

**Von:**  
**Gesendet:**  
**An:**  
**Cc:**  
**Betreff:**

Freitag, 13. November 2020 17:00

Starnberg, info (Ira-sta)  
AW: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 187/GAUTING; Beteiligung  
der Behörden gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3  
BauGB

Sehr geehrter

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

Freundliche Grüße

Wasserwirtschaftsamt Weilheim  
Pütrichstraße 15  
82362 Weilheim

|                      |  |  |
|----------------------|--|--|
| Gemeinde Gauting     |  |  |
| Eing.: 24. Nov. 2020 |  |  |
| 20                   |  |  |

Landratsamt Starnberg • Postfach 14 60 • 82317 Starnberg

Gemeinde Gauting  
Postfach 12 40  
82117 Gauting

Technischer Umweltschutz  
und Abfallwirtschaft

Öffnungszeiten: Bitte innerhalb der Zeiten  
Mo., Di. u. Do. 7.30 - 18.00, Mi. 7.30 - 14.00  
Fr. 7.30 - 16.00 einen Termin vereinbaren

Ansprechpartner  
Zimmer-Nr.  
Durchwahl  
Telefax

Ihre Zeichen / Ihre Nachricht vom  
610/11-22/HT

Bitte in der Antwort angeben

Starnberg 20.11.2020

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Immissionsschutzfachliche Stellungnahme zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs-  
plans Nr. 187/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Bahnhofstraße und Schulstraße i.d.F. vom  
13.10.2020**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Untere Immissionsschutzbehörde nimmt zum vorliegenden Bebauungsplan wie folgt Stellung:

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.

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.
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 gewähr-

Postadresse:  
Strandbadstraße 2 · 82319 Starnberg  
Hausadresse:  
Schloßbergstraße 1 · 82319 Starnberg  
Telefon 08151 148-0  
Telefax 08151 148-292  
info@LRA-starnberg.de  
www.landkreis-starnberg.de  
Kreissparkasse München Starnbg. Ebersb.  
IBAN: DE37 7025 0150 0430 0500 47  
BIC: BYLADEM1KMS  
VR Bank Starnbg.-Herrschg.-Landsberg eG  
IBAN: DE37 7009 3200 0002 9960 06  
BIC: GENODEF1STH

leistet, 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.

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.“
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. Statt dessen 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.

#### 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.
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.“
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.
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.“

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. Statt dessen ist die Be- und Entladung geräuscharm (z.B. durch händische Be- und Entladung und Transport mittels gummibereifter Sackkarren) durchzuführen.“

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.“

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.“

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.

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.“

#### 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 Fahrbahnbelag, o.ä.

#### 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.

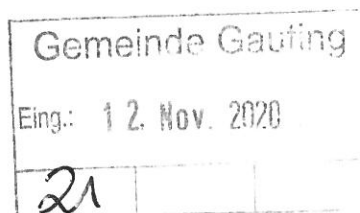
Aufgrund der direkt benachbarten Wohnnutzung sind bei den Abbruch- und Bauarbeiten im Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erhebliche Lärmbelastungen nicht auszuschließen. Zur Sicherstellung des Lärmimmissionsschutzes in der Abbruch- und Bauphase ist daher seitens des Bauherren ein Konzept zu 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).

Mit freundlichen Grüßen

WÜRMTAL-ZWECKVERBAND · Postfach 17 29 · 82145 Planegg

Gemeinde Gauting  
Bahnhofstraße 7  
82131 Gauting



42

Aktenzeichen

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Telefon: 089/857 08 - 0  
Durchwahl: - - - - -

70-50.2

26.10.2020

11.11.2020

# **Bebauungsplan Nr. 187/GAUTING**

**für ein Teilgebiet zwischen Bahnhofstraße und Schulstraße**

- Erneute Beteiligung Träger öffentlichen Belange gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Mail vom 26.10.2020 wurden wir über die erneute Auslegung des o. g. Bebauungsplanentwurfes in Kenntnis gesetzt.

Wie aus beiliegendem Katasterauszug ersichtlich und in der Begründung zum Planentwurf unter Ziff. 2.3.2 angeführt, ist das Plangebiet über Schmutzwasserkanäle in der Bahnhofstraße und Schulstraße erschlossen. Diese können zur Ableitung des Schmutzwassers weiter Verwendung finden.

Die Niederschlagswasserbeseitigung hat wie unter Ziff. 2.3.3 der Begründung entsprechend den einschlägigen technischen Regelungen auf den Baugrundstücken zu erfolgen.

Durch die geplanten 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 vorgemerkt.

Aus Sicht der Abwasserbeseitigung liegen keine Einwendungen gegen den Planentwurf vor.

Das Landratsamt Starnberg und das Wasserwirtschaftsamt Weilheim erhalten Abdruck des Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. /

|                      |  |  |
|----------------------|--|--|
| Gemeinde Gauting     |  |  |
| Eing.: 02. Nov. 2020 |  |  |
| 20                   |  |  |



WÜRM TAL-ZWECKVERBAND · Postfach 17 29 · 82145 Planegg

*Handwritten signature*

Gemeinde Gauting  
Postfach 1240

82117 Gauting

Aktenzeichen

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom  
26.10.2020

Telefon: 089/857 08 - 0

Durchwahl: (

30.10.2020

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 187/GAUTING**  
**Beteiligung der Behörden gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem vorgelegten Bebauungsplan bestehen von Seiten der **Abteilung Wasserversorgung** keine Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen

Abteilung Wasserversorgung

Von:  
An:  
Cc:  
Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 187/GAUT...  
Datum: 16.06.2020 08:49:09 MESZ  
Anhänge:

, sehr geehrte Damen und Herren,

die Untere Naturschutzbehörde nimmt zum o.g. Bauleitverfahren wie folgt Stellung:

Grundsätzliche Versagungsgründen 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 Umweltbaubegleitung). 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.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



BAYERISCHES LANDESAMT  
FÜR DENKMALPFLEGE

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege • Postfach 10 02 03 • 80076 München

Gemeinde Gauting

Bahnhofstr. 7  
82131 Gauting

Abteilung B - Koordination Bauleitplanung

Postfach 10 02 03  
80076 München

E-Mail: [beteiligung@blfd.bayern.de](mailto:beteiligung@blfd.bayern.de)

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom 18.05.2020  
Unsere Zeichen P-2020-2884-1\_S2

Datum  
09.06.2020

Bauverwaltung

### **Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)**

**Gde. Gauting, Lkr. Starnberg: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 187/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Bahnhofstraße und Schulstraße**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

#### **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 hineinerstrecken. 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 gem. 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/mam/information\\_und\\_service/publikationen/denkmalpflege-themen\\_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege\\_2016.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/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](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](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/2018\\_broschuere\\_kommunale-bauleitplanung.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_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 dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016 ([https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/vollzugsschreiben\\_bo](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bo)

dendenkmal\_09\_03\_2016.pdf) sowie unserer Homepage

[https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/rechtliche\\_grundlagen\\_überplanung\\_bodendenkmäler.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.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 / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 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.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

Mit freundlichen Grüßen

**Von:**

**Gesendet:**

**An:**

**Betreff:**

**Anlagen:**

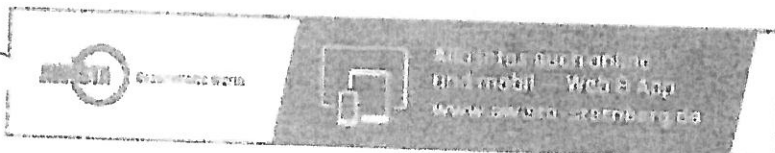
Freitag, 12. Juni 2020 09:25

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 187/GAUTING; Beteiligung der Behörden gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
20200428\_Festsetzungen\_BP\_187\_GAUTING.pdf; 20200428\_Planzeichnung\_BP\_187\_GAUTING.pdf; 20200428\_VEP\_BP\_187\_GAUTING.pdf; 20200428\_Begründung\_BP\_187\_GAUTING.pdf

Sehr geehrter Herr

wir erhielten am 18.05.2020 o.g. Bebauungsplan zur 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.

Mit freundlichen Grüßen  
i.A.



AWISTA-Starnberg  
Kommunalunternehmen

Moosstraße 5  
82319 Starnberg

---

**Von:** Immissionsschutz <immissionsschutz@lra-starnberg.de>  
**Gesendet:** Mittwoch, 18. November 2020 14:31  
**An:**  
**Betreff:** AW: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 187/GAUTING; Beteiligung der Behörden gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB

Sehr geehrter Herr

im Zuge Ihrer Nachrichten vom 26.10.2020 möchten wir, wenn auch verspätet Folgendes mitteilen:

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).*

Mit freundlichen Grüßen

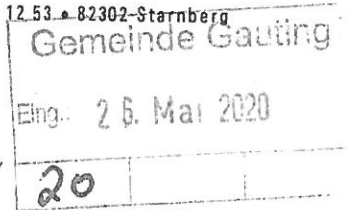
Landratsamt Starnberg  
Immissionsschutz-, Bodenschutz- u. Abfallrecht

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| <u>Postadresse:</u> | <u>Büroadresse:</u> |
| Strandbadstraße 2   | Schloßbergstraße 1  |
| 82319 Starnberg     | 82319 Starnberg     |

Öffnungszeiten: Bitte innerhalb der Zeiten  
Mo., Di. u. Do. 7.30 - 18.00, Mi. 7.30 - 14.00  
Fr. 7.30 - 16.00 einen Termin vereinbaren

Landratsamt Starnberg • Postfach 12.53 • 82302-Starnberg

Gemeinde Gauting  
Bauverwaltung  
Bahnhofstraße 7  
82131 Gauting



## Gesundheitsamt

Öffnungszeiten: Bitte Termin vereinbaren  
Mo. - Di. 7.30 - 16.00, Mi. 7.30 - 14.00,  
Do. 7.30 - 18.00, Fr. 7.30 - 13.00

Ansprechpartner \_\_\_\_\_

Zimmer-Nr. \_\_\_\_\_

Durchwahl \_\_\_\_\_

Telefax \_\_\_\_\_

Ihre Zeichen / Ihre Nachricht vom  
Mail vom 25.02.2019

Bitte in der Antwort angeben  
32-5184.11

Starnberg 22.05.2020

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 187/GAUTING

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 (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.

Mit freundlichen Grüßen

Hausadresse:  
Dampfschiffstraße 2 a · 82319 Starnberg  
Telefon 08151 148-900  
Telefax 08151 148-999  
gesundheitsamt@LRA-starnberg.de  
www.landkreis-starnberg.de  
Kreissparkasse München Starnbg. Ebersbg.  
IBAN: DE37 7025 0150 0430 0500 47  
BIC: BYLADEM1KMS  
VR Bank Starnbg.-Herrschg.-Landsberg eG  
IBAN: DE37 7009 3200 0002 9960 06  
BIC: GENODEF1STH  
So erreichen Sie uns mit den öffentlichen Verkehrsmitteln:  
S6 Starnberg sowie Bushaltestelle Landratsamt

An die Gemeinde Gauting  
Bahnhofstr. 7  
82131 Gauting

21.6.2020

h

|                      |  |  |
|----------------------|--|--|
| Gemeinde Gauting     |  |  |
| Eing.: 22. Juni 2020 |  |  |
| 21                   |  |  |

Vorab per FAX 089 850 48 61

**Stellungnahme:** zu überarbeitetem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nummer 187/Gauting für ein Teilgebiet zwischen Bahnhofstraße und Schulstraße in der Fassung des Plandatums 28.4.2020 einschließlich Vorhaben und Erschließungsplan (Plandatum 28.4.2020).

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 dürfte. 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 Geschosszahl 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 einengende 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.

München, den 21.6.2020