



---

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

Az.: 610/11-22/Ht

---

<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bauausschuss	02.02.2021	öffentlich	verschoben
Bauausschuss	02.03.2021	öffentlich	Entscheidung

---

**Betreff**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 187/GAUTING für ein Teilgebiet zw. Bahnhofstr. u. Schulstr.; Abwägung aus der erneuten öffentl. Auslegung u. der erneuten Betteil. der Behörden gem. § 13a Abs. 1 u. Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB; Satzungsbeschluss - unter Vorbehalt -

**Anlagen:**

201013\_BP\_187\_GAUTING\_Begründung  
201013\_BP\_187\_GAUTING\_Festsetzungen  
201013\_Planzeichnung\_BP\_187  
201013\_VEP\_187  
Immissionstechnische\_Untersuchung\_PMI\_13102020

---

**Sachverhalt:**

1. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 187/GAUTING ist im Zeitraum vom 20.10.2020 bis 16.11.2020 die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 4 a Abs. 3 BauGB durchgeführt worden. Parallel hierzu ist die erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 4 a Abs. 3 BauGB durchgeführt worden. Die Bebauungsplan-Unterlagen, die der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zugrunde lagen, sind dieser Beschlussvorlage beigelegt.
2. Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung der Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 187/GAUTING sind keine Anregungen bei der Gemeinde eingegangen.
3. Im Zuge der erneuten Beteiligung der Behörden sind die folgenden Stellungnahmen eingegangen. Diese Stellungnahmen sind jeweils mit Beschlussvorschlägen der Verwaltung zur Abwägung versehen.
  - 3.1 Kreisbauamt Starnberg

*Stellungnahme vom 23.11.2020:*

*„1. In der Präambel sind die Fassungsdaten der zu ersetzenden Bebauungspläne zu ergänzen, um dem gesetzlichen Bestimmtheitsgebot Rechnung zu tragen. Dies lediglich als redaktionelle Änderung.“*

Beschlussvorschlag:

Die Fassungsdaten der zu ersetzenden Bebauungspläne sind in der Präambel bereits ergänzt:

*Baulinienplan Nr. 6 Bahnhofstraße*

Die Anregung wird berücksichtigt.

*„2. Sofern die in der Begründung beigefügten Pläne zu den Grundrissen, Systemansichten und Freiflächengestaltung verbindlicher Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden sollen, so sind diese Pläne als Teil der Festsetzungen aufzuführen. Um Prüfung und ggf. Anpassung wird gebeten. Im Übrigen werden zu dieser Auslegung keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht, die über die im Verfahren bereits geäußerten Aspekte in unserem Schreiben vom 09.06.2020 hinausgehen.“*

Der Vorhaben- und Erschließungsplan soll verbindlicher Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden. Es wird vorgeschlagen dies unter *B. Festsetzungen durch Text – 7.0 Sonstige Festsetzungen als Punkt 7.3* aufzunehmen.

Beschlussvorschlag:

Ergänzung Festsetzung 7.0 Sonstige Festsetzungen:

„Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage) Stand 02.03.2021 wird verbindlicher Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 187/Gauting für den Teilbereich zwischen Bahnhofstraße und Schulstraße Fl. Nr. 131 und 131/3.“

Die Anregung wird berücksichtigt.

### 3.2 Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde

*Stellungnahme vom 20.11.2020:*

*„1. Es wurde eine überarbeitete schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros PMI (Nr. 8035/18-01c vom 13.10.2020) vorgelegt. Wir weisen darauf hin, dass die Untersuchung auf Planunterlagen vom 15.09.2020 Bezug nimmt (S. 5 der Untersuchung), wohingegen es sich bei den im Verfahren vorgelegten Unterlagen um die Planfassung vom 13.10.2020 handelt. Sollten sich darin aus schalltechnischer Sicht wesentliche Änderungen ergeben haben, so ist die schalltechnische Untersuchung dahingehend zu überarbeiten.“*

Beschlussvorschlag:

Aus schalltechnischer Sicht ergeben sich durch die Bezugnahme auf die Planunterlagen vom 15.09.2020 keine Änderungen gegenüber der Planfassung vom 13.10.2020, da sich die schalltechnischen Rahmenbedingungen nicht geändert haben.

Keine Änderung der Planunterlagen

Verkehrslärm:

*„2. Aufgrund der sehr hohen Lärmbelastung vor allem an der Nordostfassade möchten wir nochmals darauf hinweisen, dass vor dem Ergreifen passiver Schallschutzmaßnahmen (Schalldämmung von Außenbauteilen und Lüftungseinrichtungen) die sinnvolle Wohnraumorientierung zu prüfen ist. Es ist ersichtlich, dass aufgrund der Gebäudekubatur keine ausschließliche Orientierung von schutzbedürftigen Wohnräumen auf die lärmabgewandten Seiten möglich ist. Andererseits ist nicht nachvollziehbar, warum die Anordnung der Erschließung durch ein Treppenhaus auf der lärmberuhigten hochwertigen Südwestfassade und nicht an der stark lärmbelasteten Nordost-/Nordwestfassade erfolgt. Wir bitten, diesen Aspekt in die Abwägung einzustellen.“*

Beschlussvorschlag:

Eine Erschließung durch ein Treppenhaus ist auch an der stark lärmbelasteten Nordostfassade vorgesehen. Die Verlegung des weiteren Treppenhauses von der lärmabgewandten

Südwestfassade zur Nordost-/Nordwestfassade ist nicht möglich, da sie zu Nutzungseinschränkungen in dem Bereich der Erdgeschosszone führt, der sich zur Bahnhofstraße öffnet. Gerade dieser repräsentative Bereich sollte nicht Treppenhäusern vorbehalten bleiben, sondern der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung durch Läden. Durch die Situierung eines weiteren Treppenhauses an der Nordost-/Nordwestfassade wäre diese Nutzung dann allerdings faktisch ausgeschlossen oder deutlich beeinträchtigt, da ein Laden auf Kundenkontakt zur Bahnhofstraße angewiesen ist. Insofern wäre eine Verlegung der Ladenflächen an die rückwärtige, südwestliche Seite des festgesetzten Gebäudes verfehlt. Diese Verlegung wäre aber unmittelbare Folge der Anordnung eines weiteren Erschließungskerns an der Nordost-/Nordwestfassade. Ein derartiger „Flächentausch“ würde der Zielsetzung des Bebauungsplans, neben der Wohnnutzung auch eine attraktive Nutzung durch Läden zu ermöglichen, widersprechen.

Keine Änderung der Planunterlagen

*„3. Festsetzung 6.1-3, Satz 3 ist analog zu Festsetzung 6.1-6, die sich auch auf Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer bezieht, für Wohnräume zu erweitern, es sei denn durch die gemäß Satz 1 erforderlichen Maßnahmen ist gewährleistet, dass ein Beurteilungspegel von maximal 59 dB(A) (Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für die Tageszeit) vor den zum Lüften notwendigen Fenstern von Wohnräumen erreicht wird.“*

Beschlussvorschlag:

Die Festsetzung unter Ziff. 6.1.3 wird für Wohnräume nicht entsprechend der Festsetzung unter Ziff. 6.1.6 erweitert. Einer Erweiterung dieser Festsetzung auf Wohnräume bedarf es nicht, da insoweit bereits unter Ziff. 6.1.3 S. 1 und 2 ausreichende Regelungen getroffen wurden: Im Bereich der Nordostfassade erfolgt der Lärmschutz – gegenüber anderen Fassadenbereichen weitergehend – durch Schallschutzkonstruktionen vor der Fassade und nicht nur durch Schallschutzfenster mit Lüftungseinheiten. Dies ist der deutlich höheren Verkehrslärmbelastung an der Nordostfassade geschuldet. Aufgrund der Schallschutzkonstruktionen können die Fenster der Wohnräume auch ohne weitere Schutzmaßnahmen geöffnet werden. Fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen sind daher entbehrlich. Nur bei Schlaf- und Kinderzimmern sind auch an der Nordostfassade fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen, um auch bei geschlossenen Fenstern schlafen zu können. Insofern bedarf es keiner Änderung der Festsetzungen.

Die Regelung unter Ziff. 6.1.6 ist dagegen anders aufgebaut, da sie Fassadenbereiche betrifft, die nicht durch Schallschutzkonstruktionen vor der Fassade geschützt sind. Deshalb sind hier für **sämtliche** zu Wohnzwecken genutzte Aufenthaltsräume schalldämmende fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen. Die unterschiedlichen Festsetzungen unter Ziff. 6.1.3 und Ziff. 6.1.6 entsprechen damit den unterschiedlichen Schallschutzanforderungen der jeweiligen Fassaden und sind aufgrund dieser Unterschiede auch nicht anzugleichen.

Als Schallschutzkonstruktionen an der Nordostfassade sind fassadenbündige Prallscheiben geplant, die vor die offenbaren Fenster gesetzt werden. Als weitere Schallschutzkonstruktionen sind verglaste Loggien vorgesehen.

Ein Beurteilungspegel von max. 59 dB(A) zur Tageszeit wird nicht eingehalten werden können; dies ist allerdings auch nicht erforderlich. Es handelt sich dabei um den Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für die Tageszeit. Die Einhaltung dieses Immissionsgrenzwertes ist gesetzlich nicht verpflichtend. Es ist für den Schutz der Gesundheit der Bewohner ausreichend, wenn, wie hier, ein Beurteilungspegel von 67 dB(A) tags eingehalten wird. Dies ist der Auslösewert für eine Lärmsanierung in Kern-, Dorf- und Mischgebieten an bestehenden Bundesfernstraßen. Die Einhaltung dieses Wertes genügt auch den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an Aufenthaltsräume zum Schutz vor Straßenlärm an bestehenden Straßen im Rahmen der Bauleitplanung.

Keine Änderung der Planunterlagen

*„4. Nach der DIN 4109 gehören auch Büroräume zu den schutzwürdigen Aufenthaltsräumen. Da an der Nordostfassade mit 68-69 dB(A) in der Tageszeit sehr hohe Beurteilungspegel auftreten, ist ein Arbeiten mit geöffnetem Fenster nicht zumutbar. Nur mit Lüftungseinrichtungen ist eine qualitativ hochwertige Nutzung der Büros möglich.“*

*Der Gemeinde wird daher dringend nahegelegt, noch folgende Festsetzung unter Ziffer 6.1 des Bebauungsplans aufnehmen:*

*„Büroräume, die ausschließlich über Fenster zur Bahnhofstraße verfügen, sind mit schalldämmenden fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen zu versehen. Diese Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht mindern.“*

Beschlussvorschlag:

Die geforderte Festsetzung zur Ausstattung von Büroräumen mit schalldämmenden fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen unter Ziff. 6.1 des Bebauungsplans wird nicht aufgenommen. Die geforderte Festsetzung ist nicht zwingend erforderlich. Die Beurteilungspegel an der Nordostfassade überschreiten nicht die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung, die tags bei ca. 70 dB(A) liegt. Aufenthaltsräume im Erdgeschoss an der Nordostfassade können zudem nur mit max. 68 db(A) tags beaufschlagt werden, da hinter dem Fassadenbereich mit einem Beurteilungspegel von 69 dB(A) tags ein Erschließungskern im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehen ist.

Unter dieser Voraussetzung sind besondere Schallschutzmaßnahmen auch deshalb nicht notwendig, da eine derartige Verkehrslärmbelastung noch unter dem Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Gewerbegebiete von 69 dB(A) am Tag liegt. Dieser Immissionsgrenzwert kann hier zur Orientierung herangezogen werden, da eine Büronutzung auch in einem Gewerbegebiet zulässig und dort auch typisch ist.

Insofern ist es zumutbar, zwar nicht mit Dauerlüftung, aber mit Stoßlüftung für den notwendigen Luftaustausch zu sorgen. Zudem besteht kein rechtlicher Anspruch auf ein Arbeiten bei geöffnetem Fenster.

Im Übrigen sieht die Eingabeplanung vor, an der Bahnhofstraße keine Einzelbüros anzuordnen. Dort wird vielmehr ein Laden entstehen bzw. ein Empfangsbereich für die dahinterliegenden Büroräume geschaffen. Derartige Räume sind nach der DIN 4109 allerdings nicht schutzbedürftig.

Keine Änderung der Planunterlagen

*„5. Festsetzung 6.1-4 ist in Bezug auf die Loggien sinnfrei, da es sich bei Balkonen und Loggien nie um Aufenthaltsräume handelt. Die Loggien können daher aus der Festsetzung gestrichen werden. Weiterhin empfehlen wir der Gemeinde, zumindest an der Nordostfassade keine ungeschützten Außenwohnbereiche zuzulassen. Stattdessen wäre es sinnvoll, die Loggien zwingend zu verglasen und so für die dahinterliegenden Wohnräume Schallschutz im Sinne der Festsetzung 6.1-3 Satz 1 zu schaffen. Darüber hinaus dient diese Maßnahme auch der Steigerung der Aufenthaltsqualität in der stark lärmbeaufschlagten Wohnlage.“*

Beschlussvorschlag:

Die „Loggien“ werden nicht aus der Festsetzung unter Ziff. 6.1.4 gestrichen. Vielmehr bleibt es bei der Festsetzung in der vorliegenden Fassung, um den Vorgaben der Rechtsprechung zu genügen. Diese fordert eine Klarstellung, dass es sich bei Loggien nicht um Aufenthaltsräume handeln darf. Die Aufenthaltsraumeigenschaft ist auch nicht völlig fernliegend, da unter den in Ziff. 6.1.4 erwähnten „Loggien“ in lärmtechnischer Hinsicht verglaste Gebäudeeinschnitte verstanden werden. Es wird daher explizit darauf hingewiesen, dass die Loggien verglast werden, um für die dahinterliegenden Wohnräume Schallschutz zu schaffen. Dies ergibt sich ohne weiteres aus dem Zusammenhang der Regelungen in Ziff. 6.1.3 und 6.1.4;

die in Ziff. 6.1.4 erwähnten Loggien nehmen Bezug auf die unter Ziff. 6.1.3 beschriebenen Schallschutzkonstruktionen, die grundsätzlich geschlossen sind.

Keine Änderung der Planunterlagen

Gewerbelärm:

*„6. Durch die angesetzten gewerblichen Nutzungen werden gemäß schalltechnischer Untersuchung sowohl die Immissionsrichtwerte als auch die Spitzenpegel an den benachbarten Immissionsorten tags und nachts eingehalten. Hinsichtlich der Spitzenpegel kann dies für den Immissionsort auf Fl.Nr. 116 in der Nachtzeit nicht nachvollzogen werden. Zuerst schreibt der Gutachter, dass nachts keine gewerbliche Nutzung im Gebäude stattfindet. Im nächsten Satz geht er auf die Anlieferungen ein, die nachts nur lärmarm, ohne den Einsatz von Rollcontainern, stattfinden dürfen. Dabei handelt es sich natürlich um eine gewerbliche Nutzung und auch wenn die Anlieferung nur mit Kleintransportern stattfindet, so muss dennoch das Schließen von Türen und/oder Kofferraum betrachtet werden. Weiterhin ist der IO 4 hinsichtlich der Anlieferzone ungünstig gewählt, da sich an der betrachteten Fassade weiter östlich, und damit näher gelegen, ebenfalls Immissionsorte befinden. Die schalltechnische Untersuchung ist in diesem Punkt zu ergänzen. Ggf. erforderliche weitere Maßnahmen sind in die Festsetzungen aufzunehmen.“*

Beschlussvorschlag:

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, während der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) keine Anlieferungen vorzunehmen bzw. dies durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen sicherzustellen. Diese Verpflichtung war geboten, da sich nachts am IO 4 ein Spitzenpegel von ca. 67 dB(A) ergibt und damit in der Tat der nächtliche Immissionsrichtwert für Kern-, Dorf- und Mischgebiete nicht eingehalten wird.

Keine Änderung der Planunterlagen

*„7. Die Festsetzung 6.2-10 sollte wie folgt ergänzt werden:*

*„Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro ist erstellen zu lassen und bei Bedarf vorzulegen.“*

Beschlussvorschlag:

Die vorgeschlagene Festsetzung unter Ziff. 6.2.10 zur Vorlage eines schalltechnischen Nachweises wird nicht aufgenommen. Sie ist weder erforderlich noch rechtlich zulässig, da sie keinen städtebaulichen bzw. bodenrechtlichen Bezug aufweist. Ob ein entsprechender Nachweis verlangt werden kann, ist eine Frage des Bauvollzugs und Regelungsgegenstand des Bauordnungsrechts, nicht des Bauplanungsrechts.

Keine Änderung der Planunterlagen

*„8. Entweder unter Festsetzung 3.0 oder 6.2 ist noch aufzunehmen, dass die Tiefgaragenrampe allseitig und komplett einzuhausen ist. Die Einhausung muss in ihrer Abmessung der Ausführung in der schalltechnischen Untersuchung, Anlage 1.3, entsprechen.“*

Beschlussvorschlag:

Die vorgeschlagene Festsetzung zur Einhausung der Tiefgaragenrampe wird nicht übernommen. Die Einhausung und deren Abmessungen ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, insbesondere aus der Ansicht Südwest.

Keine Änderung der Planunterlagen

*„9. Weiterhin wird empfohlen unter Festsetzung 6.2-11 noch folgenden Passus aufzunehmen:*

*„Es ist darauf zu achten, dass das Garagentor dem Stand der Lärminderungstechnik entspricht. Gleiches gilt für die Regenrinne. Diese ist lärmarm, z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten auszuführen.“*

Beschlussvorschlag:

Die empfohlene Regelung wird nicht aufgenommen. Sie ist entbehrlich, da der Stand der Lärminderungstechnik nach den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen ohnehin einzuhalten ist. Im Übrigen wäre die Regelung, dass die Regenrinne lärmarm auszuführen ist, zu unbestimmt, da sie weder konkrete bauliche oder technische Vorgaben enthält noch eine genaue Zielvorgabe durch Festsetzung von bestimmten Lärminderungswerten.

Keine Änderung der Planunterlagen

*„10. Hinsichtlich der Anlieferungen ist die in Punkt 7 unserer Stellungnahme vom 17.07.2020 vorgeschlagene Festsetzung wie folgt in den Bebauungsplan aufzunehmen (entgegen der Aussage in der Beschlussvorlage wurde im Immissionsgutachten kein sinngemäßer Festsetzungsvorschlag gemacht):*

*„In der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) ist nur eine Anlieferung mittels Kleintransporter zulässig. Be- und Entladevorgänge mit Rollcontainern sind nicht zulässig. Stattdessen ist die Be- und Entladung geräuscharm (z.B. durch händische Be- und Entladung und Transport mittels gummibereifter Sackkarren) durchzuführen.“*

Beschlussvorschlag:

Wie bereits oben zu Ziff. 6. erwähnt, hat sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, während der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) keine Anlieferungen vorzunehmen. Eine Festsetzung über die zeitliche Dauer und die Art und Weise der Anlieferung kann dagegen nicht rechtlich wirksam in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, da der städtebauliche bzw. bodenrechtliche Bezug fehlt. Dies ergibt sich bereits daraus, dass Betriebszeiten- bzw. Lieferzeitenregelungen nicht unmittelbar bauliche Anlagen im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB betreffen.

Keine Änderung der Planunterlagen

*„11. Aus der schalltechnischen Untersuchung geht nicht hervor, ob für die gewerblichen Lärmimmissionen an den Immissionsorten im WA die Ruhezeitenzuschläge berücksichtigt wurden. Es wird empfohlen, dies mit dem Gutachter zu klären. Wurden die Ruhezeiten nicht berücksichtigt, ist dies nachzubessern und ggf. die unter Punkt 10 vorgeschlagene Festsetzung noch um folgenden Passus zu ergänzen:*

*„Anlieferungen mit Be- und Entladung mittels Rollcontainern sind nur außerhalb der Ruhezeit (07.00 Uhr bis 20.00 Uhr) zulässig.“*

Beschlussvorschlag:

Die vorgeschlagene Festsetzung wird nicht, wie vorgeschlagen, um eine Ruhezeitenregelung ergänzt. Dazu ist zunächst festzustellen, dass die Immissionsorte nicht in einem allgemeinen Wohngebiet liegen, da sich die nähere Umgebung des Plangebiets als faktisches Mischgebiet darstellt. Unabhängig davon wurden die Ruhezeitenzuschläge berücksichtigt. Auch unter Berücksichtigung dieser Zuschläge werden die Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten eingehalten.

Keine Änderung der Planunterlagen

*„12. Gewerbliche Parkvorgänge in der Nachtzeit wurden in der schalltechnischen Untersuchung nicht berücksichtigt. Daher ist noch folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:*

*„Eine Nutzung der gewerblichen Stellplätze (oberirdisch und Tiefgarage) ist während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) unzulässig.“*

Beschlussvorschlag:

Im Durchführungsvertrag wurde geregelt, dass während der Nachtzeit die Nutzung der zwei oberirdischen Stellplätze zu gewerblichen Zwecken unzulässig ist. Nutzungszeiten der gewerblichen Stellplätze können dagegen nicht rechtlich wirksam in einem Bebauungsplan geregelt werden, da der städtebauliche bzw. bodenrechtliche Bezug fehlt. Eine Nutzung der gewerblichen Stellplätze in der Tiefgarage während der Nachtzeit ist zulässig, da insoweit der Immissionsrichtwert an den Immissionsorten eingehalten wird.

Keine Änderung der Planunterlagen

*„13. Teile der in Ziffer D 7 genannten Hinweise wurden auch als Festsetzung unter Ziffer 6.1 aufgenommen (Festsetzungen 3 (vorletzter Satz), 5, 7 und 8). Die entsprechenden Passagen sind daher aus den Hinweisen zu streichen, um eine Doppelnennung zu vermeiden.“*

Beschlussvorschlag:

Änderung D Hinweise durch Text

Die entsprechenden Passagen unter den Hinweisen D.7 des Bebauungsplans werden gestrichen.

*„14. Es wird empfohlen, im letzten Satz unter Hinweis D 7 noch die genauen Daten der schalltechnischen Untersuchung, inklusive Fassungsdatum, zu ergänzen und noch folgenden Satz aufzunehmen:*

*„Bei schalltechnisch relevanten Änderungen der Emissionsansätze ist die schalltechnische Untersuchung entsprechend zu überarbeiten.“*

Beschlussvorschlag:

Änderung D Hinweise durch Text

Die empfohlene Formulierung sowie die genaue Bezeichnung der schalltechnischen Untersuchung mit Datum wird unter den Hinweisen D.7 Immissionsschutz aufgenommen.

Beurteilung von Parkplätzen/TG incl. Zufahrt an Wohnanlagen:

*„15. In Wohngebieten sind Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf allgemein zulässig (§ 12 Abs. 2 BauNVO). Nachbarn haben die hiervon ausgehenden Emissionen im Regelfall hinzunehmen (vgl. BVerwG vom 20.03.03 NVwZ 2003, 1516). Etwas anderes ergibt sich im Einzelfall nur dann, wenn von den Stellplätzen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind (§ 15 Abs. 2 Satz 2 Alt. 1 BauNVO). Was zumutbar ist, folgt demnach aus der konkreten Situation der benachbarten Grundstücke. Die Beurteilung der Zumutbarkeit hat in Anlehnung an die TA Lärm unter Zugrundelegung der Parkplatzlärmstudie zu erfolgen. Es sind nur die Immissionsrichtwerte, nicht aber die Spitzenpegel einschlägig (richterliche Entscheidung VGH BaWü). Aufgrund der Größe der TG (ca. 25 private Stellplätze) und der Lage von Zufahrt und TG-Tor (Abstand zur Wohnbebauung Fl.Nr. 132 nur ca. 7 m) ist zu prüfen, ob die durch die Nutzung hervorgerufenen Schallimmissionen noch umgebungsverträglich sind. Es wird empfohlen, die schalltechnische Untersuchung hinsichtlich der privaten TG-Nutzung zu ergänzen. Bei Überschreitung der Immissionsrichtwerte sind Maßnahmen nach dem Stand der Technik zu treffen (§ 22 BImSchG; § 15 BauNVO), z.B. die Verlängerung der Einhausung über die Zufahrt, schallarmer Fahrbelag, o.ä.“*

Beschlussvorschlag:

Eine ergänzende schallgutachterliche Untersuchung hat ergeben, dass die Nutzung der Tiefgarage die Immissionsrichtwerte einhält. Die Immissionsorte befinden sich in einem faktischen Mischgebiet. Konkret ergeben sich rechnerisch Beurteilungspegel von bis zu 25 dB(A)

tags und 21 dB(A) nachts am IO 2 und von bis zu 39 dB(A) tags und 37 dB(A) nachts am IO 1. Damit wären selbst die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten.  
Keine Änderung der Planunterlagen

#### Baulärm:

*„16. Der Bauherr ist als „Zustandsstörer“ dafür verantwortlich, dass ausgehend von seiner Baustelle schädliche Umwelteinwirkungen – und hierzu zählt der Baulärm - verhindert werden, die unter Beachtung der Verhältnismäßigkeit und nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Keine schädlichen Umwelteinwirkungen sind (in Deutschland) regelmäßig zu unterstellen, wenn die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm) eingehalten werden. Die Folgen unvermeidbaren Baulärms sind grundsätzlich vom Bauherrn zu tragen. Der Bauherr hat bereits in der Planungsphase Aussagen bezüglich Baulärmauswirkungen zu ermitteln und mit der Leistungsbeschreibung, soweit im Einzelfall erforderlich, besondere Immissionsschutzvorgaben im Bereich der Baustelle anzugeben (siehe u. a. ATV DIN 18299 und die jeweils anwendbaren Normen in der VOB/C, die ebenfalls bereits Angaben zum Lärmschutz beinhalten). Weitere Ausführungen zum Thema Baulärm können unter [baulaermportal.de](http://baulaermportal.de) dem Merkblatt „Baulärm“ entnommen werden.*

*Aufgrund der direkt benachbarten Wohnnutzung sind bei den Abbruch- und Bauarbeiten im Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erhebliche Lärmbelastungen nicht auszuschließen. Zur Sicherstellung des Lärmimmissionsschutzes in der Abbruch- und Bauphase ist daher seitens des Bauherren ein Konzept zu erarbeiten, wie die Anforderungen der AVV Baulärm eingehalten werden können. Im Rahmen einer Baulärmprognose ist dieses Konzept durch einen Fachgutachter nachvollziehbar darzulegen. Es ist im Bauleitplanverfahren vorzulegen. Mit den Maßnahmen darf erst nach Prüfung und Freigabe durch die Genehmigungsbehörde begonnen werden. In diesem Zusammenhang empfehlen wir zudem nochmals, auch ein Sanierungs-, Rückbau- und Entsorgungskonzept erstellen zu lassen, um durch Schadstoffe verursachte Gefährdungen und Belastungen zu vermeiden und eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung zu gewährleisten (vgl. unsere Stellungnahme vom 17.07.2020).“*

#### Beschlussvorschlag:

Das vorgeschlagene Konzept zur Einhaltung der Anforderungen der AVV Baulärm wird nicht erstellt. Auch ein Sanierungs-, Rückbau- und Entsorgungskonzept wird nicht angefertigt. Es existiert keine rechtliche Grundlage, auf der die Erarbeitung eines Konzepts zur Einhaltung der Anforderungen der AVV Baulärm gefordert werden kann. Im Übrigen würde ein derartiges Konzept erst im Rahmen der Bauausführung und nicht bereits im Bauleitplanverfahren zum Tragen kommen.

Die Forderung nach einem Sanierungs-, Rückbau- und Entsorgungskonzept entbehrt ebenfalls einer rechtlichen Grundlage. Zudem ist kein Grund für derartige Konzepte erkennbar. Bei dem Bauvorhaben handelt es sich nicht um ein Großprojekt, sondern um ein übliches Wohn- und Geschäftshaus, das keinen überdurchschnittlichen Baulärm verursacht oder überdurchschnittliche schadstoffverursachte Gefährdungen und Belastungen hervorruft. Die insoweit einzuhaltenden Anforderungen ergeben sich ohne weiteres aus den gesetzlichen Vorschriften und bedürfen keiner Erarbeitung spezieller Konzepte.

Keine Änderung der Planunterlagen

### 3.3 Verwaltung Gemeinde Gauting / Kreisbauamt

In Abstimmung der Gemeindeverwaltung mit dem Kreisbauamt Starnberg sollen die Abstandsflächen im Bebauungsplan zeichnerisch im Planteil und in den Festsetzungen durch Text festgesetzt werden.



Beschlussvorschlag:

Die Abstandsflächen werden im Planteil eingezeichnet und mit Planzeichen festgesetzt. Ergänzend wird eine neue textliche Festsetzung 1.4 unter B. Festsetzungen durch Text aufgenommen, die die Abstandsflächenregelung dieses Bebauungsplanes abweichend von Art. 6 Abs.5 Satz 1 festsetzt.

Änderung Planzeichnung und B. Festsetzungen durch Text bezüglich Darstellung der Abstandsflächen

#### 3.4 Landratsamt Starnberg, Team Immissionsschutz, Bodenschutz u. Abfallrecht

*Stellungnahme vom 18.11.2020:*

*„Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 187/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Bahnhofstraße und Schulstraße – Grundstücke 131 und 131/3 sind keine Flächen im Altlastenkataster eingetragen. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen in diesem Bereich liegen uns derzeit nicht vor.“*

*Wir bitten Sie bei der Änderung folgenden Hinweis zum Bodenschutz aufzunehmen:  
Falls Auffälligkeiten des Bodens, z. B. im Rahmen von Aushubarbeiten, bekannt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hinweisen, ist das Landratsamt Starnberg - Fachbereich Umweltschutz – als untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten (vgl. Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz).“*

Beschlussvorschlag:

Hinweis wird in den Planunterlagen eingefügt.

#### 3.5 Würmtal-Zweckverband, Abt. Abwasserentsorgung

*Stellungnahme vom 11.11.2020:*

*„Durch die Festsetzungen ist geringfügiger Geschossflächenzuwachs gegenüber dem im Plangebiet vorhandenen Bestand möglich. Die hierfür erforderlichen Abwassereinheiten werden in dem der Gemeinde Gauting zur Verfügung stehenden Abwasserkontingent vorge-merkt. Aus Sicht der Abwasserbeseitigung liegen keine Einwendungen gegen den Planentwurf vor.“*

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

#### 3.6 Würmtal-Zweckverband, Abt. Wasserversorgung

*Stellungnahme vom 30.10.2020:*

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

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

#### 3.7 Handwerkskammer für München u. Oberbayern

*Stellungnahme vom 16.11.2020:*

*„Von Seiten der Handwerkskammer für München u. Oberbayern bestehen zu den aus der beigefügten Beschlussvorlage aus der Bauausschusssitzung vom 13. Oktober 2020 hervorgehenden Anpassungen am Planentwurf keine weiteren Anmerkungen, die über die Stellungnahme von Juni diesen Jahres zum vorausgegangenen Beteiligungsverfahren hinausgehen.“*

Beschlussvorschlag:  
Kenntnisnahme

3.8 Kreisbrandinspektion Starnberg

*Stellungnahme vom 16.11.2020:*

*„Bezüglich des o.g. Bebauungsplans haben wir keine weiteren Anregungen bzw. Hinweise.“*

Beschlussvorschlag:  
Kenntnisnahme

3.9 Wasserwirtschaftsamt Weilheim

*Stellungnahme vom 13.11.2020:*

*„Aus der Beschlussvorlage vom 13.10.2020 entnehmen wir, dass unsere Stellungnahme zur Kenntnis genommen wurde. Eine dadurch bedingte Änderung der Planunterlagen erfolgte nicht. Insofern gehen wir davon aus, dass wasserwirtschaftliche Belange durch die Neuauslegung nicht betroffen sind.“*

Beschlussvorschlag:  
Kenntnisnahme

3.10 Industrie- u. Handelskammer für München u. Oberbayern

*Stellungnahme vom 13.11.2020:*

*„Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft sind keine weiteren Anmerkungen oder Bedenken vorzubringen. Es besteht Einverständnis mit dem Planvorhaben.“*

Beschlussvorschlag:  
Kenntnisnahme

4. 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 beigefügt.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0156) vom 25.02.2021.

2. Berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen werden die Stellungnahmen der nachfolgend aufgeführten Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der erneuten Beteiligung gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 4 a Abs. 3 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:
  - Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt
  - Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde
  - Gemeindeverwaltung
  - Landratsamt Starnberg, Team Immissionsschutz, Bodenschutz u. Abfallrecht
  - Würmtal-Zweckverband, Abt. Abwasserentsorgung
  - Würmtal-Zweckverband, Abt. Wasserversorgung
  - Handwerkskammer für München u. Oberbayern
  - Kreisbrandinspektion Starnberg
  - Wasserwirtschaftsamt Weilheim
  - Industrie- u. Handelskammer für München u. Oberbayern
3. Es wird festgestellt, dass von der Öffentlichkeit im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 187/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Bahnhofstraße und Schulstraße keine Anregungen vorgetragen worden sind..
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 02.03.2021 einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan (Plandatum 02.03.2021) 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.

### **Beschlussvorschlag:**

5. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0156) vom 25.02.2021.
6. Berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen werden die Stellungnahmen der nachfolgend aufgeführten Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der erneuten Beteiligung gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 4 a Abs. 3 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:
  - Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt
  - Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde
  - Gemeindeverwaltung
  - Landratsamt Starnberg, Team Immissionsschutz, Bodenschutz u. Abfallrecht
  - Würmtal-Zweckverband, Abt. Abwasserentsorgung
  - Würmtal-Zweckverband, Abt. Wasserversorgung
  - Handwerkskammer für München u. Oberbayern

- Kreisbrandinspektion Starnberg
  - Wasserwirtschaftsamt Weilheim
  - Industrie- u. Handelskammer für München u. Oberbayern
7. Es wird festgestellt, dass von der Öffentlichkeit im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 187/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Bahnhofstraße und Schulstraße keine Anregungen vorgetragen worden sind..
8. 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 02.03.2021 einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan (Plandatum 02.03.2021) 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, 25.02.2021**

---

**Unterschrift**