bahnhofstraße)1) ist die Anordnung von Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen nur dann zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen (vorgehängte Fassaden, Loggien, verglaste Vorbauten o.ä.) gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel von 67 dB(A) tags und von 57 dB(A) nachts nicht überschritten wird oder wenn diese Räume durch ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Hausseite belüftet werden können. Im Fall öffentlicher Schallschutzvorbauten, muss die Belüftung der betreffenden Räume über diese Schallschutzvorbauten möglich sein. Bei Schlaf- und Kinderzimmern sind hierfür fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Diese Vorrichtungen dürfen die Schalldämmung der Außenhaut nicht vermindern. Im Fall öffentlicher Schallschutzvorbauten darf die Schalldämmwirkung des Vorräume bei der Ermittlung des erforderlichen Schalldämmmaßes gemäß DIN 4109 nicht berücksichtigt werden.
4. Bei Loggien bzw. verglasten Vorbauten oder anderen begehbaren Vorräumen muss es sich um Nicht-Aufenthaltsräume handeln.
5. In vorgesetzten, nicht schutzwürdigen Pufferräumen ist die Decke mit schallabsorbierenden Platten (Absorptionskoeffizient $\alpha \geq 0,50$ bei $f \geq 500$ Hz) zu verkleiden.
6. Für alle Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster zu Fassaden haben, an denen Verkehrslärm-Beurteilungspegel von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts überschritten werden, die Sanierungsgrenzwerte von 67/57 dB(A) jedoch eingehalten werden 2), sind schalldämmende fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen (z.B. Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit) vorzusehen oder bei nicht öffentlichen Fenstern gleichwertige Maßnahmen. Diese Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Außenhaut nicht mindern.
7. Bei der Auswahl ggf. zu verwendender Lüftungseinrichtungen ist darauf zu achten, dass eine ausreichende Luftwechselrate gewährleistet wird. Sofern motorisch betriebene Lüfter verwendet werden, sollten durch die Lüftergeräusche keine höheren Innenschallpegel im Raum als maximal 25 dB(A) erzeugt werden.
8. Fenster müssen im eingebauten, funktionsfähigen Zustand ein nachgewiesenes bewertetes Schalldämmmaß R_w aufweisen, das um ≥ 2 dB über dem notwendigen R'_w liegt.

Festsetzungsvorschläge werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.
Anpassung Teil B Festsetzungen durch Text Punkt 7 alt, neu Punkt 6

Geräusche durch haustechnische Anlagen:

5. In o.g. schalltechnischer Untersuchung wurden für ggf. erforderliche haustechnische Anlagen Schalleistungspegel berechnet, die als Festsetzungen unter Ziffer 7.2 in gegenständliche Planfassung aufgenommen wurden. Nach unserem Verständnis der Berechnung in o.g. Gutachten gehen wir davon aus, dass der Gutachter diese als Dachaufbauten angesetzt hat. Da in gegenständlicher Planfassung solche Dachaufbauten durch eine entsprechende Festsetzung (s. Ziffer 3.3) jedoch nicht zulässig sind, wurde vermutlich die gegenständliche Textpassage aufgenommen. Wir empfehlen im Baugenehmigungsverfahren – falls eines durchgeführt wird- bzw. im Durchführungsvertrag die Vorlage eines entsprechenden schalltechnischen Nachweises für die haustechnischen Anlagen an der tatsächlich zu errichtenden Stelle festzuschreiben.

Geräuschsituation Tiefgarage:

6. Festsetzung Ziffer 3.5 sollte aus Gründen schallabstrahlender Belange exakter formuliert werden z.B.:

„Tiefgaragenrampen sind allseitig einzuhausen. Die Seitenwände des Rampenbereichs sind schallabsorbierend auszuführen.“

Diesbzgl. ist nochmals Rücksprache mit dem Gutachter zu halten, da zu klären ist, ob dieser von einer vollständigen Einhausung oder nur von einer seitlichen Rampenbegrenzung ausging und tatsächlich nur die Seitenwände und nicht die Decke schallabsorbierend ausgeführt werden sollte.

Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abwägung:

Festsetzungsvorschlag wurde in Gutachten entsprechend angepasst und wird in den Bebauungsplan übernommen.

Gewerbelärm:

7. Der letzte Satz der Festsetzung Ziffer 7.2 sollte aufgrund der o.g. gutachterlichen Untersuchung wie folgt - gefasst und entsprechend ergänzt werden:

„Während der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) darf an Werk-, Sonn- und Feiertagen max. 1 Kleintransporter (bis 3,5 t) eine Anlieferung vornehmen. Be- und Entladevorgänge mit Rollcontainern sind in dieser Zeit nicht zulässig. Stattdessen ist die Anlieferung sowie die Be- und Entladung geräuscharm (z.B. durch händische Entladung und Transport mittels gummibereifter Sackkarren) durchzuführen. Anlieferungen durch größere Lkws (> 3,5 t) sowie das Be- und Entladen mittels Rollcontainern sind nur in der Zeit zwischen 07:00 und 20:00 Uhr zulässig.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abwägung:

Sinngemäßer Festsetzungsvorschlag wurde in Immissionsgutachten vorgeschlagen und wird in den Bebauungsplan übernommen

8. „Immissionsrelevante, von der der Planung zugrunde liegenden gutachterlichen Stellungnahme zum Immissionsschutz abweichenden Immissionsansätze bedürfen ihrer Überarbeitung.“

9. In die Festsetzungen sollten zusätzlich die Immissionsrichtwerte, wie folgt oder sinngemäß aufgenommen werden:

Es gelten die Bestimmungen der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998. Durch bauliche, technische und organisatorische Maßnahmen ist sicherzustellen, dass folgende jeweils um 6 dB(A) reduzierte Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen umliegenden Immissionsorten durch den gesamten gewerblichen Betrieb des Wohn- und Geschäftshauses und damit in Zusammenhang stehender Nutzungen auf dem Gelände – inklusive des Fahrverkehrs an- und abfahrender Besucher sowie des Lieferverkehrs - nicht überschritten werden:

Immissionsort/ Fl. Nr.	Gebietseinstufung nach BauNVO	Immissionsrichtwerte (IRW) in dB(A)	
		Tags (06:00	Nachts (22:00

*bis 22:00 Uhr)**bis 06:00 Uhr)*

116	WA	49	34
132	WA	49	34
133	WA	49	34
129	MI	54	39

Hinweis:

Diese Auflage gewährleistet, dass die gewerbliche Nutzung in den Baukörpern nicht maßgeblich zur Lärmbelastung gemäß Ziffer 3.2.1 der TA Lärm beiträgt und eine Vorbelastung durch weitere auf die Immissionsorte einwirkende Betriebe nicht zu berücksichtigen ist

Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abwägung:

Laut Gutachter Immissionsschutz ist es nicht zulässig, die Immissionsrichtwerte aufzunehmen, da es sich um „Zaunwerte“ handelt. Dies sollte vorher juristisch überprüft werden. Mit dem neu erstellten Gutachten des Büro Gutachtens der PMI Ing. Gesellschaft für Technische Akustik, Schall- und Wärmeschutz vom 13.10.2020 wurde für die vorgesehene gewerbliche Nutzung eines Teilbereichs des Erdgeschosses eine Ermittlung der zu erwartenden Immissionen durch Anlagenlärm vorgenommen. Unter Berücksichtigung üblicher Emissionsansätze für derartige Betriebe wurde ermittelt, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte an der schutzwürdigen Bebauung eingehalten und um mehr als 6 dB unterschritten werden. Grundsätzlich ist die geplante gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss damit möglich.

Aus immissionstechnischer Sicht ist der Ausschluss von lärmintensiven Anlieferungen im Nachtzeitraum erforderlich. Des Weiteren ist eine schallabsorbierende Ausführung der Seitenwände der Tiefgaragenabfahrt im überdachten Rampenbereich erforderlich. Sollen darüber hinaus haus- oder betriebstechnische Anlagen, wie z.B. Abluftöffnungen über Dach o.ä., realisiert werden, sind die Emissionen dieser Anlagen zu begrenzen. Entsprechende Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt:

Vorschlag : Anlagenlärm

9. Haus- und betriebstechnische Anlagen, die aufgrund der gewerblichen Nutzung im Gebäude betrieben werden und im Dachbereich Schall abstrahlen, dürfen maximal einen Schalleistungspegel von $L_w = 70/55$ dB(A) tags/nachts aufweisen.

10. Weitere haus- und betriebstechnischer Anlagen, die aufgrund der gewerblichen Nutzung im Gebäude betrieben werden, sind so auszuwählen und zu betreiben, dass diese auch unter Berücksichtigung einer etwaigen Vorbelastung durch andere Anlagen nicht dazu beitragen, dass durch die gewerbliche Nutzung die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm in der Umgebung überschritten werden.

11. Die Seitenwände im überdachten Bereich der Tiefgarage sind schallabsorbierend auszuführen (Schallabsorptionsgrad $\alpha \geq 0,50$ bei $f \geq 500$ Hz). Alternativ ist auch die schallabsorbierende Ausführung einer Seitenwand und der Decke des überdachten Rampenbereichs möglich.

Festsetzungsvorschläge werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Anpassung Teil B Festsetzungen durch Text Punkt 7 alt, Punkt 6 neu

Zu den Hinweisen vorliegender Planfassung:***Zu Ziffer 1:***

1. Da es sich um einen vorhabenbezogenen BPlan handelt, gehen wir davon aus, dass kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird, sondern alle immissionsschutzfachlichen Belange im jetzigen Verfahren bzw. im Durchführungsvertrag entsprechend geregelt werden. Wir bitten daher um Prüfung, ob der Hinweis unter Ziffer 1 sinnvoll und erforderlich ist.

Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abwägung:

Dieser Hinweis ist nicht erforderlich, ein aktuelles, neu erstelltes schallschutztechnisches Gutachten ist als Anlage dem B-Plan beigelegt. Der Bebauungsplan als auch der Vorhaben- und Erschließungsplan wurden entsprechend Gutachten überarbeitet.

Zusätzlich sollten folgende weitere Hinweise zu Festsetzung XXX (bitte entsprechende Ziffer eintragen) in vorliegende Planfassung aufgenommen werden:

2. Als Lüftungseinrichtungen kommen Fassaden-, Fenster- oder Schächtlüfter mit schallgedämpften Zuströmöffnungen in Betracht. Gleichwertig sind kontrollierte schallgedämpfte Raumlüftungen bei Niedrigenergiehäusern. Der Vorbau von Pufferzonen, wie Wintergärten, verglasten Loggien, Balkonen mit verglaster Abschirmung usw. gilt ebenfalls als gleichwertig, wenn eine nächtliche Dauerlüftung über gekippte Fenster

möglich ist. Das erforderliche Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Gebäudehaut darf durch diese Einrichtungen nicht verschlechtert werden. In Wintergärten und sonstigen vollverglasten Lärmpufferzonen ist die Decke mit hochschallabsorbierenden Platten (Absorptionskoeffizient "alpha" > 0,5 bei 55 HZ) zu verkleiden.

3. Bei der Auswahl ggf. zu verwendender Lüftungseinrichtungen ist darauf zu achten, dass eine ausreichende Luftwechselrate gewährleistet wird. Sofern motorisch betriebene Lüfter verwendet werden, sollten durch die Lüftergeräusche keine höheren Innenschallpegel im Raum als maximal 25 dB(A) erzeugt werden.

4. Beim Einbau der Fenster ist die VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ in der gültigen Fassung zu beachten. Insbesondere ist zur Erreichung der Schallschutzklasse 4 zusätzlich zur dichten Hinterfüllung mit Schalldämmmaterial die beidseitige dauerelastische Abdichtung erforderlich.

5. Fenster müssen im eingebauten, funktionsfähigen Zustand ein nachgewiesenes bewertetes Schalldämm-Maß R_w aufweisen, das um 2 dB über dem notwendigen R'_{w} liegt.

6. Je nach Nutzungsintensität des geplanten Backshops sind die Backdünste über den Backeinrichtungen zu erfassen und nach dem Stand der Technik über Dach abzuleiten.

Hinweis:

Aufgrund fehlender detaillierter Unterlagen ist eine genauere Festlegung nicht möglich

Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abwägung:

Die vorgetragenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden unter D "Hinweise durch Text" aufgenommen. Nr. 6 entfällt, da kein Backshop mehr geplant ist.

Anpassung D Hinweise durch Text

7. In der Begründung wurde unter Ziffer 2.2.7 darauf hingewiesen, dass bauliche Schadstoffuntersuchungen der abzureißenden Gebäude innerhalb der Umgriffsfläche zu dem Schluss kommen, dass beim Abriss gefährliche Stoffe (gesundheitliche und krebserregende Abfälle) freigesetzt werden. Baumaßnahmen, insbesondere Abbrucharbeiten, sind zwangsläufig mit der Entwicklung von Staub, Lärm und Erschütterungen verbunden.

Gegenständlich liegen durch entsprechende Untersuchungen bereits Erkenntnisse vor, die durch entsprechende Untersuchungen belegen, dass gefährliche Abfälle beim Abriss der bestehenden Gebäude anfallen werden. Ob und wenn ja unter welchen Bedingungen der Abbruch von Gebäuden verfahrensfrei im Sinne des Baurechts erfolgen kann, ist unter dem Begriff „Beseitigung von Anlagen“ in Art 57 Abs. 5 BayBO i.V.m. Art. 2 Abs. 3 BayBO geregelt. Das bedeutet, dass weder der Abbruch der Gebäude noch die Entsorgung in diesem Zusammenhang anfallender gefährlicher Stoffe im gegenständlichen Bauleitplan-Verfahren geregelt werden können.

Empfehlung an die Gemeinde:

Wir empfehlen daher der Gemeinde zunächst um Prüfung, ob ggf. eine Anzeige nach Art 57 Abs. 5 BayBO erforderlich ist. Zusätzlich regen wir an, entweder unter den Hinweisen – besser aber noch im Durchführungsvertrag – folgende Aspekte zum Thema Abbruch mit anschließender fachgerechter Abfallentsorgung aufzunehmen:

„Gemäß § 22 BImSchG sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen – dazu gehören in der Regel auch bauliche Anlagen – so zu betreiben, dass vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden und dass nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen

auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Dieser Pflicht muss der Betreiber der Abbruchbaustelle (Bauherr/ Abbruchunternehmer eigenverantwortlich nachkommen. Vor Durchführung der Abbrucharbeiten sollte die Gemeinde jedoch im Rahmen der Baugenehmigung für eine Neubebauung ein Sanierungs-, Rückbau- und Entsorgungskonzept (SRE- Konzept) fordern. Zwar besteht für das Aufstellen eines SRE- Konzeptes keine direkte gesetzliche Verpflichtung.

Zumindestens für größere Abbruchmaßnahmen ist es jedoch als Stand der Technik anzusehen (s. VDI 6210 Bl. 1) und stellt einen geeigneten Weg dar, um durch Schadstoffe verursachte Gefährdungen und Belastungen zu vermeiden und eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung (einschließlich einer hochwertigen Verwertung) zu gewährleisten.“

Wir empfehlen, in diesem Zusammenhang nachfolgende Aspekte zum Immissionsschutz unter die Hinweise gegenständlicher Planfassung aufzunehmen:

- Bei den Abbrucharbeiten der Bestandsgebäude sollten schädliche Umwelteinwirkungen durch Staub-, Lärm- und Erschütterungsimmissionen vermieden werden bzw. unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen nach dem Stand der Technik auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Aufgrund der bereits erkannten Schadstoffbelastung der abzubrechenden Bestandsgebäude sollte der Gemeinde vor der geplanten Neubebauung ein Sanierungs-, Rückbau- und Entsorgungskonzept (SRE- Konzept) vorgelegt werden.

- Zur Berücksichtigung immissionsschutzfachlicher Belange hinsichtlich des Umgangs und der Entsorgung des Abfalls sollten u.A. nachfolgend genannte einschlägige Vorschriften dem Abbruch und der Entsorgung zugrunde gelegt werden: Kreislaufwirtschaftsgesetz–KrWG , GewerbeabfallVO, Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Rückbau schadstoffbelasteter Bausubstanz“, das LAGA Merkblatt M23 zur Asbestentsorgung, sowie Infoblätter des LFU zu „Asbest in Bauabfällen“ (Stand 3/2017), zu „Altholz“ und zur „Entsorgung von Mineralfaserplatten“.

Im Durchführungsvertrag sollten immissionsschutzfachliche Belange entsprechend der unter den Hinweisen enthaltenen einschlägigen Bestimmungen konkretisiert werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abwägung:

Es wird empfohlen, diese Thematik mit dem Vohabensträger abzustimmen und bei Erfordernis den Durchführungsvertrag mit einer Vereinbarung zu einem Sanierungs-, Rückbau- und Entsorgungskonzept (SRE- Konzept) zu ergänzen. Es wird nicht als sinnvoll erachtet hier Hinweise zum Abbruch in den B-Plan aufzunehmen.

Keine Änderungen und Anpassungen

Hinweis an die Gemeinde:

Alternativ zur Aufnahme von Maßnahmen als Festsetzungen in den VEB bzw. in den Durchführungsvertrag kann auch folgende Festsetzung aufgenommen werden:

„Im Anschluss an das Bauleitplanverfahren ist zwingend ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abwägung:

Es wird empfohlen diesen Hinweis nicht weiterzuerfolgen, da man bewusst einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan anstrebt

Keine Änderung und Anpassung.

Begründung: § 9 BauBG i.V.m. Art 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO. Im anschließenden Baugenehmigungsverfahren können dann die einzelnen Auflagen entsprechend des Planungsfortschritts (z.B. Auflagen zu technischen Anlagen auf den Dächern) detailliert aufgenommen werden, ohne den VEB zu überfrachten“. Unter die Hinweise bzw. in die Begründung sollte aufgenommen werden, dass die o.g. Immissionstechnische Untersuchung vom 13.10.2020 als Anlage zum VEP vorliegt.

Die Begründung ist entsprechend der obigen Ausführungen anzupassen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abwägung:

Es wird empfohlen, den Formulierungsvorschlag zur schalltechnischen Untersuchung entsprechend unter den Hinweisen zu übernehmen und in der Begründung darauf einzugehen.
Ergänzung D. Hinweise durch Text und Begründung

4. Handwerkskammer für München und Oberbayern

Stellungnahme:

„Mit dem vorliegenden Verfahren soll für ein Teilgebiet zwischen Bahnhofstraße und Schulstraße auf den Fl.Nr.131 und 131/ 3 nach Abbruch der Bestandsbauten der planerische Rahmen für die Neuerrichtung eines Wohn- und Geschäftshaus geschaffen werden; den angrenzenden baulichen Bestand zwischen Rathaus und Hauptplatz in seiner Formensprache fortführend sollen an ihrer Stelle zwei Gebäude mit Räumlichkeiten für Büro / Verwaltungs- und Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss, Wohnen in den Obergeschossen, mit Tiefgarage, ergänzt durch zwei oberirdische Stellplätze errichtet werden. Im Zuge der mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 187/Gauting beabsichtigten Festsetzung der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ist entsprechend eine Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplans von „Mischgebiet“ zu „Allgemeines Wohngebiet“ vorgesehen.

Das Planvorhaben ist als Maßnahme der Innenentwicklung, vor dem Hintergrund der großen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum im Raum München und im Interesse der Sicherung von Raum auch für gewerbliche Nutzungen zu bewerten.

Sofern das planerische Vorgehen in Abstimmung mit den Anrainern geplant ist, besteht von Seiten der Handwerkskammer für München und Oberbayern daher prinzipiell Einverständnis, auch wenn wir die Herabstufung des Gebietstyps Mischgebiet zu Wohngebiet grundsätzlich kritisch beurteilen. Wir sehen allerdings mit Sorge, dass sich aus den aufgezählten, noch zu konkretisierenden Nutzungen wie auch im vorliegenden Fall, eine von uns schon seit vielen Jahren äußert kritisch beobachtete Problematik abzeichnet, dass klassische nicht wesentlich störende Gewerbenutzungen, die auch auf Kundennähe angewiesen sind sukzessive durch höherwertige Nutzungen ersetzt werden. Zunehmend sollen sich höherwertige Nutzungen etablieren, gerade niederrentierlichen Handwerksbetrieben stehen daher weniger Flächen zur Verfügung. Es ist also aus unserer Sicht sehr dringend, für diese Nutzungen weiterhin Standorte zu sichern und neu zu schaffen, auch in den übrigen Mischbauflächen im baulichen Umfeld des Baulinienplans Nr. 6 sowie im zentralen Bereichs Gautings. Denn eine gute Nutzungsmischung trägt zur nachhaltigen Entwicklung eines lebendigen Ortskerns bei. Es ist darauf zu achten, dass durch das Heranrücken der neu hinzukommenden (Wohn-) bebauung auch zukünftig keine Nutzungskonflikte zwischen den unterschiedlich schutzbedürftigen Nutzungen Wohnen und Gewerbe entstehen. Maßnahmen, die zur immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit der vorgesehenen Bebauung erforderlich sind, dürfen ausschließlich zu Lasten der neu hinzukommenden Nutzungen gehen. Zu diesem Zweck wurde das zugesendete Schallschutzgutachten angefertigt.

Auf diese Weise ist zu gewährleisten, dass für im Umfeld bestehende Handwerks- und Gewerbeunternehmen die mit dem Bestandsschutz garantierte, notwendige Flexibilität vor Ort gewahrt bleibt, die nicht nur einen ordnungsgemäßen Betriebsablauf gewährleistet, sondern auch betriebliche Weiterentwicklungen oder ggf. Nutzungsänderungen umfasst. Gerade letzteres ist eine wichtige Voraussetzung für kleinere und mittlere Unternehmen des Handwerks, um sich flexibel an Marktbedingungen anpassen zu können und damit auch im langfristigen Interesse der Standortsicherung der Betriebe. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die von den Betrieben ausgehenden betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Licht, Geruch etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs.

Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abwägung:

Die vorgetragenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
keine Änderung

5. bayernets GmbH

Stellungnahme:

„im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes – wie in den von Ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt – liegen keine Anlagen der bayernets GmbH. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt. Wir haben keine Einwände gegen das Verfahren.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abwägung:

Keine Einwände
keine Änderung

6. SWM Infrastruktur Region GmbH

Stellungnahme:

„Unsere Erdgasversorgungsanlagen sind im Bestandsplanauszug Erdgas grün eingezeichnet. Vor Abbruch der bestehenden Gebäude müssen die vorhandenen Hausanschlussleitungen stillgelegt werden. Für die Stilllegungen und Umlegungen der Hausanschlussleitungen nutzen Sie bitte die entsprechenden Anträge, die Sie unter www.swm.de erhalten. Hausanschlüsse dürfen weder überbaut noch mit tiefwurzelnden Gehölzen überpflanzt werden. Für Baumpflanzungen gilt ein Mindestabstand von 2,5 m zu allen Kabel, Leitungen und Schachtbauwerke der SWM. Die Abstände werden zwischen der Baumachse und der Anlagenaußenkante gemessen. Grundlage ist die DIN 18920. Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch die Aufgrabungskontrolle der Stadtwerke München Tel.-Nr. 089/2361-2139 begonnen werden“

Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abwägung:

Die vorgetragenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
keine Änderung

7. IHK für München und Oberbayern

Stellungnahme:

“Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft sehen wir grundsätzlich Umwidmungen von Mischgebieten hin zu Wohngebieten kritisch. Wir machen darauf aufmerksam, dass die Umwidmung eines Mischgebiets (MI) in ein allgemeines Wohngebiet (WA) nicht nur die zulässigen baulichen Nutzungen, sondern insbesondere die zulässigen Immissionsrichtwerte verändert. Rein vorsorglich weisen wir daraufhin, dass weitere Gebietskategorien zur Verfügung stehen, die jedoch keine gleichwertige Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe verlangen und sich zudem durch höhere Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm auszeichnen. Des Weiteren besteht planungsrechtlich die Möglichkeit im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung auszuschießen und das angedachte "Geschäftshaus" zu integrieren. Abschließend möchten wir rein vorsorglich, im Sinne einer ordnungsgemäßen formalen Öffentlichkeitsbeteiligung für unsere Mitglieds-unternehmen, auf die Anwendungshinweise für die Auslegung im Katastrophenfall des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 24.03.2020 (Aktenzeichen 25-4611.110) hinweisen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abwägung:

Die vorgetragenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
keine Änderung

8. Bayernwerk Netz GmbH

Stellungnahme:

„Aus den Unterlagen ist zu entnehmen, dass das Planungsgebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Auf den Planungsgrundstücken soll ein Wohn- und Geschäftshaus errichtet werden. Der zu erwartende Stromhausanschluss kann, bei haushaltsüblicher Elektrifizierung, aus dem bestehenden Ortsnetz versorgt werden. je nach Leistungsbedarf ist ein direkter Anschluss an einer Ortsnetztrafostation erforderlich. In Ergänzung dazu sind lediglich Stromkabel als Hausanschluss zu verlegen. Aktuell befindet sich noch ein Bestandsgebäude mit Freileitungsanschluss auf dem Grundstück. Vor Beginn der Abrissarbeiten muss bei uns die Stilllegung des Stromanschlusses beantragt werden, damit dieser mit dem Freileitungsmasten zurückgebaut werden kann. Wir haben den Bebauungsplan zur Kenntnis genommen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abwägung:

Die vorgetragenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
keine Änderung

9. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Stellungnahme:

„Bodendenkmalpflegerische Belange:

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler: D-1-7934-0193: "Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Kempten-Gauting).“

D-1-7934-0005: "Brandgräber der römischen Kaiserzeit sowie Reihengräberfeld und Körpergräber des frühen Mittelalters.“

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an oben genannte Bodendenkmäler und beide könnten sich ohne weiteres auch in den Geltungsbereich hinein erstrecken. Zudem könnten sich mit hoher Wahrscheinlichkeit weitere bislang unbekannte Bodendenkmäler (Nebenanlagen, Siedlungen und Gräber) insbesondere der römischen Kaiserzeit im Plangebiet befinden.

Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen daher zumindest einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG, worauf wir hinzuweisen bitten. Der vorgenommene Hinweis auf die Meldepflicht ist im vorliegenden Fall keinesfalls ausreichend. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7.1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter:

https://www.blfd.bayern.de/marn/information_und_service/publikationen/denkmalpflege/themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 | Denkmalpflege-Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer konservatorischen Überdeckung:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf sowie https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf, 1.12 Dokumentation einer konservatorischen Überdeckung. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre "Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung"

(https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/20_18_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-)Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW

vom 09.03.2016 (https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf) sowie unserer Homepage

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_uberplanung_bodendenkmaler.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris I NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als "Archiv des Bodens"]) vorzunehmen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abwägung:

Die vorgetragenen Hinweise werden im Teil D Hinweise durch Text aufgenommen.

Ergänzung D Hinweise durch Text

10. Kreisfachberater für Gartenkultur und Landespflege (Landratsamt Starnberg)

Stellungnahme:

„Grundsätzliche Versagungsgründe werden nicht geltend gemacht. Die innerörtliche Nachverdichtung führt jedoch zu einer weiteren Überbauung von Grundfläche, welche durch Begrünungsmaßnahmen (Ersatzpflanzungen; Dachbegrünung) nur bedingt ausgeglichen werden kann. Im zentralen innerörtlichen Bereich Gautings ist diese Form der Nachverdichtung aber wohl geboten und damit noch tolerierbar.

Folgenden Hinweis bitten wir zu berücksichtigen und aufzunehmen:

Artenschutz:

Beim Abbruch von Gebäuden und bei der Rodung von Gehölzen können besonders oder streng geschützte Arten wie Vögel, Fledermäuse oder Amphibien betroffen sein. Es ist sicher zu stellen, dass im Rahmen eines Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt werden (z.B. durch ökologische Untersuchungen und eine Umweltbauleitung). Grundsätzlich dürfen Rodungen von Gehölzen nur in der Zeit vom 1.10 bis zum 28.2. durchgeführt werden. Der Abbruch von Gebäuden muss gegebenenfalls in Zeiten durchgeführt werden, in denen keine Nutzung durch gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten erfolgt. Soweit erforderlich sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (z.B. Anbringen von Nistkästen). Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt, so bedarf dies einer Ausnahme durch die Regierung von Oberbayern.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abwägung:

Die vorgetragenen Hinweise werden unter D. Hinweise durch Text aufgenommen.

Änderung Textteil D Hinweise durch Text

11. Staatliches Bauamt Weilheim

Stellungnahme:

„Das Staatliche Bauamt Weilheim nimmt zu o.g. Bauleitplanung als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung: Keine Einwände“

Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abwägung:

Keine Einwände

keine Änderung

12. Deutsche Telekom Technik GmbH

Stellungnahme:

„Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 187/Gauting nehmen wir wie folgt Stellung: Im Plangebiet ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden. Es handelt sich u. a. dabei um die Hauszuführungen für Bahnhofstraße 1 und 3. Diese Hauszuführungen sollen, solange sich aktive Anschlüsse darauf befinden, auf dem Grundstück verbleiben. Nach Kündigung aller Anschlüsse durch die Kunden, können diese Telekommunikationsanlagen problemlos entfernt werden. Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen.

Einen Lageplan mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigefügt. Zeichen und Abkürzungen im Lageplan sind in der darin eingefügten Legende zu entnehmen. Bitte beachten sie: Der übersandte Lageplan ist nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten ist er unverbindlich. Bei allen Grabungen am oder im Erdreich bitten wir beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten.

Für den Abbruch bestehender Bauten bzw. die Anbindung neuer Bauten an das Telekommunikationsnetz der Telekom sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderen Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Bauherrenhotline Tel.: 0800 330 1903 oder E-Mail: fmb.bhh.auftrag@telekom.de so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vorher angezeigt werden.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Planverfahren.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abwägung:

Die vorgetragenen ergänzenden Festsetzungsvorschläge werden unter D. Hinweise durch Text aufgenommen.

Anpassung Festsetzungen Punkt D. Hinweise durch Text

13. AWISTA-Starnberg

Stellungnahme:

„Mit den Hinweisen unter den Punkten 2.3 .2 der Begründung und unter B Festsetzung durch Text 4.6 der Satzung, sind die Belange des AWISTA ausreichend berücksichtigt.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abwägung:

Keine Einwände

keine Änderung

14. Würmtal-Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Stellungnahme:

„Zu dem vorgelegten Bebauungsplan bestehen von Seiten der Abteilung Wasserversorgung keine Einwendungen.“

Das Baugebiet ist bereits voll erschlossen. Die Versorgungsleitungen sind verlegt. Das Hydrantenetz entspricht dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist sichergestellt.

Wasserschutzgebiete unseres Verbandes werden nicht berührt. Bei der Neupflanzung von Bäumen bitten wir, zwischen Wasserleitungen (Versorgungsleitungen und Anschlussleitungen) und Stammachse einen horizontalen Abstand von 2,50m einzuhalten. Sollte dies nicht möglich sein, bitten wir Schutzmaßnahmen nach dem DVGW-Arbeitsblatt GW 125 herzustellen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abwägung:

Keine Einwände

keine Änderung

15. Wasserwirtschaftsamt Weilheim

Stellungnahme:

„1. *Rechtliche und fachliche Hinweise und Empfehlungen*

1.1 Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Oberflächenabfluss infolge von Starkregen sollte in der Grundkonzeption der Planung berücksichtigt werden.

1.2 Grundwasser

Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Nach unseren Informationen wurden im Umkreis von 100 m zwei Bodenaufschlüsse niedergebracht. Dem-nach wurde das Grundwasser bei 18,60 m bzw. bei 23,45 m unter Gelände dokumentiert. Die grundwasserüberdeckenden Schichten setzen sich nach den entsprechenden Dokumentationen vornehmlich aus quaritären Kiesen mit wechselnden Feinkornanteilen zusammen.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.“

1.3 Altlasten und Bodenschutz

1.3.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“

1.3.2 Vorsorgender Bodenschutz

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Vorschläge für Hinweise zum Plan:

„Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen. Der belebte Oberboden

und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.“

1.4 Wasserversorgung

Die Bebauung ist an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen.

1.5 Abwasserentsorgung

1.5.1 Häusliches Schmutzwasser

Die Bebauung ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

1.5.2 Niederschlagswasser

*Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Nach dem vorliegenden Begründungsentwurf sind bereits Baugrunderkundungen mit der Ermittlung der Durchlässigkeit vorgenommen worden. Demnach wurde für die Dimensionierung der Versickerungsanlagen ein kf-Wert von 5*10⁻⁴ m/s empfohlen. Der genannte mittlere Grundwasserstand liege bei 544 m ü.NN. Dies erscheint plausibel. Hinsichtlich der geplanten Rigolenversickerung wird darauf hingewiesen, dass Niederschlagswasser vornehmlich über den bewachsenen Oberboden zu versickern ist. Unterirdische Anlagen wie Rigolen und Schächte sind nur im Ausnahmefall zulässig (vgl. NWFreiV i.V.m. TRENGW und DWA-M153). Bei beengten Platzverhältnissen können auch Mulden mit Rigolen kombiniert werden. Die Festsetzung von Dachbegrünungen bzw. Dachterrassen werden aus wasserwirtschaftlicher Sicht ausdrücklich begrüßt.*

2. Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abwägung:

Die vorgetragenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anforderungen zum Bodenschutz sind hinreichend durch gesetzliche Vorschriften geregelt.

keine Änderung

III. Öffentliche Auslegung

Während der öffentlichen Auslegung sind folgende Anregungen eingegangen. Diese Anregungen sind jeweils mit Beschlussvorschlägen der Verwaltung zur Abwägung versehen.

1. Bürgerin 1

Stellungnahme:

"Aus dem übersandten beglaubigten Auszug der Gemeinde Gauting zur Beschlussfassung in der Sitzung des Ferienausschusses vom 28.04.2020 geht hervor, dass der Ferienausschuss mit 10 : 3 Stimmen Ihrer Beschlussvorlage Ö/1006/XIV.WP gefolgt ist. In der o.g. Beschlussvorlage empfehlen Sie bzgl. der Fassadengestaltung von Baukörper B folgendes:

Der Einwand, eine helle verputzte Fassade vorzusehen, ist auch durchaus ein angemessener und möglicher städtebaulicher Ansatz. Es wird empfohlen, mit dem Vorhabensträger hinsichtlich der gestalterischen Ausbildung der Fassade nochmals zu sprechen und in Anlehnung an die Einwände um ein alternatives Konzept zur Fassadengestaltung zu bitten.

Beschlussvorschlag: Die betreffenden Einwendungen werden insoweit berücksichtigt.

Sie bestätigten mir gestern telefonisch, dass der Vorhabensträger hierzu keine Präferenzen hat und der B-Plan entsprechend der Einwände dahingehend geändert werden kann. Die aus dem ersten B-Plan offensichtlich übernommene Festlegung für eine Klinkerfassade ist nunmehr zu korrigieren und Tz. 3.1 ist insoweit zu ändern: Die Fassaden Baukörper B werden als „helle verputzte Fassaden“ in Anlehnung an die unmittelbare, angrenzende Bebauung festgelegt. Ich bitte um entsprechende Än-

derung. Gegebenenfalls bitte ich, meine heutige Mail als Einwand gegen den o.g B-Plan in der Fassung vom 28.04.2020 zu werten."

Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abwägung:

Die Festsetzung durch Text B: Bauliche Gestaltung 3.1 entfällt, dafür wird der Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend angepasst: „Die Fassaden werden als „helle verputzte Fassaden in Anlehnung an die unmittelbare angrenzende östliche Bebauung im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt.“ - Sichtmauerwerk wird gestrichen und entfällt.
Entfall der Festsetzungen durch Text Bauliche Gestaltung B 3.1

2. Bürger 2

Stellungnahme:

„Mit Beschlussfassung des Ferienausschusses vom 28.4.2020 war die Beschlussvorlage Ö/1006/XIV. WP angenommen worden. Mir ist unklar, ob inzwischen die bisher vorgesehene Klinkerfassadengestaltung inzwischen in Anlehnung an die östliche Bebauung in eine helle Putzfassade abgeändert worden ist. Sollte das nicht der Fall sein, dann bitte ich, dieses Schreiben als Einwand zu verstehen verbunden mit der Forderung, in dem vorhabenbezogenen B-Plan eine helle Putzfassade festzulegen.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abwägung:

Die Festsetzung durch Text B: Bauliche Gestaltung 3.1 entfällt, dafür wird der Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend angepasst: „Die Fassaden werden als „helle verputzte Fassaden in Anlehnung an die unmittelbare angrenzende östliche Bebauung im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt.“ - Sichtmauerwerk wird gestrichen und entfällt.
Entfall der Festsetzungen durch Text Bauliche Gestaltung B 3.1

3. Bürger 3

Stellungnahme:

„Aus dem beglaubigten Auszug der Gemeinde Gauting zur Beschlussfassung in der Sitzung des Ferienausschusses vom 28.04.2020 geht hervor, dass der Ferienausschuss mit 10 : 3 Stimmen Ihrer Beschlussvorlage Ö/1006/XIV.WP gefolgt ist. In der oben genannten Beschlussvorlage empfehlen Sie bezüglich der Fassadengestaltung von Baukörper B folgendes: „Der Einwand, eine helle verputzte Fassade vorzusehen, ist auch durchaus ein angemessener und möglicher städtebaulicher Ansatz. Es wird empfohlen, mit dem Vorhabenträger hinsichtlich der gestalterischen Ausbildung der Fassade nochmals zu sprechen und in Anlehnung an die Einwände um ein alternatives Konzept zur Fassadengestaltung zu bitten.“

Beschlussvorschlag: Die betreffenden Einwendungen werden insoweit berücksichtigt. Nachdem der Vorhabenträger hierzu keine Präferenzen hat, ist der B-Plan entsprechend der Einwände der Bürger dahingehend zu ändern. Die aus dem ersten B-Plan offensichtlich übernommene Festlegung für eine Klinkerfassade ist nunmehr zu korrigieren und Tz. 3.1 ist wie folgt zu ändern: Die Fassaden Baukörper B werden als „helle verputzte Fassaden“ in Anlehnung an die unmittelbare, angrenzende östliche Bebauung festgelegt.

Ich bitte um entsprechende Änderung. Gegebenenfalls bitte ich, meine E-Mail als Bedenken gegen den oben genannten B-Plan in der Fassung vom 28.04.2020 zu werten. Die Begründung für meine Bedenken finden Sie auf Seite 4 der Beschlussvorlage Ö/1006/XIV.WP unter Punkt 2.7 Bürger 8.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abwägung:

Die Festsetzung durch Text B: Bauliche Gestaltung 3.1 entfällt, dafür wird der Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend angepasst: „Die Fassaden werden als „helle verputzte Fassaden in Anlehnung an die unmittelbare angrenzende östliche Bebauung im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt.“ - Sichtmauerwerk wird gestrichen und entfällt.
Entfall der Festsetzungen durch Text Bauliche Gestaltung B 3.1

4. Bürger 4

Stellungnahme:

„Aus dem beglaubigten Auszug der Gemeinde Gauting zur Beschlussfassung in der Sitzung des Ferienausschusses vom 28.04.2020 geht hervor, dass der Ferienausschuss mit 10 : 3 Stimmen Ih-

rer Beschlussvorlage Ö/1006/XIV.WP gefolgt ist. In der o.g. Beschlussvorlage empfehlen Sie bzgl. der Fassadengestaltung von Baukörper B folgendes: Der Einwand, eine helle verputzte Fassade vorzusehen, ist auch durchaus ein angemessener und möglicher städtebaulicher Ansatz. Es wird empfohlen, mit dem Vorhabensträger hinsichtlich der gestalterischen Ausbildung der Fassade nochmals

zu sprechen und in Anlehnung an die Einwände um ein alternatives Konzept zur Fassadengestaltung zu bitten.

Beschlussvorschlag: Die betreffenden Einwendungen werden insoweit berücksichtigt.

Nachdem der Vorhabensträger hierzu keine Präferenzen hat, wie Sie mir telefonisch bestätigten, ist der B-Plan entsprechend der Einwände der Bürger dahingehend zu ändern. Die aus dem ersten B-Plan offensichtlich übernommene Festlegung für eine Klinkerfassade ist nunmehr zu korrigieren und Tz. 3.1 ist insoweit zu ändern: Die Fassaden Baukörper B werden als „helle verputzte Fassaden“ in Anlehnung an die unmittelbare, angrenzende Bebauung festgelegt. Ich bitte um entsprechende Änderung. Gegebenenfalls bitte ich, meine heutige Mail als Einwand gegen den o.g. B-Plan in der Fassung vom 28.04.2020 zu werten.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abwägung:

Die Festsetzung durch Text B: Bauliche Gestaltung 3.1 entfällt, dafür wird der Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend angepasst: „Die Fassaden werden als „helle verputzte Fassaden in Anlehnung an die unmittelbare angrenzende östliche Bebauung im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt.“ - Sichtmauerwerk wird gestrichen und entfällt.

Entfall der Festsetzungen durch Text Bauliche Gestaltung B 3.1

5. Bürger 5

Stellungnahme:

„Aus dem beglaubigten Auszug der Gemeinde Gauting zur Beschlussfassung in der Sitzung des Ferienausschusses vom 28.04.2020 geht hervor, dass der Ferienausschuss mit 10 : 3 Stimmen Ihrer Beschlussvorlage Ö/1006/XIV.WP gefolgt ist.

In der o.g. Beschlussvorlage empfehlen Sie bzgl. der Fassadengestaltung von Baukörper B folgendes: Der Einwand, eine helle verputzte Fassade vorzusehen, ist auch durchaus ein angemessener und möglicher städtebaulicher Ansatz. Es wird empfohlen, mit dem Vorhabensträger hinsichtlich der gestalterischen Ausbildung der Fassade nochmals zu sprechen und in Anlehnung an die Einwände um ein alternatives Konzept zur Fassadengestaltung zu bitten.

Beschlussvorschlag: Die betreffenden Einwendungen werden insoweit berücksichtigt.

Nachdem der Vorhabensträger hierzu keine Präferenzen hat, ist der B-Plan entsprechend der Einwände der Bürger dahingehend zu ändern. Die aus dem ersten B-Plan offensichtlich übernommene Festlegung für eine Klinkerfassade ist nunmehr zu korrigieren und Tz. 3.1 ist insoweit zu ändern: Die Fassaden Baukörper B werden als „helle verputzte Fassaden“ in Anlehnung an die unmittelbare, angrenzende Bebauung festgelegt. Ich bitte um entsprechende Änderung. Gegebenenfalls bitte ich, meine heutige Mail als Einwand gegen den o.g. B-Plan in der Fassung vom 28.04.2020 zu werten.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abwägung:

Die Festsetzung durch Text B: Bauliche Gestaltung 3.1 entfällt, dafür wird der Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend angepasst: „Die Fassaden werden als „helle verputzte Fassaden in Anlehnung an die unmittelbare angrenzende östliche Bebauung im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt.“ - Sichtmauerwerk wird gestrichen und entfällt.

Entfall der Festsetzungen durch Text Bauliche Gestaltung B 3.1

6. Bürgerin 6

Stellungnahme:

„Aus dem beglaubigten Auszug der Gemeinde Gauting zur Beschlussfassung in der Sitzung des Ferienausschusses vom 28.04.2020 geht hervor, dass der Ferienausschuss mit 10 : 3 Stimmen Ihrer Beschlussvorlage Ö/1006/XIV.WP gefolgt ist. In der o.g. Beschlussvorlage empfehlen Sie bzgl. der Fassadengestaltung von Baukörper B folgendes: Der Einwand, eine helle verputzte Fassade vorzusehen, ist auch durchaus ein angemessener und möglicher städtebaulicher Ansatz. Es wird empfohlen, mit dem Vorhabensträger hinsichtlich der gestalterischen Ausbildung der Fassade

nochmals zu sprechen und in Anlehnung an die Einwände um ein alternatives Konzept zur Fassadengestaltung zu bitten.

Beschlussfassung: Die betreffenden Einwendungen werden insoweit berücksichtigt.

Nachdem der Vorhabensträger hierzu keine Präferenzen hat, ist der B-Plan entsprechend der Einwände der Bürger dahingehend zu ändern. Die aus dem ersten B-Plan offensichtlich übernommene Festlegung für eine Klinkerfassade ist nunmehr zu korrigieren und Tz. 3.1 ist insoweit zu ändern: Die Fassaden Baukörper B werden als "helle verputzte Fassaden" in Anlehnung an die unmittelbare, angrenzende Bebauung festgelegt.

Ich bitte um entsprechende Änderung. Gegebenenfalls bitte ich, meine heutige Mail als Einwand gegen den o.g. B-Plan in der Fassung vom 28.04.2020 zu werten.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abwägung:

Die Festsetzung durch Text B: Bauliche Gestaltung 3.1 entfällt, dafür wird der Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend angepasst: „Die Fassaden werden als „helle verputzte Fassaden in Anlehnung an die unmittelbare angrenzende östliche Bebauung im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt.“ - Sichtmauerwerk wird gestrichen und entfällt.

Entfall der Festsetzungen durch Text Bauliche Gestaltung B 3.1

7. Bürger 7

Stellungnahme:

Das Gautinger Stadtzentrum zwischen Bahnhof und Schulstraße zeichnet sich durch eine überwiegende Nutzung zu gewerblichen Zwecken aus. Insofern ist es flächenrechtlich als Mischgebiet ausgewiesen. Darüber hinaus kann von einem tatsächlichen Kerngebiet gesprochen werden, da das Bauvorhaben im historischen und heutigen Kulturzentrum der Gemeinde Gauting realisiert werden soll. Von den Gewerbebetrieben dürfen derzeit keine wesentlichen Störungen ausgehen. Das nunmehr in das Auge gefasste Bauvorhaben soll eine Zweckänderung von Mischgebiet zu allgemeinem Wohngebiet beinhalten. Das bedeutet im Zweifel für die umliegenden Gewerbebetriebe, dass keine Störungen ausgehen dürften. Durch das Bauvorhaben wird somit restriktiv in den derzeit möglichen Gewerbeausübungsradius eingegriffen. Dies führt zu einer unangemessenen Benachteiligung der bereits in Bestand stehenden, unmittelbaren gewerblichen Nachbarn. Immissionsrechtlich dürfte das Bauvorhaben zur Einstellung der wesentlichen, gewerblichen Handlungsspielräume und zum Abfluss der Gewerbebetriebe führen. Es ist nicht denkbar, dass das derzeitige Gewerbe, wie durch das Bauvorhaben beabsichtigt, auf nächtliche Anlieferungen verzichten kann.

Die geplante Bebauung hat die maßgebliche Zielsetzung Wohnräume zu schaffen. Dadurch wird der Kerncharakter des sozialen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Ortskerns in Gautings Zentrum verändert. Im unmittelbaren Umfeld des Bauvorhabens befinden sich das Rathaus, Schulen, öffentliche Freizeiteinrichtungen, Gastgewerbe, Fahrschulen, Kirchen und sonstige Wirtschaftsbetriebe. Vom Christkindlmarkt bis zu allen anderen ortstypischen kulturellen und sozialen Manifestationen spielen sich alle wesentlichen gemeindetypischen Aktivitäten zwischen Bahnhof und Schulstraße bzw. am Hauptplatz ab. Hervorzuheben ist der Maibaum und die damit zusammenhängenden traditionellen Gepflogenheiten. Die Bebauung des Zentrums mit überwiegend zu Wohnzwecken dienenden Flächen würde zur einschneidenden Zersetzung ortskerntypischer repräsentations- und kultureller Darstellungsfunktionen führen. Ein allgemeines Wohngebiet würde den Ortskerncharakter eliminieren. Homogene Wohnbebauung an geplanter Stelle führt zu einem Verlust der Gemeindeidentität. In der Summe der Nutzung des Bauvorhabens wird das Ortsbild durch Wohnaktivitäten negativ verändert. Eine Unterstützung kultureller ortstypischer Inhalte füllt die Nutzung der Bebauung nicht aus. Es kann nicht sein, dass das zentrale Gemeindebild im Kern durch Wohnen geprägt wird. Auch die Berücksichtigung von Ausnahmen kann hier keine Abhilfe dieser Gefahr sicherstellen. Nur die Regel trägt das Ortsbild und niemals Ausnahmen. Die Regel muss ein Mischgebiet bzw. Kerngebiet bleiben.

Der erhebliche Umfang des Bauvorhabens vermittelt den Eindruck eines "Plattenbaus" mitten im Gautinger Zentrum. Der Dreh- und Angelpunkt des Ortskerns, das Rathaus, geht neben dem Bauvorhaben unter. Aus städtebaulicher Sicht ist die zum Nachbaranwesen Flur Nummer 133, 133/1

klaffende Lücke optisch nicht erträglich. Zur baulichen Weise kann daher nicht von einer optimierten städtebaulichen Planung gesprochen werden. Das Bauvorhaben schließt weder optisch noch tatsächlich unmittelbar an das Anwesen Hauptplatz 2 an. Es ragt weit in den Gehweg und die Straße hinein. Es verschließt den Blick auf die Würm. Die Errichtung eines derartigen Megabaus führt zum optischen Untergang der anliegenden Baudenkmäler und Grünflächen. Bei dem Bauvorhaben müssen auch in Ansehung der Geschosshöhe und der Bebauung stets im Auge behalten werden, dass die Errichtung auf dem historischen Ortskern der Gemeinde Gauting erfolgen soll. Eine derartige großflächige Bebauung wirkt sich erdrückend und einengend aus. Die Grundstücksgrenzen sollen maximal ausgenutzt werden, was sich nachteilig auf die ohnehin schmalen Geh- und Fahrradwege auswirkt. Das städtebauliche Bild wird durch das Bauvorhaben somit erheblich nachteilig verändert. Es liegt nicht fern, dass sich das Bauvorhaben wegen der Wohnnutzungsdominanz auf das kulturelle Kerngebiet nachteilig auswirkt. Die Abstandsflächenüberschreitung nach Osten zu Flur Nummer 133 führt aufgrund des erheblichen Umfangs des Bauvorhabens zu maßgeblichen Nachteilen bei der Belichtung und bei der Belüftung. Auch der Brandschutz ist nicht gewährleistet. Es ist nicht offensichtlich ersichtlich, wie sich das Bauvorhaben in Ansehung der Belichtung und Belüftung, sowie dem Brandschutz auf die Flurnummer 133 auswirkt. Das Bauvorhaben macht hierzu auch keinerlei konkrete Ausführungen. Zum Nachbargrundstück Flur Nummer 133/ 1 macht der Bebauungsplan keinerlei Ausführungen. Die Einhaltung der Abstandsflächen ist aus städtebaulichen, Belichtungs-, Belüftungs-, und Brandschutzbelangen zwingend erforderlich. Das zu bebauende Grundstück liegt in der Schotterrinne Würmtals. Aufgrund dieser besonderen Lage muss zwingend eine Umweltprüfung erfolgen. Bei dem erheblichen Umfang des Bauvorhabens, welches nicht im Ansatz der derzeitigen Bebauung entspricht, kann nicht mehr von einer Nachverdichtung gesprochen werden. Durch das Bauvorhaben soll ein Großteil der derzeit nicht bebauten Fläche bebaut werden. Auch aus diesem Aspekt ist eine Prüfung der Umweltverträglichkeit geboten.“

Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abwägung:

Die vorgetragenen Bedenken und Einwände beziehen sich auf drei wesentliche Aspekte:

- Anpassung der Nutzung MI zu WA
- Nachverdichtung und Abstandsflächen mit Bauweise
- Umweltprüfung

Die geplante künftige Nutzung entspricht den künftigen Bedarfen und den Zielsetzungen der Ortsentwicklung und steht somit auch im Einklang mit der bestehenden Nutzung im Bestandsumfeld. Das Umfeld des Plangebiets ist durch größere Gewerbe-/Wohnbauten geprägt, insbesondere auch auf dem Nachbargrundstück Fl. Nr. 133 und 133/1. Bereits jetzt sind im Umfeld gewerbliche Nutzungen im EG und Wohnungen in den Obergeschossen vorhanden. Insoweit ist die Argumentation des Einwenders richtig. Das Umfeld des Plangebiets ist als Mischnutzung gekennzeichnet. Nicht gefolgt werden kann indes der Auffassung des Einwenders, es handle sich in der näheren Umgebung um ein Kerngebiet. Ein Kerngebiet ist in seiner Zweckbestimmung dadurch gekennzeichnet, dass es vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dient. Dem widerspricht die im Umfeld der näheren Umgebung des Plangebiets vorhandene umfangreiche Wohnnutzung, insbesondere auf dem Grundstück des Einwenders. Auch durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Nutzungsmischung aus Läden, Dienstleistungsnutzung, Wohnnutzung, Büronutzung und Wohnnutzung verbindlich vorgegeben. Auf die Festsetzung einer Gebietsart kann im Hinblick auf die konkrete Definition der zulässigen Nutzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verzichtet werden. Die vorgesehenen und verbindlich durch den Vorhaben- und Erschließungsplan definierten Nutzungen entsprechen der Art der baulichen Nutzung, wie sie in der näheren Umgebung vorhanden ist. Insofern ist der Argumentation des Einwenders nicht zu folgen, dass die auf seinem Grundstück vorhandenen Nutzungen beeinträchtigt würden. Schon jetzt müssen diese Nutzungen auf vorhandene Wohnnutzungen – insbesondere auch im Anwesen des Einwenders selbst – Rücksicht nehmen. Ein zusätzliches Maß der Rücksichtnahme wird den gewerblichen Nutzungen nicht abverlangt. Zudem spricht nach derzeitiger Aktenlage vieles dafür, dass die derzeit auf dem Grundstück des Einwenders ausgeübten gewerblichen Nutzungen allenfalls zum Teil den genehmigten Nutzungen entsprechen. Nutzungskonflikte auf planungsrechtlicher Ebene sind damit nicht erkennbar. Eine konkrete Prüfung unter Berücksichtigung des Rücksichtnahmegebots ist im Baugenehmigungsverfahren vorzunehmen.

Nachdem ein erheblicher Wohnbedarf in Gauting vorhanden ist, soll dem im gerade ohnehin schon verdichteten Ortskern Rechnung getragen werden. In dieser Nachverdichtungsmaßnahme sieht die Gemeinde zugleich eine positive Auswirkung auf die städtebauliche Entwicklung des Ortskerns. Die hier kritisierte Nachverdichtung wird aus städtebaulicher Sicht an dieser Stelle mit dem Umfeld als verträglich gesehen. Insgesamt ist dies im Zusammenspiel mit den gesellschaftlichen Herausforderungen zu betrachten und zu bewältigen ist. Die Gemeinde Gauting erfährt einen starken Veränderungsdruck in der Ortsmitte beispielsweise bedingt durch die Umbrüche im Einzelhandel, den Generationswechsel, starken Wohnungsbedarf aber auch durch die immer knapper werdenden Grundstücksflächen und damit verbunden einer wachsenden Nachverdichtung im Inneren. Innen- vor Außenentwicklung - diese Diskussionen wurden intensiv geführt und daraus hat sich dieses Maß der Nachverdichtung am Ort städtebaulich entwickelt. Das Bauvorhaben orientiert sich hinsichtlich der Nutzung an dem im Ortszentrum vorhandenen Bedarf und der vorhandenen Struktur. Dementsprechend soll im EG gewerbliche und in den Obergeschossen Wohnnutzung entstehen. Die Gemeinde sieht auch die durch die Planung entstehende bauliche Lücke zwischen den Grundstücken Fl. Nr. 133 und 133/1 als städtebaulich vertretbar an. Das Geviert zwischen Schul-, Bahnhof-, Starnberger Straße und dem Von-Taube-Weg, in dem sich das Baugebiet befindet, ist bereits jetzt in nahezu geschlossener Bauweise bebaut. Auch die auf dem Grundstück Fl. Nr. 133 bestehende Bebauung hält die gesetzlichen Abstandsflächen nicht ein, sondern ist weniger als 1 m von der Grundstücksgrenze entfernt errichtet. Ursprünglich war diese Bebauung als Grenzbebauung geplant. Das geplante Bauvorhaben sieht eine halboffene Bauweise vor zum einem ohne seitlichen Grenzabstand zum Grundstück Fl. Nr. 133 und zum anderen mit Grenzabstand zum Grundstück Fl. Nr. 131/2. Aus städtebaulicher Sicht ist diese Lücke zwischen Fl. Nr. 131 und Fl. Nr. 133/T vertretbar. Die Situation im Bestand mit der Brandwand, die nicht auf der Grundstücksgrenze sitzt, ist städtebaulich deutlich nachteiliger. Zudem bietet diese Lösung die Chance künftig bei Veränderungen für das Grundstück Fl. Nr. 133/T wie bereits ausgeführt den Lückenschluss jederzeit zu vollziehen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan zeigt ebenso auf, dass die neue Bebauung den Bestand im Osten mit der Traufe und der Dachform aufgreift, um eine städtebaulich ruhige und klare Anbindung zu erreichen. Auch die ankommende Arkade wird nach Nordwesten fortgeführt. Die neue Baustruktur öffnet sich mit der Fassade zu den öffentlichen Räumen, damit wird eine gute Belichtung und Belüftung unter Beachtung der Auflagen und Maßnahmen zum Immissionsschutz erreicht. Mit der neuen Bebauung wird weiterhin die Öffentliche Grünfläche zur Schulstraße gesichert und durch die Grünflächen der neuen Baustruktur ergänzt. Die angesprochenen Thematik Brandschutz ist bereits heute schon im Bestand gelöst, da das östliche Gebäude zur Fl. Nr. 131 eine Brandwand darstellt. Zudem wird der Brandschutz auch mit der neuen Bebauung durch eine Brandwand nach Osten, die auf die Grundstücksgrenze gesetzt wird, gelöst.

Das Plangebiet grenzt unmittelbare an Bodendenkmäler an. Diese könnten sich ohne weiteres auch in den Geltungsbereich hineinerstrecken. Diese Thematik wurde ausführlich in der Stellungnahme unter Pkt. 9 Denkmalschutz abgearbeitet und abgewogen. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Umfang des Bebauungsplanes ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach dem BayDSchG notwendig. Das angrenzende Baudenkmal an der Würm gelegen wird durch dieses Bauvorhaben nicht nachteilig betroffen. Die bestehenden Blickbezüge und die markante Stellung dieses Denkmals als Kopfbau und Abschluss der Bahnhofstraße zur Würm im Ort bleiben in seiner Wirkung vollständig erhalten. Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens - Verfahren gemäß § 13a BauGB - wird kein Umweltbericht erstellt. Eine Umweltprüfung ist nach der Vorprüfung im Einzelfall nicht erforderlich und ein ökologischer Ausgleich ist nicht nachzuweisen. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Bestand und dient im Wesentlichen der Wiedernutzbarmachung von Flächen mit einer Nachverdichtung der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen. Es wird deshalb im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schutzgutbezogene Bestandserfassung und -bewertung durchgeführt und entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erarbeitet – „Vermeidungsgebot“.

Anpassung bzw. Entfall Festsetzung A.2.1 und B.1.1 Art der baulichen Nutzung | Ergänzung der B

Bei entsprechender Abwägungsentscheidung des Bauausschusses über die Stellungnahmen und Anregungen muss der vorhabenbezogene Bebauungsplan erneut öffentlich ausgelegt werden; parallel hierzu ist die erneute Beteiligung der Behörden durchzuführen. Die überarbeitete Fassung des Bebauungsplanentwurfs ist dieser Beschlussvorlage beigelegt.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0090) vom 07.10.2020.
2. Berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen werden die Stellungnahmen der nachfolgend aufgeführten Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 187/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Bahnhofstraße und Schulstraße, entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung in der Anlage zu dieser Beschlussvorlage:
 - Regierung von Oberbayern
 - Regionaler Planungsverband
 - Landratsamt Starnberg, Gesundheitsamt
 - Landratsamt Starnberg, Immissionsschutz, Bodenschutz u. Abfallrecht
 - Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt
 - Landratsamt Starnberg, Verkehrswesen
 - Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde
 - Landratsamt Starnberg, Kreisfachberater für Gartenkultur und Landschaftspflege
 - Handwerkskammer für München und Oberbayern
 - bayernets GmbH
 - SWM Infrastruktur Region GmbH
 - IHK für München und Oberbayern
 - Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
 - Staatliches Bauamt Weilheim
 - Deutsche Telekom Technik GmbH
 - AWISTA-Starnberg
 - Würmtal-Zweckverband für Wasserversorgung u. Abwasserbeseitigung
 - Wasserwirtschaftsamt Weilheim
3. Berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt werden die von der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 187/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Bahnhofstraße und Schulstraße vorgetragenen Anregungen, entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung in dieser Beschlussvorlage.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den überarbeiteten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 187/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Bahnhofstraße und Schulstraße in der Fassung des Plandatums 13.10.2020 einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan (Plandatum 13.10.2020) gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen und parallel hierzu die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Der Zeitraum der

erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden wird auf zwei Wochen begrenzt und es wird bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanentwurfs zulässig sind.

Gauting, 08.10.2020

Unterschrift