



---

<b>Geschäftsbereich / Fachbereich</b>	<b>Sachbearbeiter</b>
Fachbereich 21 - Bauleitplanung	Frau Eberhardt

Az.: 610/11-21/Eb

---

<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bauausschuss	23.03.2021	öffentlich	Entscheidung

**Betreff**

Bebauungsplan Nr. 192/GAUTING für ein Teilgebiet westlich der Hangstraße - Abwägung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

**Anlagen:**

20201130\_192\_Gtg\_oeffAusl\_Begrueundung  
20201130\_192\_Gtg\_oeffAusl\_Planz\_u\_Festsetz

---

**Sachverhalt:**

1. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 192/GAUTING gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 04.12.2020 bis 18.01.2021 stattgefunden.
  - 1.1 Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen vorgetragen oder mitgeteilt, dass gegen die vorgelegte Planung keine Einwände bestehen: Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde; Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde; Regionaler Planungsverband München; Staatliches Bauamt Weilheim, Straßenbau; Würmtal-Zweckverband, Abteilung Wasserversorgung (Hinweis zu Leitungsabständen); bayernets GmbH
  - 1.2 Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben die unten aufgeführten Anregungen vorgetragen:
    - 1.2.1 Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt:
      - a) Hinsichtlich der Festsetzung A 1.2 ist die Bedeutung für die vier zusätzlichen Bauräume im Norden des Plangebiets (Fl.Nrn. 1390/4 und 1390/3) nicht erkennbar, da alle eine GR von 175 qm mit zwei Wohneinheiten aufweisen. Um Prüfung und ggf. Anpassung wird gebeten.

Anmerkung der Verwaltung:  
Bei den Fl.Nrn. 1390/3 und 1390/4 wird die Perlschnurlinie herausgenommen. Zur eindeutigen Zuordnung des Maßes der Nutzung wird stattdessen eine vorgeschlagene Grundstücksgrenze eingefügt.  
=> Die Anregung wird berücksichtigt.
      - b) In der Festsetzung A 3.3 ist die genannte Rechtsgrundlage § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauNVO redaktionell anzupassen.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Festsetzung A 3.3 wird redaktionell korrigiert.  
=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- c) Es wird gebeten, in der Festsetzung A 3.4 im 2. Satz vor dem Wort Dachhaut das Wort „OK (Oberkante)“ einzufügen. Dies entspricht der üblichen Regelung zur Definition der Wandhöhe sowohl im Planungs- als auch Bauordnungsrecht.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Festsetzung A 3.4 wird um das Wort „Oberkante“ redaktionell ergänzt.  
=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- d) Da die BayBO im Augenblick vor einem Änderungsverfahren steht, dessen Inhalt u.a. die Verkürzung der Abstandsflächen ist, sollte die Verweisung in der Festsetzung A 4.3 den Zusatz der aktuellen BayBO (Stand: September 2018) enthalten und in der Begründung die Berechnungsmodalitäten erläutert werden.

Anmerkung der Verwaltung:

Aufgrund der Neuregelung des Abstandsflächenrechts nach Art. 6 BayBO kann die Festsetzung A 4.3 entfallen. Stattdessen wird in den Hinweisen auf die neue Abstandsflächenatzung der Gemeinde Gauting verwiesen, in der auch die Berechnungsmodalitäten erläutert werden.  
=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- e) Die Festsetzung A 8.3 wird im Hinblick auf das Grundstück Fl.Nr. 1390/4 kritisch betrachtet, da sich die zu erhaltenden Bäume mit den Baugrenzen überschneiden. Oftmals können festgesetzte Bäume dann nicht erhalten werden. Derzeit lässt der Bebauungsplan nicht erkennen, ob im Zweifelsfall der Bauraum oder der Baumschutz Vorrang haben soll. Dies verstößt gegen das Konfliktlösungsgebot.

Anmerkung der Verwaltung:

Zum Erhalt der Bäume (Ahorn und Hainbuche) auf Fl.Nr. 1390/4 wird der Abstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze auf 8 m vergrößert. (Zu berücksichtigen ist außerdem, dass das Planzeichen nicht die reale Größe der Bäume darstellt).  
=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- f) In den Festsetzungen A 8.4 und 8.5 ist ein Zeitraum zu nennen, bis wann die Neu- bzw. Ersatzbepflanzung spätestens zu erfolgen hat (z.B. „bis zum Ende der nächsten Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme oder Ausfall“).

Anmerkung der Verwaltung:

Die Pflanzvorschriften werden um einen Zeitpunkt ergänzt („... bis zum Ende der nächsten Vegetationsperiode“).  
=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- g) In den Festsetzungen (Teil A) finden sich keine DIN-Normen, so dass der Hinweis B 13 (Teil B) abzuändern ist.

Anmerkung der Verwaltung:

Da Verweise auf DIN-Normen nur in den Hinweisen enthalten sind, wird der Hinweis auf deren Einsehbarkeit entsprechend angepasst.  
=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- h) Vor dem Hintergrund möglicher Freistellungsverfahren wird angeregt, die Definition der Wandhöhe an der Firstseite nach A 3.4 klarzustellen, damit nicht Verwechslungen mit der Firsthöhe nach A 3.5 entstehen.

Anmerkung der Verwaltung:

Diese Anregung bezieht sich auf Gebäude mit Pultdächern. Die Festsetzung zur maximal zulässigen Wandhöhe wird dahingehend ergänzt, dass diese bei Pultdächern auf der Firstseite um 1,2 m überschritten werden darf.  
=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- i) Um den Verwaltungsaufwand im Vollzug des Bebauungsplans einzugrenzen, wird grundsätzlich empfohlen, Stellplatznachweise nicht wie bisher auf die Wohnfläche, sondern auf die Bruttogrundfläche (Art. 2 Abs. 6 BayBO) zu beziehen.

Anmerkung der Verwaltung:

Da in der Gemeinde mittlerweile eine eigene Stellplatzsatzung erlassen wurde, wird die Festsetzung A 5.5 zur Regelung der nachzuweisenden Stellplätze herausgenommen. Stattdessen wird ein Hinweis auf die gemeindliche Stellplatzsatzung aufgenommen (die als Bezugsgröße allerdings auch die Wohnfläche heranzieht).  
=> Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

- j) Unberührt von o.g. Buchstaben h) wird aus ortsgestalterischen Gründen empfohlen, die Dachneigung für Pultdächer (z.B. bis max. 15°) und aus Gründen einer baurechtlichen Vergleichbarkeit mit Satteldach-Gebäuden eine gegenüber der Wandhöhe nach A 3.4 erhöhte firstseitige Wandhöhe festzusetzen. Oder die Zulässigkeit von Pultdächern auszuschließen.

Anmerkung der Verwaltung:

Der gestalterische Hinweis kann nachvollzogen werden. Da jedoch im Bestand schon Pultdächer mit steilerer Dachneigung vorhanden sind (Hangstr. 41 a: ca. 20°, Hangstr. 39 a und b: ca. 24°) wurde davon abgesehen. Es wird vorgeschlagen, die Festsetzung A 6.3 zu ergänzen und für geneigte Pultdächer eine Neigung von 10° bis 22°, für geneigte Satteldächer weiterhin eine Neigung von 20° bis 32° festzusetzen. Gleichzeitig wird, wie oben bereits angeführt, als Festsetzung aufgenommen, dass die maximal zulässige Wandhöhe bei Gebäuden mit Pultdächern auf der Firstseite um 1,2 m überschritten werden darf.  
=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- k) Die stereotype Festsetzung, Gauben und Quergiebel schon bei geringer Dachneigung (hier 32°) und in einer Ausdehnung von 1/3 der Gebäudelänge zuzulassen, überzeugt nicht. Es wird empfohlen, grundsätzlich über den Haustyp nachzudenken und evtl. die 3. Wohnebene auf gestalterisch anspruchsvollere Weise zu ermöglichen.

Anmerkung der Verwaltung:

Das Ziel, aus Gründen des Ortsbilds Gauben nur bei steileren Dächern zuzulassen, wird geteilt. Da im Bestand jedoch bereits Gauben bei relativ flachen Dächern vorhanden sind (Hangstr. 43, Hangstr. 45), wird eine Neigung von 32° als vertretbar angesehen. Es ist nicht städtebauliches Ziel, in dem bereits überwiegend bebauten Gebiet einen neuen Haustyp einzuführen.  
=> Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

- l) Für Festsetzung A 6.7 Satz 2 Halbsatz 1 ist keine Rechtsgrundlage ersichtlich.

Anmerkung der Verwaltung:

Das Ziel der Festsetzung ist, dass bei Flachdächern aufgeständerte Solaranlagen die Attikahöhe zwar überschreiten dürfen, aber nur, wenn sie soweit zurückgesetzt werden, dass sie nicht in Erscheinung treten. Daher wurde nach § 16 Abs. 5 BauNVO ein abweichendes Maß der baulichen Nutzung für Teile baulicher Anlagen (Solaranlagen, die um 0,5 m von der Attika zurückgesetzt sind) festgesetzt. Außerdem wird diese Regelung auch als gestalterische Festsetzung gesehen, die der Wahrung des Ortsbilds dient. Zusätzlich soll so eine Blendwirkung ausgeschlossen werden.

Unabhängig davon wird die Festsetzung dahingehend korrigiert, dass bei Flachdächern aufgeständerte Anlagen nur zulässig sind, wenn sie eingerückt werden und die Höhe einhalten.

=> Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

### 1.2.2 Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde:

In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Punkt 5.8 der Artenschutz behandelt. Es wird angenommen, dass es zu Beeinträchtigungen potentieller Lebensräume (Baumhöhlen) von im Gebiet vorkommenden geschützten Arten (u.a. Fledermäuse) kommen kann.

Nach Prüfung der Artendatenbank sind im Planungsgebiet Artnachweise von 2009-2018 der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*; FFH-Anhang IV Art) kartiert. Der Hauptlebensraum der Zwergfledermaus befindet sich im Siedlungsraum. Bevorzugt werden Gebäude als Quartier bezogen. Dabei nutzt die anpassungsfähige Art eine Vielzahl von Habitaten zur Nahrungssuche (bspw. Hecken, Siedlung, Straßenzüge). Aller Voraussicht nach kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch die Fällung von Bäumen oder durch den Abriss/Neubau von Gebäuden eine negative Beeinträchtigung der Population entsteht. Eine artenschutzrechtliche Prüfung mit Blick auf Fledermausarten ist zwingend erforderlich um eine mögliche Betroffenheit der nachtaktiven Säuger auszuschließen.

Auch wenn die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren nicht anzuwenden ist, bleiben die Anforderungen an die Abwägung im beschleunigten Verfahren ungeschmälert erhalten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB). Die betroffenen Umweltbelange sind hinreichend zu ermitteln, zu gewichten und anderen Belangen mit diesem Gewicht gegenüberzustellen. Weiterhin sind alle möglichen Maßnahmen der Vermeidung der Minimierung von Eingriffen zu beachten.

Darüber hinaus sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen angemessen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB). Zu einer ordnungsgemäßen Satzung gehören zwingend eine umfassende Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft im Satzungsgebiet. Eine ordnungsgemäße Abwägung bedingt ferner eine Auflistung der durch den Bauleitplan hervorgerufenen Beeinträchtigungen. Der Bauleitplan muss neben den Aussagen zum Bestand von Natur und Landschaft im Satzungsgebiet und dem von ihm beeinflussten Umfeld auch eine Feststellung der einzelnen von dem Bauleitplan zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft enthalten.

Auflagen:

- a) Die Belange des Naturschutzes und Artenschutzes sind unter Punkt B – Hinweise aufgeführt. Diese sind unter A – Festsetzung aufzunehmen.

Anmerkung der Verwaltung:

Die sich aus der noch zu erstellenden saP ergebenden Maßnahmen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- b) Entsprechend § 1 a Abs. 2 BauGB ist so flächensparend wie möglich zu planen.

Anmerkung der Verwaltung:

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Damit werden die bereits als Bauland ausgewiesenen Flächen besser genutzt und dadurch eine Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen reduziert. Innerhalb des Bebauungsplan-Gebiets wird dennoch darauf geachtet, die Bodenversiegelung zu begrenzen, was mit Hilfe der festgesetzten Grundflächen, orientiert an einer GRZ von 0,23, erfolgt. So können gleichzeitig die wertvollen Grün- und Gartenbereiche erhalten werden. Außerdem wird die notwendige Bodenversiegelung minimiert, indem die Flächen für oberirdische Stellplätze und Grundstückszufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, weitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine) anzulegen sind.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- c) Der Bodenabstand von der Unterkante der Einfriedung sollte mindestens 10 cm betragen, um für Kleinsäuger kein Wanderungshindernis darzustellen.

Anmerkung der Verwaltung:

In Gauting gibt es eine gemeindliche Einfriedungssatzung, die auch für diesen Bereich gilt, in Hinweis 6 wird daher auf diese verwiesen. Bisher ist darin keine Regelung zum Bodenabstand enthalten. Eine Aufnahme könnte ggf. bei einer Überarbeitung der Einfriedungssatzung geprüft werden.

=> Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

- d) Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist das Planungsgebiet auf das Vorkommen von Fledermausarten zu kartieren und entsprechende Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen, ggf. CEF-Maßnahmen durchzuführen. Die saP ist unabhängig vom Umweltbericht und unabhängig vom § 13 a – Verfahren immer dann durchzuführen, wenn die naturschutzfachliche und -rechtliche Erforderlichkeit gegeben ist.

Anmerkung der Verwaltung:

Dass Fledermäuse in diesem Gebiet vorkommen, wurde von der Gemeinde bereits vermutet, weshalb in den Hinweisen auch Maßnahmen entsprechen der gesetzlichen Regelungen aufgenommen wurden (Quartiere sind zu erhalten und Ersatzquartiere anzubringen). Das Vorkommen von Fledermäusen wurde auch vom Bund Naturschutz für dieses Gebiet bestätigt. Daher wird geprüft, in welchem Umfang eine saP zusätzlich notwendig ist.

=> Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

- e) Die Umsiedlung von Quartieren ist in Rücksprache mit der UNB Starnberg und unter Einbeziehung eines Experten durchzuführen.

Anmerkung der Verwaltung:

Dies kann als weiterer Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

### 1.2.3 Landratsamt Starnberg, Untere Straßenverkehrsbehörde:

Auf Seite 15/18 der Bebauungsplanbegründung ist unter 5.6 „Verkehr und Erschließung“ u.a. davon die Rede, dass die Erschließung von Hinterliegergrundstücken weiterhin privatrechtlich zu sichern ist. Es wird empfohlen, dies auch entsprechend in der Satzung festzusetzen (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

Anmerkung der Verwaltung:

Auf eine zeichnerische Festsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wurde verzichtet, da eine Verortung der Flächen nicht möglich ist. So ist ein GFL nur dann notwendig, wenn ein Hinterliegergrundstück grundbuchlich abgeteilt werden sollte. Dies ist jedoch gegenwärtig nicht bekannt. In den Hinweisen wird jedoch ein Passus zum dann notwendigen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht aufgenommen.

=> Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

### 1.2.4 Landratsamt Starnberg, Untere Bodenschutzbehörde:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine der genannten Flächen (Fl.Nrn. 598/3, 599, 599/1, 599/2, 599/3, 600, 600/2, 600/4, 600/5, 600/6, 601, 602, 603, 603/1, 603/2, 1390/4, 1390/3 und 642 Tfl.) im Altlastenkataster eingetragen. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen in diesen Bereichen liegen derzeit nicht vor.

Es wird gebeten, folgenden Hinweis 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).

Anmerkung der Verwaltung:

In die Begründung wird ein Absatz zu Altlasten/Bodenschutz aufgenommen. In Hinweis 10 ist bereits ein weitergehender Passus zu Verunreinigungen enthalten, der daher auch beibehalten werden soll.

=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen bzw. nicht berücksichtigt.

#### 1.2.5 Wasserwirtschaftsamt Weilheim:

- a) Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Insbesondere die Hanglage mit Hangwasser/wild abfließendem Wasser ist hierbei zu berücksichtigen. Durch neue Baukörper darf keine negative Beeinträchtigung Dritter z.B. durch Abschneiden von bisherigen Fließwegen und Umleiten des Wassers auf ein Nachbargrundstück erfolgen. Es wird empfohlen, dies durch eine Fließweganalyse in der Planung einzubeziehen und hierfür ggf. nicht überbaubare Flächen im Plan festzulegen.

Außengebietswasser sollte auch in der regulären Entwässerungsplanung grundsätzlich nicht in die Bebauung geleitet werden (z.B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben; Anlage von Gehölzstreifen oder Erosionsmulden in der Fläche oberhalb der Bebauung). Die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenereignisse in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird empfohlen.

Dahingehende Vorschläge für Festsetzungen:

„Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.“

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/über Gelände festgesetzt.“ (Hinweis: Dazu sollte die Gemeinde möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen.)

„Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“

Anmerkung der Verwaltung:

Mit diesem Bebauungsplan wird kein neues Bauland ausgewiesen, sondern es handelt sich um die Überplanung eines seit langem bebauten Gebiets im Innenbereich. Das mit dem Bebauungsplan festgesetzte Baurecht orientiert sich an dem bereits nach § 34 BauGB vorhandenen Baurecht. Die Nachverdichtung wird mit dem Bebauungsplan auf eine GRZ von 0,23 begrenzt und damit auch die Bodenversiegelung. Der Abstand zum nächsten Gewässer, der Würm, beträgt ca. 400 – 500 m. Im Gebiet selbst ist kein Gewässer vorhanden. Das Gebiet könnte allerdings von wild abfließendem Wasser betroffen sein, hierzu sind aber keine Probleme bekannt.

Aus Sicht der Gemeinde wird die Durchlässigkeit des Geländes auch mit dem Bebauungsplan gewährleistet. So werden die überbaubaren Grundstücksflächen mit einem

Mindestabstand von 5 m zu den südlichen Grundstücksgrenzen festgesetzt. Gleichzeitig kann der Bauraum durch die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche nicht vollständig ausgeschöpft werden, wodurch weitere Freiflächen rund um die Gebäude gesichert werden, auf denen das Wasser weiterhin abfließen kann.

Eine empfohlene Sockelhöhe und wasserangepasste Baukonstruktion werden entsprechend der Stellungnahme als Hinweise aufgenommen.

Insgesamt wird darauf hingewiesen, dass es sich um ein bereits seit langem nach § 34 BauGB bebautes Gebiet handelt und dort nicht alle wünschenswerten Maßnahmen angewendet werden können.

=> Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

- b) Dem Wasserwirtschaftsamt liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Der Grundwasserstand muss durch geeignete Erkundungen im Planungsgebiet ermittelt werden.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

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

„Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.“  
Schichtenwasser ist nicht auszuschließen.

Anmerkung der Verwaltung:

Der Hinweis, dass Niederschlags- und Drainagewasser nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden darf, ist unter Punkt 9.3 bereits enthalten. Der Hinweis 9.5 wird um die Sicherung vor Grund- und Hangwasser ergänzt. Zudem wird in Hinweis 9.4 aufgenommen, dass eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig wird.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- c) Dem Wasserwirtschaftsamt liegen keine Informationen über Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Dessen ungeachtet sind entsprechende ergänzende Erkundungen bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde unverzichtbar.

Anmerkung der Verwaltung:

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung teilte die Untere Bodenschutzbehörde mit, dass die umfassten Grundstücke nicht im Altlastenkataster eingetragen sind und auch keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vorliegen. In der Begründung wird ein Absatz zu Altlasten aufgenommen.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- d) Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Zur Aufnahmefähigkeit des Untergrunds sind keine Angaben gemacht worden. Einzig im Begründungsentwurf ist vermerkt worden, dass der Gemeinde keine Probleme bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung bekannt seien. Aufgrund der geologischen Karte (Schmelzwasserschotter, hochwürmzeitlich (Niederterrasse)) und der entsprechenden Gesteinsbeschreibung (Kies, wechselnd sandig, steinig, z.T. schwach schluffig) geht das Wasserwirtschaftsamt davon aus, dass die Erschließung dahingehend gesichert ist. Das Wasserwirtschaftsamt empfiehlt jedoch grundsätzlich die Durchlässigkeit des Bodens ermitteln zu lassen, um die für die Versickerungsanlagen ausschlaggebenden Parameter in Erfahrung zu bringen. Hinweis Nr. 9.4 regelt die Niederschlagswasserbeseitigung entsprechend.

Hinweis Nr. 9.6 wird im Sinne der Brauchwassernutzung ausdrücklich begrüßt.

Anmerkung der Verwaltung:

Der Hinweis zur Niederschlagswasserbeseitigung bzw. zum Boden wird in der Begründung ergänzt. Wie in der Anregung selbst ausgeführt, wurde bereits darauf hingewiesen, dass der Gemeinde in diesem, im Innenbereich liegenden und seit langem bebautem Gebiet bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung keine Probleme bekannt sind. Daher wird davon ausgegangen, dass die Niederschlagswasserbeseitigung auch bei Neu-, Um- bzw. Erweiterungsbauten gewährleistet ist. Zudem wird unter Punkt 9.4 darauf hingewiesen, dass bei jedem Baugesuch ein Sickertest erforderlich ist, womit sich die Parameter für die Versickerungsanlagen ergeben.  
=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

1.2.6 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege:

Im gesamten überplanten Bereich sind wegen der geringen Distanz zu mehreren bekannten Bodendenkmälern, insbesondere der Latènezeit sowie aus römischer Zeit (D-1-7934-0230 – Körpergräber der frühen Latènezeit, D-1-7934-0025 – Grabhügel mit Bestattungen der Latènezeit) weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Zur Vermeidung von Missverständnissen ist der Hinweis auf die Meldepflicht für Bodendenkmäler (Art. 8 BayDSchG) zu streichen.

Anmerkung der Verwaltung:

In der Begründung wird ein Hinweis auf die bekannten Bodendenkmäler in der Nähe des Plangebiets eingefügt. Das erwähnte Bodendenkmal D-1-7934-0230 liegt etwa 250 m östlich des Plangebiets an der Grubmühlerfeldstraße nördlich der Blumenstraße. (Denkmal D-1-7934-0025 liegt östlich der Hubertusstraße, südlich des Abzweigs der Nimrodstraße.) Da nicht ersichtlich ist, inwiefern der Hinweis auf die Meldepflicht zu Missverständnissen führen könnte, wird er beibehalten.  
=> Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

1.2.7 Würmtal-Zweckverband, Abteilung Abwasserbeseitigung:

Soweit Hinterliegergrundstücke über keine direkte Zuwegung zur Hangstraße verfügen, ist zur Absicherung der Schmutzwasserleitung die Eintragung einer Grunddienstbarkeit verpflichtend vorzusehen.  
Das Niederschlagswasser ist entsprechend den technischen Regeln auf den Plangrundstücken zu versickern.

Anmerkung der Verwaltung:

In die Hinweise wird ein Absatz sowohl zur verkehrlichen als auch zur leitungstechnischen Erschließung der Hinterliegergrundstücke aufgenommen. Auf eine zeichnerische Festsetzung der Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wurde verzichtet, da eine Verortung der Flächen derzeit nicht möglich ist. So ist ein GFL nur dann notwendig, wenn ein Hinterlieger-Grundstück grundbuchlich abgeteilt werden sollte. Dies ist jedoch gegenwärtig nicht bekannt.  
=> Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

1.2.8 Deutsche Telekom Technik GmbH:

Es wird gebeten, bei allen Grabungen am oder im Erdreich die Kabelschutzanweisungen zu beachten. Für den Abbruch bestehender Bauten bzw. die Anbindung neuer Bauten an das Telekommunikationsnetz der Telekom sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Bauherrenhotline so früh wie möglich, mindestens vier Monate vorher angezeigt werden.  
Es wird gebeten, folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekom-



munikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Hinsichtlich der geplanten 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. Es wird gebeten, sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Anmerkung der Verwaltung:

Die allgemeinen Hinweise zu Bau und Telekommunikationslinien werden zur Kenntnis genommen. Zu Leitungsabständen bei Pflanzungen sind unter Hinweis 11 bereits allgemeine Ausführungen enthalten.

=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

#### 1.2.9 Abfallwirtschaftsverband Starnberg:

Um eine ordnungsgemäße und dauerhafte Abfallentsorgung durch dreiaxlige Abfallsammelfahrzeuge zu gewährleisten, wird darauf hingewiesen, dass die Bereitstellung aller Behälter im Holsystem am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum erfolgen muss (vgl. § 13 a Abs. 4 Pkt. 6 Abfallwirtschaftssatzung). Dies gilt insbesondere für die Grundstücke in zweiter Reihe.

Anmerkung der Verwaltung:

Ein Hinweis zur Bereitstellung der Abfallbehälter an der öffentlichen Verkehrsfläche wird ergänzt.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

#### 1.2.10 Stadtwerke München:

Geplante Baumaßnahmen/die Errichtung von Wintergärten darf/dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch die Aufgrabungskontrolle der Stadtwerke München begonnen werden. Hausanschlussleitungen dürfen nicht überbaut oder mit tiefwurzelnden Gehölzen überpflanzt werden. Vor Abbruch der bestehenden Gebäude müssen die vorhandenen Hausanschlussleitungen stillgelegt werden. Für die Stilllegungen und Umliegungen der Hausanschlussleitungen sollen die entsprechenden Anträge, die unter [www.swm.de](http://www.swm.de) erhalten werden können, genutzt werden. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern muss im öffentlichen Grund zu den Erdgas- und Wasserleitungen ein seitlicher Mindestabstand von 1,5 m zu Hydranten, Fernwärmeleitungen und Schächten von 2,0 m und zu Kabeltrassen von 2,5 m eingehalten werden.

Anmerkung der Verwaltung:

Die allgemeinen Hinweise zu Bau und Leitungen werden zur Kenntnis genommen. Zu Leitungsabständen bei Pflanzungen sind unter Hinweis 11 bereits allgemeine Ausführungen enthalten.

=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

#### 1.2.11 Kreisbrandinspektion Starnberg:

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ für eine Löschzeit von 2 Stunden zu ermitteln. Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. (Rechtsgrundlagen: DVGW-Arbeitsblatt W 405, Art. 12 BayBO 2008) Hinsichtlich der Erschließungssituation und des zweiten Flucht- und Rettungsweges bestehen keine Bedenken.

Anmerkung der Verwaltung:

Nach Auskunft des Wasserversorgers Würmtal-Zweckverband entspricht das Hydrantennetz dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 und ist die Löschwasserversorgung im Plangebiet sichergestellt.

=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

## 1.2.12 Vodafone Kabel Deutschland GmbH:

Es wird darauf hingewiesen, dass die vorhandenen Telekommunikationsanlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, wird mindestens drei Monate vor Baubeginn der Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung der Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Anmerkung der Verwaltung:

Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

## 1.3 Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

## 1.4 Sonstige Anregungen:

- a) Der mit Festsetzung A 8.3 zu erhaltende Baum (Hainbuche) vor der Garage auf Grundstück Fl.Nr. 601 führt zu einer Behinderung des Einfahrens in die Garage.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Zufahrt zur Garage/zum Carport auf Fl.Nr. 601 wird durch den als zu erhaltend festgesetzten Baum nicht behindert, da diese(r) von Süden angefahren wird. Um die Situation aber für die Zukunft eindeutig zu klären, wird die nördliche Bauraumgrenze weiter nach Süden verschoben, so dass die Einfahrt in den Garagenbauraum von Süden auf jeden Fall gesichert ist und so die beiden festgesetzten Bäume dauerhaft erhalten werden können. In der Begründung wird der Sachverhalt erläutert.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- b) Die mit Hinweis 5 empfohlenen Zufahrten sind unklar. Müssten bei den Fl.Nrn. 599/3 und 600/2 nicht auch Zufahrtspfeile zu den Garagenbauräumen eingetragen werden? Bei Fl.Nr. 600/2 ist eine Zufahrt eingezeichnet, die nicht zu einem Garagenbauraum führt.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Zufahrt zu den Grundstücken wird, anders als teilweise im Bestand, an der nördlichen Grundstücksgrenze empfohlen. Dadurch wird vermieden, dass die Südgärten durch Garagen verstellt werden. Da die Zufahrtspfeile jedoch offensichtlich unklar sind, werden sie durch einen schriftlichen Hinweis ersetzt. In der Begründung wird darauf bereits eingegangen.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

- c) Es wird angeregt, die Festsetzungen zur Grünordnung (wie beispielsweise im Bebauungsplan Nr. 113/GAUTING) um folgenden Passus zu ergänzen „Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrfläche oder Stellplatz für Kraftfahrzeuge angelegt oder mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet sind, gärtnerisch zu gestalten und mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern sowie Obstgehölzen zu bepflanzen.“

Anmerkung der Verwaltung:

Eine entsprechende Festsetzung zur Gartengestaltung wird unter A 8 Grünordnung ergänzt.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

2. Nachdem die Anregungen eine Änderung des Bebauungsplans notwendig machen, ist der Plan einschließlich Begründung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die Dauer der Auslegung soll auf zwei Wochen verkürzt werden. Gleichzeitig wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Anlage: Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.10.2020/17.11.2020 mit Begründung

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0184) vom 16.03.2021 zur Abwägung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 192/GAUTING für ein Teilgebiet westlich der Hangstraße. Die Begründung ist Bestandteil der Beschlussfassung.
2. Die Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange werden, wie in der Begründung dargestellt, teilweise berücksichtigt.
3. Von der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.
4. Die sonstigen Anregungen werden, wie in der Begründung dargestellt, berücksichtigt.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen durchzuführen.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan einschließlich Begründung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die Dauer der Auslegung wird auf zwei Wochen verkürzt und bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

**Gauting, 19.03.2021**

---

**Unterschrift**