



---

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

Az.: 610/11-21/Ht

---

<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bauausschuss	05.07.2022	öffentlich	Vorberatung
Gemeinderat	19.07.2022	öffentlich	Entscheidung

---

**Betreff**

Aufhebung der Sanierungssatzung Ortsmitte Gauting 1999; Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Ortsmitte und Bahnhofsumfeld Gauting

**Anlagen:**

Begründung\_Sanierungsgebiet\_Ortsmitte\_Bahnhofsumfeld\_Gauting  
Plandarstellung\_Sanierungsgebiet\_Ortsmitte\_Bahnhofsumfeld\_Gauting  
Sanierungssatzung\_Ortsmitte\_Gauting\_1999\_Plandarstellung  
Sanierungssatzung\_Ortsmitte\_Gauting\_1999\_Satzungstext  
Satzung\_zur\_Aufhebung\_Sanierungssatzung\_Gauting\_Ortsmitte\_1999  
Satzungstext\_Sanierungsgebiet\_Ortsmitte\_Bahnhofsumfeld\_Gauting

---

**Sachverhalt:**

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.11.2020 beschlossen, für den Bereich Ortsmitte und Bahnhofsumfeld von Gauting im Rahmen der Vorbereitung der Sanierung vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 Abs. 3 BauGB durchzuführen. Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen sind das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept für die Gemeinde Gauting (ISEK) aus dem Jahr 2019 und der Entwurf der Sanierungssatzung der Gemeinde Gauting für den Bereich Ortsmitte und Bahnhofsumfeld von Gauting. Die Verwaltung wurde beauftragt, die vorgesehene Sanierung gem. § 137 BauGB mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen zu erörtern und gem. § 139 BauGB die von der Sanierung berührten öffentlichen Aufgabenträger an diesem Verfahren zu beteiligen. Dieses Verfahren soll mit der Beschlussfassung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets für den Bereich Ortsmitte und Bahnhofsumfeld von Gauting abgeschlossen werden.
2. Im Zuge der Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 139 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB sind folgende Stellungnahmen bei der Gemeinde eingegangen:
  - 2.1 Landratsamt Starnberg, Fachbereich Umweltschutz (20.04.2022)  
Im Zuge der Vorbereitung und Durchführung der für das Sanierungsgebiet Ortsmitte und Bahnhofsumfeld vorgesehenen städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen bestehen aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken. Das Sanierungsgebiet „Ortsmitte und Bahnhofsumfeld“ ist nicht im Altlastenkataster eingetragen. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen uns derzeit nicht vor.

Sollten Aushubarbeiten stattfinden und dabei optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hin-

deuten, ist das Landratsamt Starnberg - Fachbereich Umweltschutz, unverzüglich zu unterrichten (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt Starnberg – Fachbereich Umweltschutz auf Verlangen vorzulegen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich daraus keine Änderungen der Unterlagen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Ortsmitte und Bahnhofsumfeld Gauting. Die Hinweise werden bei nachfolgenden, auf den städtebaulichen Zielsetzungen der Sanierungssatzung aufbauenden konkreten Planungen / Maßnahmen berücksichtigt.

2.2 bayernets 26.04.2022)

Im Geltungsbereich Ihres Verfahrens – wie in den von Ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt – liegen keine Anlagen der *bayernets* GmbH. Aktuelle Planungen der *bayernets* GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt. Wir haben keine Einwände gegen das Verfahren.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.3 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (28.04.2022)

Bau- und kunstdenkmalpflegerische Belange:

Es gelten die Bestimmungen der Art. 4 - 6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im Bereich der Satzung sind zahlreiche und zum Teil besonders hochrangige Bodendenkmäler mehrerer vor- und frühgeschichtlicher Perioden bekannt (Liste im Anhang). Im gesamten Planungsbereich sind weitere Bodendenkmäler mit sehr großer Wahrscheinlichkeit zu vermuten. Bodeneingriffe und Erdarbeiten jeder Art bedürfen deshalb der Erlaubnis gem. Art. 7 Bay. DschG. Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern. Dies könnte z.B. durch Verlagerung / Umplanung des Vorhabens an einen anderen Standort geschehen. Bei der Auswahl von aus denkmalfachlicher Sicht geeigneten Standorten berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gerne. Fachliche Hinweise entnehmen Sie bitte auch unserer 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))

Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: [https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc\\_denkmal.cgi](https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc_denkmal.cgi)  
Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in die Sanierungssatzung zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90 14.3). Die aktuellen Denkmalflächen können durch den WMS-Dienst heruntergeladen werden. Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden bzw. ist eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals nicht möglich, ist als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung durchzuführen. Wir bitten Sie folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Sanierungssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 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 die fachlichen Anforderungen formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie). Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Sanierungssatzungen 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). Wir bitten darum, die Entscheidungsgremien mit diesem Hinweis zu befassen und stehen für die Erläuterung der Befunderwartung und der damit verbundenen Kostenbelastung aus derzeitiger fachlicher Sicht gerne zur Verfügung. 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))

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/dokuvorgaben\\_april\\_2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_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), der Punkt 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. 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 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 ange-

regt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die detaillierten Hinweise des Landesamts für Denkmalpflege betreffen andere Planungsebenen; sie können in diesem Verfahren nicht berücksichtigt werden, sondern sind ggf. im Rahmen von Bebauungsplanverfahren oder anderen konkreten Planungen / Maßnahmen zu berücksichtigen bzw. zu prüfen. Es ergeben sich daraus keine Änderungen der Unterlagen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Ortsmitte und Bahnhofsumfeld Gauting.

2.4 Telekom (10.05.2022)

Im Sanierungsgebiet befinden sich umfangreiche Telekommunikationslinien der Telekom. Im Untersuchungsgebiet sind von uns zurzeit keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet, die für die Sanierung bedeutsam sein können.

Lagepläne mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigelegt. Zeichen und Abkürzungen in den Lageplänen sind in der darin eingefügten Legende zu entnehmen. Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung unserer Anlagen können wir erst Angaben machen und entsprechende, exakte Lagepläne bereitstellen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterungen vorliegen. Sollten Änderungen an den Telekommunikationsanlagen notwendig werden, sind uns die durch den Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten. Rein vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass nach § 139 Abs. 3 BauGB die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen mit uns als Träger öffentlicher Belange abzustimmen sind.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise können in diesem Verfahren nicht berücksichtigt werden, sondern sind ggf. im Rahmen von Bebauungsplanverfahren oder anderen konkreten Planungen / Maßnahmen zu berücksichtigen bzw. zu prüfen. Es ergeben sich daraus keine Änderungen der Unterlagen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Ortsmitte und Bahnhofsumfeld Gauting.

2.5 Regierung von Oberbayern (09.05.2022)

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

Die Gemeinde Gauting plant eine Satzung zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes im Bereich der Gautinger Ortsmitte sowie des Bahnhofsumfeldes festzulegen. Die Festlegung erfolgt im Anschluss an das bereits durchgeführte ISEK. Im geplanten Sanierungsgebiet liegen städtebauliche Missstände vor.

Bewertung und Ergebnis: Die ausführliche und umfassende Auseinandersetzung mit Potenzialen der Ortsmitte sind vor dem Hintergrund der Innen- vor Außenentwicklung (vgl. LEP 3.2 (Z)) aus landesplanerischer Sicht ausdrücklich zu begrüßen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.6 IHK für München und Oberbayern (11.05.2022)

Es sind keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen, die gegen das Planvorhaben sprechen. Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist die Aufstellung bzw. die Festlegung eines Sanierungsgebiets zu begrüßen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.7 Wasserwirtschaftsamt Weilheim (11.05.2022)

1. Anmerkungen aufgrund rechtlicher Verbote der Bauleitplanung

### 1.1 Lage im vorläufig gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebiet im Außenbereich

Das Sanierungsgebiet liegt teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Würm, ein Gewässer 1. Ordnung (vgl. Verordnung über das Überschwemmungsgebiet der Würm der Kreisverwaltungsbehörde vom 05.07.2016). Die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes an der Würm vom 05.07.2016 trat am 21.07.2016 in Kraft. Für die Ausweisung von neuen Baugebieten und die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen gilt § 78 Abs. 1 bis 3 WHG. Eine Ausweisung eines neuen Baugebietes im Außenbereich ist nach § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG (i. V. m. § 78 Abs. 8 WHG) untersagt. Die Neuerrichtung von Anlagen nach § 62 WHG (z.B. Heizölverbraucheranlagen) ist nur zulässig, wenn die Anlagen den Anforderungen des § 9 Abs. 4 der Anlagenverordnung zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS) entsprechen. Diese Forderung ist auch im Sinne des Klimaschutzes zu sehen. Die Beurteilung der VAwS-Anlagen erfolgt durch die fachkundige Stelle Wasserwirtschaft am Landratsamt Starnberg.

#### Hochwasserschutzmaßnahmen:

Wir empfehlen, für die bei einem hundertjährigen Hochwasser gefährdeten Bereiche im Sanierungsgebiet Objektschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

### 2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

Der Regionalplan München sieht als Ziel vor, bei flächenbeanspruchenden Planungen und Maßnahmen die Versickerungsfähigkeit von Flächen bestmöglich zu erhalten oder wieder zu verbessern, soweit die Grundwasserbeschaffenheit nicht nachteilig verändert wird.

### 3. Rechtliche und fachliche Hinweise und Empfehlungen

Die Belange des Hochwasserschutzes und der –vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können. Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen, s.

<https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>.

#### 3.1 Oberirdische Gewässer

##### 3.1.1 Allgemeines

Die Würm verfehlt aufgrund struktureller Defizite den nach EG-WRRL zu erreichenden "guten ökologischen Zustand" bzw. das "gute ökologische Potential". Um die Bewirtschaftungsziele der EG-WRRL bzw. des §§ 27 ff. WHG erreichen zu können, sind Maßnahmen zur strukturellen Verbesserung des Gewässers erforderlich. Im Zuge des Sanierungskonzeptes könnten auch notwendiger Platzbedarf (Uferstreifen) geschaffen werden. Gemäß Maßnahmenprogramm zur EG-WRRL sind strukturelle Maßnahmen am Gewässer Würm vorzusehen, um den guten ökologischen Zustand zu erreichen (derzeitiger Zustand „stark verändert“). Im vorliegenden Sanierungsgebiet reicht die Baugrenze teilweise unmittelbar an das Gewässer heran. Zur Umsetzung der Strukturmaßnahmen und zur Gewährleistung des ordnungsgemäßen Gewässerunterhalts ist die Baugrenze mindestens 5 m weiter von der Würm wegzulegen bzw. ist ein Uferstreifen anzustreben.

##### 3.1.2 Gewässerentwicklungsmaßnahmen:

Gemäß Maßnahmenprogramm zur EG-WRRL sind strukturelle Maßnahmen am Gewässer Würm vorzusehen, um den guten ökologischen Zustand zu erreichen (derzeitiger Zustand „stark verändert“). Im vorliegenden Sanierungsgebiet reicht die Baugrenze teilweise unmittelbar an das Gewässer heran. Zur Umsetzung der Strukturmaßnahmen und zur Gewährleistung des ordnungsgemäßen Gewässerunterhalts ist die Baugrenze mindestens 5 m weiter von der Würm wegzulegen bzw. ist ein Uferstreifen anzustreben.



Vorschlag für Zielsetzungen:

„Zur Beschattung des Gewässers / Stabilisierung des Gewässerufers ist in Abstimmung mit den zuständigen Behörden eine Bepflanzung vorzunehmen.“

„Der vorhandene Bewuchs am Gewässer ist zur Beschattung und Stabilisierung des Gewässerufers zu erhalten.“

### 3.2 Grundwasser

Das Planungsgebiet ist entlang der Würm durch hohe Grundwasserstände gekennzeichnet (s. Karte).



Vorschlag für Festsetzungen:

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

„Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern (z.B. Stau- und Schichtenwasser) müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume in den im Plan gekennzeichneten Gebieten bis zur Geländeoberkante wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen. Grundstücksentwässerungsanlagen (dazu zählen auch Kleinkläranlagen) sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten.“

Vorschlag für die Änderung des Plans:

Die Bereiche mit hohen Grundwasserständen mit weniger als vier Meter Abstand zur Geländeoberkante (GOK) sollten dargestellt werden.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Grundwasserstände gem. Grundwassermessstelle 16249 (s. roter Punkt im Plan), Angaben ohne Gewähr; künftige höhere Grundwasserstände sind nicht auszuschließen:

MHW: 543,33 m ü NN (Zeitreihe von 1984 bis 2022)

HHW: 549,12 m ü NN (Zeitreihe von 1984 bis 2022)

„Unabhängig von den vorstehenden Angaben können auch höhere Grundwasserstände auftreten. Diese sind durch einen geeigneten Sicherheitszuschlag zu berücksichtigen.“

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

„Zur Beschreibung der Grundwasser- / Untersgrundsituation sind in der Regel Bohrungen / Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.“

„Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.“

„Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.“

### 3.3 Altlasten und Bodenschutz

#### 3.3.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind/sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Sofern Altlasten und/oder schädliche Bodenveränderungen im Planungsbereich vorliegen, stehen diese unter Umständen in Konflikt mit der geplanten Bebauung. Um das bestehende Gefährdungspotential der Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser abschätzen zu können, ist eine orientierende Untersuchung gemäß § 2 Abs. 3 BBodSchV durch ein qualifiziertes Fachbüro von der Gemeinde zu veranlassen. Dem Wasserwirtschaftsamt liegen/liegen keine Informationen über weitere Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Dessen ungeachtet sind entsprechende ergänzende Erkundigungen bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde unverzichtbar. Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit IMS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91, in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird verwiesen.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

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

#### 3.3.2 Vorsorgender Bodenschutz

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Nach Baugesetzbuch (BauGB) Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen. Für die Bodenuntersuchung einschließlich der Bodenfunktionsbewertung wird empfohlen, einen qualifizierten Fachgutachter zu beauftragen. Dabei sind ggf. vorhandene geogene bzw. großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Zudem wird empfohlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche > 5.000 m<sup>2</sup> oder bei Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindlichen Böden eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept, gemäß DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben vorzusehen.

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant wer-

den. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

Vorschläge für Hinweise zum Plan:

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

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

„Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.“

„Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.“

„Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.“

### 3.4 Wasserversorgung

Die Gemeinde hat keine eigene Trinkwassergewinnungsanlage und wird als Mitgliedsgemeinde des Würmtal-Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung aus den Brunnen und Quellen desselben versorgt. Der Würmtal-Zweckverband bezieht sein Trinkwasser aus den Brunnen Königswieser Forst, den Brunnen Kreuzlinger Forst sowie den Brunnen und Quellen der Wassergewinnungsanlage Mühlthal. Die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde durch den Würmtal-Zweckverband ist sichergestellt.

### 3.5 Abwasserentsorgung

#### 3.5.1 Häusliches Schmutzwasser

Die Kläranlage entspricht den wasserrechtlichen Anforderungen. Das häusliche Abwasser ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

#### 3.5.2 Niederschlagswasser

Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickerstest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist von der Gemeinde ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufzustellen. Es reicht nicht aus, die Grundstückseigentümer zur dezentralen Regenwasserversickerung zu verpflichten. Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden.

Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Die Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung des Grundstücks muss rechnerisch nachgewiesen werden (Überflutungsnachweis). Ein schlüssiges Konzept ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich. Es ist als Nachweis einer ordnungsgemäßen Erschlie-



ßung notwendig und daher (ggf. in Verbindung mit einem Generalentwässerungsplan) nachzureichen. Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dieses Benutzungsrecht dem Grundstückseigentümer nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine quantitative Beurteilung nach LfU Merkblatt 4.4/22 / DWA-M 153 erforderlich. Sofern diese ergibt, dass vor Einleitung eine Drosselung erforderlich ist, sind die dazu erforderlichen Rückhalteflächen im Bebauungsplan festzusetzen.

Vorschlag zur Änderung des Plans:

Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der Erschließungskonzeption).

Vorschlag für Festsetzungen

„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“

„Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solar-energie können zugelassen werden.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeindegebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.“

„Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.“

„Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.“

#### 4. Zusammenfassung

Gegen das Sanierungskonzept bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

#### Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mit der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets werden übergeordnete städtebauliche Zielvorstellungen zur künftigen Ortsentwicklung formuliert. Die detaillierten Vorschläge des Wasserwirtschaftsamts betreffen andere Planungsebenen; sie können in diesem Verfahren nicht berücksichtigt werden, sondern sind ggf. im Rahmen von Bebauungsplanverfahren zu prüfen. Es ergeben sich daher keine Änderungen der Unterlagen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Ortsmitte und Bahnhofsumfeld Gauting.

Von dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) aus dem Jahr 2019 und dem Entwurf der Sanierungssatzung haben wir Kenntnis genommen. Im Grundsatz haben wir keine Anmerkungen. Trotzdem möchten wir nochmals auf die Eckpunkte der für den ÖPNV relevanten Themen hinweisen:

Die in der Stellungnahme vom 21.09.2015 getroffene Empfehlung für P+R, wonach eine Dimensionierung zwischen 200 und 240 Stellplätzen für nachfragegerecht erachtet wird, trifft nach wie vor zu. (vgl. S. 114, Punkt 4 des Maßnahmenkonzepts)

Im gleichen Schreiben haben wir die Empfehlung nach rund 550 bis 600 Fahrradständer ausgesprochen und dazu geraten, auch später mögliche Erweiterungen zu berücksichtigen, da gerade im Radverkehr deutliche Zunahmen wahrscheinlich sind. Zwischenzeitlich hat der Radverkehrsanteil erneut zugenommen, so dass wir unsere Empfehlung aus dem Februar 2022 auf ca. 700 erforderliche Stellplätze erhöht haben.

Beim Regionalbus gehen wir davon aus, dass bei künftigen Planungen bzw. Festlegungen zum Sanierungsgebiet die Anzahl der Abfahrtspositionen für die MVV-Regionalbuslinien in Gauting (S) – nach Abschluss der aktuellen Bauarbeiten im Bahnhofsbereich handelt es sich hierbei um sechs Haltestellen – unverändert bleibt; insbesondere im Zuge der Planungen für einen Busbahnhof an der Rafael-Katz-Straße.

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang weiterhin, dass das ungehinderte gleichzeitige Ein- und Ausfahren in den/aus dem (künftigen) Busbahnhof gewährleistet sein muss, wenn dieser lediglich über die Bahnhofstraße angebunden ist. Bei einer Verengung der Fahrbahnbreite in der Bahnhofstraße (vgl. S. 114, Punkt 6 des Maßnahmenkonzepts) ist auf die Belange des ÖPNV angemessene Rücksicht zu nehmen, um einen möglichst ungehinderten Verkehrsfluss – insbesondere für Busse mit Zubringerfunktion zur S-Bahn – sicher zu stellen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich daraus keine Änderungen der Unterlagen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Ortsmitte und Bahnhofsumfeld Gauting. Die Hinweise werden bei nachfolgenden, auf den städtebaulichen Zielsetzungen der Sanierungssatzung aufbauenden konkreten Planungen / Maßnahmen berücksichtigt.

2.9 Regionaler Planungsverband (16.05.2022)

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.10 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim i. OB (18.05.2022)

Zu o. g. Verfahren möchten wir uns wie folgt äußern:

Aus dem Bereich Landwirtschaft:

Durch die Planungen sind landwirtschaftliche Belange nicht betroffen. Insofern bestehen unsererseits keine Einwände bzw. Hinweise.

Aus dem Bereich Forsten:

Forstfachliche Belange sind von der Planung nicht berührt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.11 Deutsche Bahn AG, DBImm, Baurecht I, CR.R O41 (30.05.2022)

Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sich zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebssicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgende hin:

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der beabsichtigten Planungen dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie, Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Aktuell sind folgende Planungen / Maßnahmen der DB Netz AG im betroffenen Streckenabschnitt vorgesehen:

- Oberleitungserneuerung Westkreuz-Gauting
- Gleisfeldbeleuchtung Bf. Gauting
- Erneuerung EÜ Ammerseestraße

Seitens der DB Station&Service AG sind folgende Planungen / Maßnahmen vorgesehen:

- Neubau Bahnsteigdach auf dem Mittelbahnsteig der S-Bahn-Station Gauting

Derzeit beginnen die Vorbereitungen für die Planung des Projekts Neubau Bahnsteigdach auf dem Mittelbahnsteig, dessen Umsetzung aus nachfolgenden Gründen mit den Maßnahmen der Stadtsanierung abgestimmt werden muss:

Da wir bisher keine Planung haben und noch nicht in den Projektvorbereitungen angekommen sind, ist es wichtig, dass wir über geplante aktuelle Schritte der Sanierung weiterhin frühzeitig informiert werden, um dies in unserer Planung zu berücksichtigen. Spätere Gutachten etc. sollten sich immer auf den IST-Zustand zur Bauphase und zur Inbetriebnahme beziehen. Falls sich hier Neuerungen oder aktuelle Sachverhalte bilden, bitten wir darum, uns mit einzubeziehen. Für den Neubau des Daches in Gauting werden Baustelleneinrichtungsflächen und eine Baustellenzufahrt benötigt. Hierfür bietet sich in Gauting der gesamte Parkplatz am Bahnhof an. Genaueres hierzu kann erst mit der Erstellung der Vorplanung und Entwurfsplanung ausgesagt werden. Bzgl. der noch nötigen Erstanmeldung von Sperrzeiten ist ein Baubeginn des neuen Daches vsl. erst frühestens 2026 oder 2027 möglich. Genauere Aussagen hierzu können auch hier erst mit den nächsten Projektschritten dieses Jahr getätigt werden.

Wir weisen darauf hin, dass planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamts (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Abs. 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 2 S.2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG). Für Baumaßnahmen / Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Eine konkrete Stellungnahme/Zustimmung unsererseits zu einzelnen Vorhaben kann erst dann erfolgen, wenn hierfür aussagekräftige Planungsunterlagen zur Prüfung vorliegen. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Vorhabenträger / Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen haben nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischer Bedingungen und einschlägigen Regelwerke, zu erfolgen.

Bei allen Arbeiten im Bereich von Anlagen der Eisenbahn des Bundes (EdB) ist das bautechnische Regelwerk der DB Netz AG in Verbindung mit „Eisenbahnspezifische Technische Baubestimmungen“ (EiTB) zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Verlegungen von bahnbetriebsnotwendigen Kabel- und Leitungen bedürfen einer gesonderten Zustimmung. Die Kosten für eine Verlegung trägt der Verursacher. Die Ermittlung einer Betroffenheit von bahneigenen Anlagen erfolgt erst im Rahmen der Prüfung eines konkreten Vorhabens nach Vorlage aussagekräftiger Planungsunterlagen.

Vorsorglich möchten wir bereits jetzt dem Vorhabenträger der Sanierungsmaßnahmen empfehlen bei der Realisierung der geplanten Maßnahmen vor und nach der Baumaßnahme ei-

ne Beweissicherung durch einen unabhängigen Sachverständigen durchführen zu lassen. Damit können dann neue Schäden an den naheliegenden Anlagen der DB Station&Service AG eindeutig zugeordnet werden. Die Kosten der fachgerechten Abstellung evtl. neuer Schäden sowie aller Beweissicherungsverfahren sind vom Vorhabenträger zu tragen.

Außerdem muss während der gesamten Sanierungsphase der barrierefreie Zugang für unsere Reisenden sowie für die Aufrechterhaltung des Betriebs der Station neben dem Müllplatz auch eine Anfahrmöglichkeit für unsere Mitarbeiter und die von uns beauftragten Firmen vom öffentlichen Straßen- und Wegenetz zu unseren Zugängen zum Bahnsteig und unseren technischen Einrichtungen erhalten bleiben. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls vom Antragsteller / Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Der Deutschen Bahn AG dürfen durch die geplanten Maßnahmen keine Nachteile und keine Kosten entstehen. Anfallende Kosten sind vom Verursacher zu übernehmen.

Wir würden uns sehr freuen, wenn die Kommune mit der DB AG gemeinsam die Mobilitätsdrehscheibe am Bahnhof entwickelt. Die DB Station&Service AG, Bahnhofsmanagement, Herr Lindemann, [juergen.lindemann@deutschebahn.com](mailto:juergen.lindemann@deutschebahn.com), Tel.: 089/1308 -3449, steht hier mit ihrer Expertise zur Verfügung. Wir behalten uns vor, zum dem o.g. Verfahren und zu Maßnahmen, die aus der Festlegung des Sanierungsgebiets entwickelt werden, unabhängig von unserer vorstehenden Stellungnahme Bedenken und Anregungen vorzubringen.

#### Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise können in diesem Verfahren nicht berücksichtigt werden, sondern sind ggf. im Rahmen von konkreten Planungen / Maßnahmen zu berücksichtigen bzw. zu prüfen. Es ergeben sich daraus keine Änderungen der Unterlagen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Ortsmitte und Bahnhofsumfeld Gauting.

#### 2.12 Eisenbahn-Bundesamt (30.05.2022)

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Aufstellung der Sanierungssatzung "Gauting Ortsmitte und Bahnhofsumfeld" aufgrund der z.T. vom Planumgriff umfassten Bahnstrecke München – Gauting, Streckennummer 5540, nebst zugehöriger Eisenbahninfrastruktur berührt. Aus den mir zur Stellungnahme vorgelegten Unterlagen zu der von Ihnen beabsichtigten Planung ergibt sich, dass Sie Eisenbahnbetriebsanlagen planungsrechtlich zu ändern beabsichtigen. Sie beabsichtigen unter anderem, in Teilbereichen eine bestehende Bahnanlage mit einer Sanierungssatzung zu überplanen. Insbesondere planen Sie die Neugestaltung des Bahnhofplatzes, die Sanierung, Umnutzung und Erweiterung des Bahnhofgebäudes, die Ebnung der Bahntrasse, die Neugestaltung der beiden Unterführungen der Bahntrasse Kreuzungsbereich Bahnhofplatz-Pippinplatz / Bahngleise sowie insbesondere des Kreuzungsbereichs Ammerseestraße / Bahngleise. Weiterhin verfolgen Sie Neuordnungskonzepte im Bereich P + R mit einer Erhöhung der Stellplatzanzahl auf ca. 250, der Fortführung kombinierter Geh- und Radwege entlang der Bahntrasse sowie einer Anbindung der Stellplätze zum Bahnhof.

Generell ist zu beachten, dass Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes i. S. d. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG), zu denen gem. § 4 Abs. 1 Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) neben den Schienenwegen auch Grundstücke, Bauwerke und sonstige Einrichtungen gehören, die unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zur Abwicklung oder Sicherung des Reise- oder Güterverkehrs auf der Schiene erforderlich sind, unter der

Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (§ 38 BauGB) stehen. Bei Bahnübergängen gelten speziell die Vorschriften des Eisenbahnkreuzungsgesetzes (EBkrG). Gemäß § 14 Abs. 2 Nr. 1 EBkrG zählen Bahnübergänge sowie das dem Eisenbahnverkehr dienende Kreuzungsstück - begrenzt durch einen Abstand von 2,25 m von der äußeren Schiene und parallel zu ihr verlaufend - zu den Eisenbahnanlagen. Zu beachten ist, dass diese für den Eisenbahnbetrieb notwendigen Flächen der Bahn nicht überplant werden dürfen. Grundsätzlich gilt für den Übergang von Bahnflächen, die für Bahnbetriebszwecke entbehrlich sind und in die Planungshoheit der Gemeinde übergehen sollen, dass solche Flächen von der Bahnbetriebsanlageneigenschaft freizustellen sind (vgl. § 23 AEG). Dies erfolgt durch das Eisenbahn-Bundesamt nach entsprechender Antragstellung durch den Eigentümer oder die zuständige Gemeinde. Aktuell liegen dem Eisenbahn-Bundesamt keine Freistellungsanträge für solche Flurstücke im Bereich der Sanierungssatzung der Gemeinde Gauting vor. Das Eisenbahn-Bundesamt verfügt über kein Verzeichnis von Eisenbahnbetriebsanlagen. Daher habe ich keine vollständige Kenntnis aller Flächen, die sich vorliegend mit den für die Eisenbahnbetriebsanlagen gewidmeten Fläche überschneiden. Jedenfalls für die unmittelbaren Gleis- und Bahnhofsflächen liegen jedoch Überschneidungen vor, sodass der o.a. Fachplanungsvorbehalt – vorlaufend auch bereits bei der Sanierungsplanung - einer Überplanung durch die Gemeinde Gauting entgegensteht. Sofern Sie vollumfängliche Kenntnis von den bahnbetrieblich gewidmeten Flächen benötigen, bitte ich Sie, bei dem weiter unten angesprochenen DB-Kompetenzteam Baurecht ausdrücklich auch noch nachzufragen, in welchem Gesamtumfang Eisenbahnbetriebsflächen vom Umgriff der vorgesehenen Sanierungssatzung erfasst werden. Eine Überlagerung von Fachplanung und Sanierungsplanung ist nur dann möglich, wenn hierdurch keine Nutzungskonflikte oder Einschränkungen für die dem Fachplanungsrecht unterliegenden Anlagen, Flächen oder Räume zu besorgen sind. Die Umgebung bahntechnischer Anlagen sowie die Flächen über oder unter ihnen stehen gemeindlichen Planungen nur offen, wenn sie der inhaltlich bestehenden Zweckbestimmung als Bahnanlage nicht zuwiderlaufen, die Sicherheit und Funktionsfähigkeit der Anlagen gewährleistet ist und die Zugänglichkeit der Anlagen zu Wartungs- und sonstigen Arbeiten an den Anlagen durch die städtebauliche Nutzung nicht eingeschränkt wird, s. folgender Link: [https://www.eba.bund.de/SharedDocs/Downloads/DE/Freistellung/Antragstellung/51\\_Leitfaden\\_Flaechen\\_unter\\_Fachplanungsvorbehalt.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=3](https://www.eba.bund.de/SharedDocs/Downloads/DE/Freistellung/Antragstellung/51_Leitfaden_Flaechen_unter_Fachplanungsvorbehalt.pdf?__blob=publicationFile&v=3) Dass Ihre Planung vorstehenden Voraussetzungen sicher gerecht wird, ist mir angesichts der weitreichend formulierten Sanierungsziele nicht ersichtlich. Daher wendet das Eisenbahn-Bundesamt hiermit gegen Ihre Sanierungsplanung ausdrücklich ein, dass diese nicht mit der Fachplanungshoheit Eisenbahn-Bundesamt im Einklang steht. Wir erwarten, dass vom Sanierungsumgriff sämtliche Eisenbahninfrastruktur-Flächen ausgenommen werden. Maßstab zur Wahrung der Fachplanungshoheit und Belange des Eisenbahn-Bundesamtes ist zudem, dass fremde Planungen insbesondere den nachfolgenden Anforderungen nicht zuwiderlaufen, sodass wir um entsprechende Beachtung bitten:

1. Die Betriebsanlagen der Bahn müssen gemäß § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) den Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten. Die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes darf durch bauliche Maßnahmen nicht gefährdet werden. Beispielsweise dürfen auch die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.
2. Notwendige Maßnahmen zur Unterhaltung, Erneuerung, Rationalisierung und Modernisierung und bestimmungsgemäßen Nutzung des Bestandsnetzes der Eisenbahnen des Bundes dürfen nicht verhindert oder erschwert werden. Für notwendige, bauliche Maßnahmen an den Betriebsanlagen der Bahn ist deren jederzeitige Zugänglichkeit zu gewährleisten.
3. Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen, wie insbesondere Erschütterungen und Lärm, aber z.B. auch Elektromog, elektrische Strahlung und Funkenflug, sind hinzunehmen. Entsprechende Vorkehrungen zur Bewältigung der Lärmproblematik aus Schall- und Erschütterung sind vom Planungsträger zu berücksichtigen.
4. Es ist auch darauf zu achten, dass Abstandsflächen zur Bahnlinie einzuhalten sind. Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt. Es ergeben sich daraus keine Änderungen der Unterlagen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Ortsmitte und Bahnhofsumfeld Gauting. Die Gemeinde Gauting hat im Jahr 2006 Flächen am Bahnhofplatz mit dem Bahnhofsgebäude und den damals dort vorhandenen Nebengebäuden, im Park and-Ride-Gelände und am Pippinplatz aus dem Eigentum der Deutschen Bahn erworben. Das Eisenbahn-Bundesamt hat mit Bescheiden vom 24.09.2009 und vom 01.06.2012 die Freistellung der betreffenden Grundstücke von Bahnbetriebszwecken erklärt, da diese Flächen für Bahnbetriebszwecke nicht mehr erforderlich waren. Durch diese Freistellung endete die Eigenschaft als Betriebsanlage einer Eisenbahn. Zugleich endete für diese Flächen gemäß § 38 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) das eisenbahnrechtliche Fachplanungsprivileg. Damit sind diese Grundstücke vollständig in die Planungshoheit der Gemeinde übergegangen. Zwar sind durch die Umgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebiets, das sich beidseits der Bahntrasse erstreckt, auch die Gleisanlagen im Umgriff enthalten. Im ISEK und in der Begründung zur Sanierungssatzung sind jedoch bisher ausschließlich allgemeine Ziele wie z.B. „bessere Querung der Gleise“ formuliert. Die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes stellt für sich allein noch keine unzulässige Überplanung von Flächen dar, die für den Eisenbahnbetrieb notwendig sind. Auch werden zum jetzigen Verfahrensstand seitens des Eisenbahn-Bundesamts (EBA) keine konkreten Konflikte mit dem Fachplanungsrecht benannt. Selbstverständlich müssen nachfolgende Planungen und Maßnahmen, welche in die Fachplanungshoheit des EBA eingreifen, im Einvernehmen abgestimmt werden. Eine Herausnahme von Flächen im Bereich der Bahngleise für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets ist daher nicht erforderlich. Es gibt viele Beispiele von Sanierungsgebieten anderer Kommunen, z.B. in Herrsching am Ammersee, welche auch Gleisanlagen der Bahn enthalten.

- 2.13 AWISTA Starnberg (25.05.2022)  
Die Planungen berühren keine Belange des AWISTA-Starnberg KU.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- 2.14 Vodafone Deutschland GmbH (25.05.2022)  
Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- 2.15 Landratsamt Starnberg, Untere Wasserbehörde (30.05.2022)  
Die Untere Wasserbehörde am Landratsamt Starnberg nimmt zu dem o.g. Vorhaben wie folgt Stellung:  
Ausweislich der beigefügten Karte tangiert das Vorhaben  
1. das Überschwemmungsgebiet Würm. Die anbei gefügte Verordnung ist bei der Planung und Gestaltung der im Überschwemmungsgebiet liegenden Bereiche zu beachten.  
2. das Oberflächengewässer Würm  
a. Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern sind so zu errichten, betreiben, unterhalten und stillzulegen, dass keine schädlichen Gewässerveränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht mehr erschwert wird, als es den Umständen nach unvermeidbar ist (§ 36 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz – WHG). Solche Anlagen, die weniger als 60 m von der Uferlinie entfernt sind oder die Unterhaltung oder den Ausbau beeinträchtigen können, dürfen nur mit Genehmigung des Landratsamtes Starnberg



errichtet, wesentlich geändert oder stillgelegt werden (Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz - BayWG). Für solche geplanten Anlagen sind entsprechende wasserrechtliche Anträge auf Anlagengenehmigung mit prüffähigen Unterlagen beim Landratsamt Starnberg, Fachbereich Umweltschutz, einzureichen. Dies gilt auch für die Erneuerung und Umbau von bestehenden Anlagen.

b. Sofern ein Ausbau des Oberflächengewässers geplant ist, bedarf dieser einer Plangenehmigung bzw. Planfeststellung gem. § 68 Abs. 1 und 2 WHG. Ein Gewässerausbau ist die Herstellung, die Beseitigung und die wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer (vgl. § 67 Abs. 2 Satz 1 WHG). Der wasserrechtliche Antrag ist mit prüffähigen Unterlagen beim Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde, einzureichen.

3. die Niederschlagswasserbeseitigung im Sanierungsgebiet:

a. Die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in das Grundwasser durch Versickerung bzw. durch Einleitung in ein Oberflächengewässer stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar. Es ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG und § 10 WHG i.V.m. Art. 15 BayWG erforderlich, wenn gemäß den einschlägigen Technischen Regel („Technische Regel zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer [TRENOG]“) eine Erlaubnisfreiheit nicht vorliegt.

Ob die geplante Niederschlagswasserbeseitigung den aktuellen allgemein anerkannten Technischen Regeln entspricht, ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim zu erörtern.

b. Das Grundstück Fl.-Nr. 98, Gemarkung und Gemeinde Gauting, liegt im Umgriff des Sanierungsgebiets: In Bezug auf die Versickerung und Einleitung von Niederschlagswasser in die Würm über den Einleiter 32/Schloßstraße auf Grundstück Fl.-Nr. 98, Gemarkung und Gemeinde Gauting, aus dem Einzugsgebiet Ortszentrum, Grubmühlerfeld-, Bahnhof-, Ammersee-, Hubert-Deschler und Jägerstraße sowie Bahnhof- und Pippinplatz; steht die Vorlage von Unterlagen zur Vorreinigung der o.g. Niederschlagswasserbeseitigung aus. Die Nachrüstung der Vorreinigungsanlagen mit Absetzschächten muss zunächst vollständig abgeschlossen und die Unterlagen hierzu anschließend im Landratsamt Starnberg, Fachbereich Umweltschutz, eingereicht werden. Die Vorlage ist fällig seit 02.05.2016. Daher kann im genannten Bereich eine gesicherte Niederschlagswasserbeseitigung nicht angenommen werden.

c. Das Grundstück Fl.-Nr. 96/2, Gemarkung und Gemeinde Gauting liegt im Umgriff des Sanierungsgebiets:

In Bezug auf die Niederschlagswasserbeseitigung des Hauptplatzes durch Einleitung in die Würm über den Einleiter auf Fl.-Nr. 96/2, Gemarkung und Gemeinde Gauting bedarf der im November 2017 nachgerüstete Absetzschacht im Einmündungsbereich Krapfberg/Bahnhofstraße noch der Bauabnahme durch einen Privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft (PSW) bzw. Beamten des höheren bautechnischen Verwaltungsdienstes. Wir baten bereits mehrfach um Vorlage des Abnahmeprotokolls im Landratsamt Starnberg, Fachbereich Umweltschutz. Zudem teilten wir mit, dass der Einmündungsbereich Schulstraße/Bahnhofstraße entgegen der Annahme der Gemeinde Gauting ebenfalls mit einem Absetzschacht nachgerüstet werden muss. An die Einleitung in das Grundwasser durch Versickerung werden noch höhere qualitative Anforderungen gestellt. So werden bei Einleitung in die Würm Emissionswerte bis 18 Punkte geduldet, im Grundwasserbereich jedoch lediglich 10 Punkte. Wir baten bereits mehrfach, die Nachrüstung des Einmündungsbereichs Schulstraße/Bahnhofstraße wie mit Schreiben vom 16.04.2018 gefordert, ebenfalls zu veranlassen und uns nach Ausführung ein entsprechendes Abnahmeprotokoll vorzulegen. Daher kann eine gesicherte Niederschlagswasserbeseitigung im genannten Bereich nicht angenommen werden.

#### Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich daraus keine Änderungen der Unterlagen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Ortsmitte und Bahnhofsumfeld Gauting. Die Hinweise und Vorschläge werden bei nachfolgenden, auf den städtebaulichen Zielsetzungen der Sanierungssatzung aufbauenden konkreten Planungen / Maßnahmen berücksichtigt. Die mit dieser Stellungnahme geforderten schriftlichen Nachweise über realisierte konkrete Maßnahmen werden noch nachgereicht.

## 2.16 Polizeiinspektion Starnberg (30.05.2022)

Aufgrund der überörtlichen verkehrlichen Bedeutung hat uns die Polizeiinspektion Gauting Ihre Nachricht mit der Bitte um weitere Bearbeitung zugeleitet. Wir bedanken uns für die frühzeitige Einbindung und die Gelegenheit zur Stellungnahme. Auch wenn die später umzusetzenden Maßnahmen eine erneute Beteiligung unter Berücksichtigung der dann jeweils konkreten Planung erfordern, ist eine frühzeitige Information grundsätzlich äußerst hilfreich, mögliche Problemstellungen noch vor der Entstehung auszuräumen. Aus polizeilicher Sicht dürfte vor allem der Bereich des Straßenverkehrs zu beurteilen sein.

Zunächst haben Sie eine Bestandaufnahme vorgenommen. Diese beschreibt das Verkehrsnetz zutreffend u.a. dahingehend, dass in den Bereichen Bahnhofstraße, Starnberger Straße und Münchener Straße der wesentliche Verkehr vorherrscht. Dies ist letztendlich der topographischen Lage geschuldet und der Tatsache, dass lediglich eine Möglichkeit zum Überqueren der Würm vorhanden ist.

Weiter legen Sie dar, dass es keine Bereiche gibt, die reduzierte Geschwindigkeiten aufweisen. Dass dies – wie angegeben – mit der Einstufung dieser Straßen als Staatsstraßen zusammenhängt, ist deutlich zu kurz gegriffen. Die straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften sehen eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h innerorts als sichere Geschwindigkeit an. Für weitere Beschränkungen ist eine besondere, konkrete Gefahrenlage notwendig, die entsprechend zu begründen ist. Dies gilt für Staatsstraßen genauso wie für Bundes- oder Gemeindestraßen.

Als vordringliche Maßnahmen sehen Sie unter anderem folgende vor:

- **Neugestaltung Bahnhofplatz**  
Hier ist eine Neustrukturierung und Gestaltung des Bahnhofsvorfelds vorgesehen. Damit soll eine Reduzierung der Durchfahrtsgeschwindigkeit erreicht sowie die Aufenthaltsqualität für Fußgänger erhöht werden. Es ist grundsätzlich denkbar, den Bahnhofsvorplatz als solchen zu gestalten und damit die Durchfahrtsgeschwindigkeit zu senken. Wichtig wäre dann aber eine tatsächlich angepasste Gestaltung, so dass alle Verkehrsteilnehmer diesen Bereich tatsächlich als Platz erkennen, der auch eine Aufenthaltsfunktion hat. Hier wäre es zwingend erforderlich, die komplette Fläche von der Hubertusstraße bis mindestens zur Rafael-Katz-Straße einheitlich zu gestalten und von den anschließenden Straßenbereichen abzugrenzen.
- **Neugestaltung der Bahnhofstraße**  
Im Konzept ist hier eine „Neuordnung des Querschnittes“ angedacht. Leider lässt sich dabei noch keine konkrete Aussage ableiten, wie genau die Bahnhofstraße gestaltet werden soll. Sofern mit dem Schlagwort „Tempozonen“ die Errichtung geschwindigkeitsreduzierter Bereiche angedacht ist, so sind hier, wie oben angeführt, die straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften zu beachten. Eine tatsächliche Reduzierung der gefahrenen Geschwindigkeiten wird sich auch hier nur durch bauliche Maßnahmen erreichen lassen. Nicht vernachlässigt werden darf die Verkehrsfunktion der Bahnhofstraße. Diese nimmt den Verkehr sowohl vom Pippinplatz und aus Richtung Germering als auch von der Ammerseestraße / Unterbrunn auf und kanalisiert diesen in Richtung Hauptplatz, wo sich die einzige Möglichkeit zur Querung der Würm befindet. Diesen Verkehr wird man mangels alternativer Möglichkeiten nicht ohne weiteres aus dem Ortsbereich heraushalten können.
- **Hauptplatz**  
Mit dem Ziel, den motorisierten Individualverkehr zurückzudrängen, soll der Hauptplatz umgestaltet werden. Dies dürfte sich als äußerst schwierig darstellen. Wie bereits dargestellt, ist der Hauptplatz die einzige Möglichkeit, die Würm zu überqueren, was zu einer Kanalisierung des Verkehrs von Germering, Unterbrunn und Starnberg von der einen Seite und von Buchendorf, Neuried und Stockdorf von der anderen Seite kommend über diese eine Brücke führt. Der Versuch, Verkehr „zurückzudrängen“ bedeutet immer, Aus-

weichverkehr zu generieren. Ausweichstrecken sind aufgrund der Lage des Hauptplatzes schlicht nicht vorhanden, so dass jeder Eingriff in den Verkehrsfluss sich nachteilig auf die Situation rund um den Platz auswirken wird. Aus diesem Grund sind die Auswirkungen geplanter Maßnahmen hier ganz besonders sensibel zu prüfen.

- **Starnberger Straße / Münchener Straße**  
Auch für diese beiden Straßen sehen Sie eine Neuordnung vor. Hier gilt das bereits gesagte – für die Reduzierung der Geschwindigkeit sind die verkehrsrechtlichen Vorgaben zu beachten, die eine besondere Gefahrenlage fordern. Deshalb ist die vorgesehene Reduzierung der gefahrenen Geschwindigkeiten nur durch Umbauten und eine Einengung der Straße zu erreichen. Dies dürfte zu den o.g. Nachteilen im Bezug auf die Aufenthaltsqualität führen.

Im Allgemeinen kann festgehalten werden, dass eine gewünschte Reduzierung von Geschwindigkeiten – was wir an mehreren Stellen als Hauptanliegen herausgelesen haben – nur dann nachhaltig erreicht werden kann, wenn auch entsprechend bauliche Maßnahmen getroffen werden. Bei solchen Maßnahmen ist jedoch wiederum die Verkehrsbedeutung der jeweiligen Straße zu berücksichtigen, da ansonsten die Gefahr eines hausgemachten Verkehrskollaps besteht. Bei einer Verdrängung des Verkehrs sind immer mögliche Ausweichrouten zu berücksichtigen. Abschließend ist festzuhalten, dass die von Ihnen im Konzept angeführten Maßnahmen noch so unkonkret definiert sind, dass eine fundierte Stellungnahme im aktuellen Stadium nicht möglich ist.

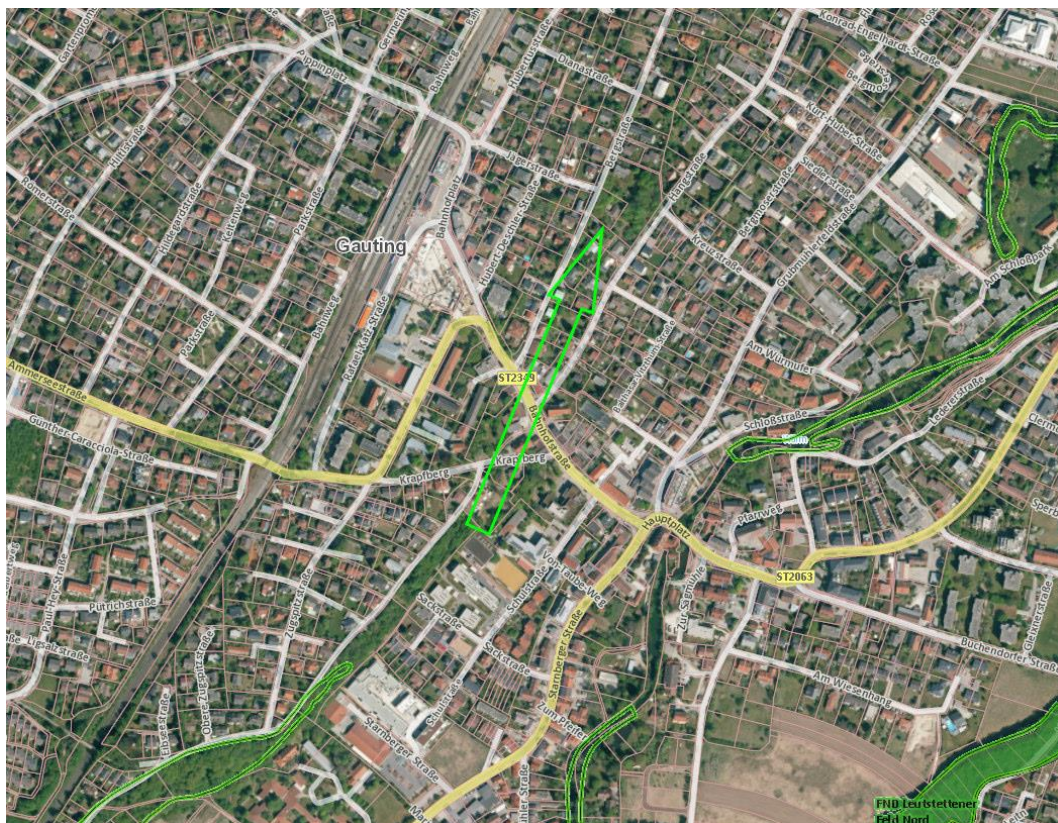
Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich daraus keine Änderungen der Unterlagen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Ortsmitte und Bahnhofsumfeld Gauting. Die Hinweise und Vorschläge werden bei nachfolgenden, auf den städtebaulichen Zielsetzungen der Sanierungssatzung aufbauenden konkreten Planungen / Maßnahmen berücksichtigt.

2.17 Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt und Untere Naturschutzbehörde (01.06.2022)

Untere Naturschutzbehörde:

Von Seiten des fachlichen Naturschutzes wird das Konzept für das Sanierungsgebiet begrüßt. Der Erhalt, die Stärkung und die Neuschaffung von naturnahen Vernetzungsflächen im Sinne eines gemeindlichen Grünzuges / Grünstruktur bietet ein großes Potenzial für die Etablierung von artenreichen Flächen, welche für die Bewohner erlebbar sind und eine Aufwertung des Ortsbildes darstellen. Zudem wird die innerörtliche Erholungsfunktion gesteigert. Deshalb sollten Grünflächen im Siedlungsraum so entwickelt werden, dass sie nicht nur einen ästhetischen Mehrwert für das Ortsbild haben, sondern auch ökologische Funktionen übernehmen können. Diese bestehen bspw. in der Vernetzung von Grünflächen und dem Nahrungsangebot für bspw. Insekten und Vögel. Im Bereich der Königswieser Straße ist bereits eine ausgedehnte Grünstruktur, welche das Potenzial hätte sie nach Norden in den Bereich der Bergstraße zu erweitern, um hier eine Parallelstruktur zur Würm zu generieren (untenstehendes Luftbild; grüner Pfeil).



Bei der Festlegung des Sanierungsgebietes sind die Belange des Naturschutzes zu beachten, wie bspw. die biotopkartierten Bereiche an der Würm, welche es zu erhalten gilt.

#### Kreisbauamt:

Wir begrüßen es ausdrücklich, dass sich die Gemeinde Gauting entschlossen hat, städtebauliche Qualitäten über das vorliegende Verfahren zu steuern und zu verbessern.

Unserer Meinung nach ist es wichtig, abgrenzbare und absehbar umsetzbare Maßnahmen zu priorisieren, um allen Beteiligten zeitnah erste Erfolge präsentieren zu können. Gerne stehen wir als Gesprächspartner, sofern es von der Gemeinde gewünscht wird, in diesem Prozess zur Verfügung.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das geplante Sanierungsgebiet mit seinem Geltungsbereich im Überschwemmungsgebiet und in einem wassersensiblen Bereich befindet. In dem Geltungsbereich des Sanierungsgebietes befinden sich denkmalrelevante „Altorte – Bodendenkmäler“.

Des Weiteren erfolgt ein Hinweis auf die nach § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB einzuhaltende Frist. (Anm. der Verwaltung: In § 142 Abs. 3 BauGB ist folgendes festgelegt: Bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung ist zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten.)

#### Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich daraus keine Änderungen der Unterlagen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Ortsmitte und Bahnhofsumfeld Gauting. Die Hinweise und Vorschläge werden bei nachfolgenden, auf den städtebaulichen Zielsetzungen der Sanierungssatzung aufbauenden konkreten Planungen / Maßnahmen berücksichtigt.

#### 2.18 Handwerkskammer für München und Oberbayern (03.06.2022)

Die Planungen und Ergebnisse des ISEK der Gemeinde Gauting von 2019 bilden die Grundlage für die Festlegung der Ortsmitte des Hauptorts als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde insgesamt. Die Resultate der zahlrei-

chen Einzeluntersuchungen im Vorfeld zu verschiedenen Schwerpunkten - z:B. die Rahmenplanung von 1998 mit Fortschreibung für das Bahnhofsreal 2020, Verkehrskonzepte von 2006 sowie 2016, Einzelhandelskonzepte von 2011 und 2016 - , auf denen das ISEK ganz wesentlich aufbaut, haben nun auch Eingang in die vorliegende Voruntersuchung gefunden und wurden im Sinne einer Gesamtkonzeption in die Betrachtungen integriert. Die vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich Ortsmitte und Bahnhofsumfeld von Gauting bilden die Grundlage für eine künftige Sanierungssatzung, die im vereinfachten Verfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll. Das neu festzulegende Sanierungsgebiet umfasst insgesamt 29 ha. Inhaltliche Schwerpunkte sind Entwicklungspotentiale im Bereich des Bahnhofs, entlang der Würm sowie die großen verkehrlichen Problemstellungen entlang der das Sanierungsgebiet prägenden wesentlichen Hauptachsen und zugleich Geschäftsstraßen der Ortsmitte: Bahnhofstraße (St 2349) , Starnberger Straße/Münchener Straße( St 2063).

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme. Eines der übergeordneten Sanierungsziele der Gemeinde, die Ortsmitte Gautings in ihrer städtebaulichen Struktur zu bewahren, aufzuwerten und in der Aufenthaltsqualität zu verbessern, um eine lebendige Gemeinde mit einem attraktiven Ortskern durch Sicherung der ortskernnahen Versorgungsstrukturen zu gewährleisten, ist von Seiten der Handwerkskammer für München und Oberbayern ausdrücklich zu unterstützen. Im Sinne der Zielstellung Ortskerne zu stärken, kommt insbesondere dem Handwerk eine stabilisierende Funktion zu: Die in der Regel familiengeführten Betriebe befinden sich zumeist am historisch gewachsenen Standort in den Innenstädten und Ortskernen, fungieren als Arbeitgeber und Ausbilder der Jugend vor Ort und sichern mit Dienstleistungen und Waren eine wohnortnahe Versorgung. Durch ihre Standortverbundenheit sind Handwerksbetriebe für Städte und Gemeinden ein zuverlässiger Partner, der auch in Krisenzeiten seinen Standort nicht verlässt, mit seinen wirtschaftlichen Aktivitäten und dem Bereitstellen von Produkten vor Ort Verkehre vermeidet und damit kurze Wege schafft, sondern nicht zuletzt dadurch auch einen wesentlichen Beitrag für den nachhaltigen Umgang mit Ressourcen leistet. Um die Leistungsfähigkeit des Handwerks und seine vielen Funktionen vor Ort zu bewahren, kommt der Sicherung innerörtlicher, kundennaher Standorte eine besondere Bedeutung zu, genauso wie den Bemühungen, Brachflächen zu revitalisieren und diese Flächen auch gegenüber Konkurrenzen durch Wohn-, Einzelhandels-, Industrie- und Dienstleistungsnutzungen zu schützen.

Für die Revitalisierung einer Ortsmitte, die dem Leitbild einer „Stadt der kurzen Wege“ folgt, wäre es daher hier vielmehr wünschenswert, das Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen und Wohnen weiterhin nach Möglichkeit zu fördern und zu stärken, um die Funktionen Arbeiten und Leben wieder näher zusammenzubringen und die Strukturen der gewachsenen Mischbauflächen der Ortsmitte (wieder) herzustellen und zu erhalten. Gleich am Anfang des Konzepts wird konstatiert, dass die Anziehungskraft Gautings sich wesentlich auch aus „Arbeit am Ort“ (S. 11) speist, wozu auch das Handwerk beiträgt: Im Sanierungsgebiet und entlang seiner drei Hauptachsen sind ca. 60 Handwerksbetriebe präsent, am stärksten vertreten sind dabei die personenbezogenen Gewerke. Hierzu gehören z.B. Hörgeräteakustiker, Augenoptiker, Kosmetiker und Friseure. Betriebe des Elektro- und Metallgewerbes ergänzen das Bild. Aber auch bestehende Lebensmittelhandwerke wie Metzger und Bäcker tragen und prägen einen lebendigen Ortskern und sind damit unabdingbar für ein aktives und intaktes Zentrum. Dass geplante Umstrukturierungen im Gebiet, deren Schwerpunkt bei der Schaffung neuen Wohnraums liegen soll, sorgsam begleitet werden müssen, und sich zusätzlich Herausforderungen bei der Sicherung der Versorgungsstrukturen abzeichnen, die sich auch durch den anstehenden Generationenwechsel in den Läden und Betrieben im Untersuchungsgebiet ergeben, kann nur zugestimmt werden. Umso wichtiger ist es hinsichtlich angestrebter Umstrukturierungen und Nachverdichtungen z.B. über Baulückenfüllung oder Umnutzung, dass dabei in der räumlichen Umgebung bestehende, bestandskräftig genehmigte, gewerbliche Nutzungen zu berücksichtigen sind, die in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften einschließlich ihres Betriebsverkehrs sowie auch hinsichtlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten durch die neu hinzukommenden heranrückenden (Wohn-) Nutzungen nicht eingeschränkt oder gefährdet werden dürfen.



Maßnahmen zur Aufwertung des Straßenraums sind zu befürworten, wenn dies möglich ist, ohne den Verkehrsfluss zu behindern. Bei Maßnahmen im Straßenraum ist darauf zu achten, dass eine hohe Besucherfrequenz nur durch ausreichenden Parkraum gewährleistet werden kann. In den auszugsweise dargestellten Einzelhandelskonzepten wurde auch die wesentliche Rolle der Parkplatzsituation für den örtlichen Handel (aber eben auch die Ladengeschäfte z.B. des Lebensmittelhandwerks) herausgestellt. Geplante Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung dürfen nicht dazu führen, dass notwendige Besucherfrequenzen wegbrechen. Das Aufrechterhalten einer guten und zügigen Erreichbarkeit durch Betriebe (Lieferrn & Leisten vor Ort) und von Betrieben sowie entsprechende Kundenfrequenzen sind für das Fortbestehen von Nahversorgungsstrukturen, Handel und Handwerk mit Ladengeschäft, wie z.B. dem Lebensmittelhandwerk im Ortskern entscheidend. Die angestrebte Neugestaltung des Straßenraums an den drei Hauptachsen als wesentlicher Schwerpunkt der neuen Sanierungsziele hat dabei unter der Maßgabe zu erfolgen, dass für alle im Sanierungsgebiet ansässigen Betriebe ein ordnungsgemäßer Betriebsverkehr sowie eine uneingeschränkte Erreichbarkeit weiterhin gewährleistet sind. Und da auch Pkw-Stellplätze wie dargestellt nach wie vor eine wesentliche Größe zur Erreichbarkeit der Ortsmitte darstellen, ist auch mindestens in der bisherigen Größenordnung bestehender Parkraum weiterhin zu erhalten: Das angesprochene Parkraummanagement sowie auch die Neuorganisation der P + R-Anlage in Verbindung mit baulicher Verdichtung, Erhöhung der Stellplatzanzahl auf ca. 250 und Integration Busbahnhof in das Konzept erscheint in diesem Zusammenhang sehr sinnvoll und begrüßenswert, so dass die Erreichbarkeit des Gebietes insbesondere für Besucher und den Wirtschaftsverkehr weiterhin sichergestellt ist, der Parksuchverkehr vermindert und das vorhandene Parkangebot möglichst effektiv genutzt werden kann.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich daraus keine Änderungen der Unterlagen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Ortsmitte und Bahnhofsumfeld Gauting. Die Hinweise und Vorschläge werden bei nachfolgenden, auf den städtebaulichen Zielsetzungen der Sanierungssatzung aufbauenden konkreten Planungen / Maßnahmen berücksichtigt.

3. Im Zuge der Beteiligung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB sind folgende Äußerungen bei der Gemeinde eingegangen:

3.1 Bürger 1 (17.04.2022)

Vielen Dank für die Unterrichtung über das Sanierungsgebiet in Gauting. Meine Frau ist als Eignern einer Wohnung in der Buchendorfer Straße hierin involviert. In dem Gutachten wird wiederholt angemerkt, dass der Durchgangsverkehr stark zugenommen habe, obwohl doch die Autobahn als Entlastung von München nach Starnberg gebaut wurde. Insofern wäre ein Vorschlag von unserer Seite, der sich in Stuttgart durchaus bewährt hat, an beiden Ortseinfahrten in der Starnberger Straße und in der Münchener Straße sogenannte Pfortnerrampen anzubringen, wodurch die Durchgangsverkehr etwas ausgebremst wird und auf Dauer das Verkehrsaufkommen noch mehr auf die A 95 umgeleitet wird. Pfortnerrampe bedeutet hierbei, dass die Fahrzeuge am Ortseingang an einer Ampel 2-3 Minuten warten müssen, bevor es grün wird. Dies vergnügt manchen Schleichwegfahrer.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Vorschläge werden zur Kenntnis genommen. Sie können in diesem Verfahren zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets nicht berücksichtigt werden. Es ergeben sich daraus keine Änderungen der Unterlagen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Ortsmitte und Bahnhofsumfeld Gauting. Die Vorschläge werden ggf. bei konkreten Planungen / Maßnahmen zur Verkehrslenkung geprüft.

3.2 Bürger 2 (21.04.2022)

Da wir an der Starnberger Str. XX das Gebäude und das anliegende Grundstück haben, möchte ich diese Gelegenheit nutzen den Antrag zu stellen, diese Fläche aus dem Landschaftsschutz herauszunehmen. Bitte teilen Sie mir mit, mit wem ich die entsprechenden Gespräche führen kann, da ich festgestellt habe, dass auf dem gleichen Grundstücksbereich neben uns bereits ein



Gebäude errichtet worden ist. Hier sollte in der Gesamtplanung der Ortsmitte auch dieser Bereich mit aufgenommen werden, sodass wir einen schönen neuen Ortskern in Gauting bekommen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Antrag wird zur Kenntnis genommen. Er kann in diesem Verfahren zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets nicht berücksichtigt werden. Dieser Antrag bezieht sich auf Flächen, die sich auf der in der Ortsmitte liegenden Würminsel befinden. Dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als „landschaftlich besonders wertvoller Bereich“ ausgewiesen; es handelt sich planungsrechtlich um Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Die Gemeinde verfolgt für das in der Nähe gelegene gemeindeeigene Grundstück Starnberger Str. 7 – 9 eine städtebauliche Neuordnung, durch die eine Aufwertung dieses Bereichs mit einer Steigerung der Attraktivität und der Aufenthaltsqualität in der Starnberger Straße erreicht werden soll. Im Rahmen dieser städtebaulichen Entwicklung wird das aktuell vorgetragene Anliegen des Bürgers geprüft werden. Es ergeben sich daraus jedoch keine Änderungen der Unterlagen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Ortsmitte und Bahnhofsumfeld Gauting.

3.3 Bürger 3 (26.05.2022)

Es ist schön, dass sich die Gemeinde Gauting darum bemüht, dass die Optik und die Verkehrssituation des Ortes besser werden. Ob sich Letztere entscheidend verbessern kann, bleibt abzuwarten. Ich habe mir die Mühe gemacht, das ISEK komplett durchzulesen und bin dabei auf die Ablichtung meines Hauses Grubmühlerfeldstr. XX gestoßen. Die dortige Führung der Balthasar-Vitzthum-Straße wird als Beispiel für mangelhaft gestaltete Fußwegführung gebracht. Dies veranlasst mich dazu, auf folgendes aufmerksam zu machen: Mein Haus ist eines der bestehenden ältesten Häuser in Gauting, 1857 von einem Landarzt erbaut. Um die Verkehrsführung um das Haus herum zu optimieren, wurden immer wieder Grundstücksteile an die Gemeinde abgetreten. Erst dadurch konnte die Balthasar-Vitzthum-Straße zur jetzigen Straßenform ausgebaut werden. Auch der Vorgarten wurde massiv zu Gunsten der Grubmühlerfeldstraße reduziert. Dadurch ist die Balthasar-Vitzthum-Straße in einem für die Wohnqualität negativen Umfang an das Haus herangerückt. Die im ISEK genannten Planungen der Gemeinde wurden bisher nicht in Angriff genommen, als da sind

- Umgestaltung des Rottenfußer Grundstückes mittels Tiefgarage und Bebauung durch wie in den Planungen angedachten Maßnahmen wie Betreutes Wohnen etc.,
- sowie Integration der Balthasar-Vitzthum-Straße in eine höhere Form der Verkehrsberuhigung mit eingeschränkter Nutzung durch den fließenden Verkehr.

Demgegenüber wurde ein unansehnlicher Parkplatz geschaffen, der zum größten Teil von Dauerparkern belegt ist sowie der Möglichkeit einer rege genutzten Durchfahrt durch den Parkplatz, um von der Bahnhofstraße zur Grubmühlerfeldstraße und umgekehrt abzukürzen und den Hauptplatz zu umgehen. Allein auf die Regelung einer Einbahnstraßenführung für die Balthasar-Vitzthum-Straße wurde auch verzichtet. Diese Verkehrssituation ist durch Nichtagieren der Gemeinde zwischenzeitlich unerträglich geworden. Ich habe keinerlei Verständnis dafür, dass in einem Papier (ISEK), welches sich sogar politisch um den Klimawandel bemüht, die Fußwegführung dort als mangelhaft bezeichnet wird. Die Balthasar-Vitzthum-Straße ist einseitig mit einem Fußweg ausgestattet. Im Hinblick auf die vielfältigen Planungsideen für das Rottenfußer Grundstück ist dies völlig ausreichend. Die Gemeinde sollte vielmehr den Verkehr dort massiv reduzieren und hierbei die Balthasar-Vitzthum-Straße zur Spielstraße umwidmen.

In dem ISEK ist als Maßnahme Nummer 10 die Sicherung und Fortentwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Ortsmitte vorgesehen. Geht man davon aus, dass eine in der theoretischen Betrachtung als mangelhaft bezeichnete Fußwegsituation entlang meines Grundstückes in die weitere Planung Eingang findet, muss ich befürchten, dass die Werthaltigkeit meines Grundstückes wesentlich beeinträchtigt wird. Dies gilt natürlich auch für eine Neubebauung meines Grundstückes und eventueller Auflagen im Rahmen einer zukünftigen Bauplangenehmigung.

Dies alles ist nicht in meinem Sinn. Ich bitte deshalb das ISEK und die daraus folgenden konkreten Planungen in diesem Punkt zu modifizieren beziehungsweise die zukünftige Bebaubarkeit auf die jetzige Grundstücksgröße rechtlich zu fixieren.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Vorschläge werden zur Kenntnis genommen. Die Einwendungen werden in diesem Verfahren zur förmlichen Festsetzung eines Sanierungsgebiets nicht berücksichtigt. In der Begründung zur Sanierungssatzung sind übergeordnete städtebauliche Zielsetzungen dargestellt, die sich nicht auf einzelne Grundstücke beziehen. Im Kapitel „vordringliche Maßnahmen ohne Priorisierung“ ist unter Punkt 10. die Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs in der Ortsmitte enthalten. Dabei werden eine Gestaltung des öffentlichen Raumes sowie eine Neuordnung der Vorzonen mit Verbesserung der Aufenthaltsqualität verfolgt. In Bezug auf die Einwendungen des Bürgers ergeben sich keine Änderungen der Unterlagen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Ortsmitte und Bahnhofsumfeld Gauting. Die mit den Einwendungen angesprochenen Themen werden bei nachfolgenden, auf den städtebaulichen Zielsetzungen der Sanierungssatzung aufbauenden konkreten Planungen / Maßnahmen geprüft.

3.4 Bürger 4 (27.05.2022)

Ergänzend zu den verfügbaren Informationen und Planungen bezüglich der ausgearbeiteten und angestrebten Veränderungen der Ortsmitte Gauting möchte ich als Eigentümer und Anwohner der Starnberger Str. XX die Gemeinde Gauting auffordern, neben den geplanten Queungsmöglichkeiten auch eine Geschwindigkeitsbegrenzung (Tempo 30) in der nächtlichen, schutzwürdigen Zeit (22-6 Uhr) bei der zuständigen Verkehrsbehörde in Weilheim zu erwirken.

Bereits in einem Lärmemissionsgutachten vor 2015 wurde auf die Notwendigkeit und die positive Wirkung einer Geschwindigkeitsbegrenzung zur Reduktion der Lärmemission im Bereich Starnberger Str. aufgrund der erfassten Lärmemissionswerte hingewiesen. Eine Prüfung von Maßnahmen und die Erstellung eines Aktionsplans unter Einbindung der notwendigen Verwaltungsstellen durch die Gemeinde sollte folgen. Der nächtliche Verkehr fährt auch aufgrund der ab 22 Uhr ausgeschalteten Ampelanlage am Hauptplatz ungebremst und mit erhöhter Geschwindigkeit durch den Ort von und in Richtung Starnberg. Mir ist durchaus bewusst, dass die Kreisstraße und die damit verbundenen Themen nicht in der Entscheidungshoheit der Gemeinde liegen. Ein Verweis, mein Anliegen persönlich bei der Verkehrsbehörde in Weilheim vorzutragen, ist unzutreffend, da die Hinterlegung des Interesses seitens der Gemeinde Gauting für die Bürger bei der Verkehrsbehörde maßgebend ist. Auch der Verweis auf den notwendigen Verkehrsfluss auf Kreisstraßen und die einhergehende Begründung, dass ein Tempolimit daher nicht möglich sei, ist nicht zutreffend, da in anderen Umlandgemeinden (Planegg, Münchener Str./Höhe Agip bis Friedhof) und großen Städten auf Zu- bzw. Durchfahrtsstraßen ein Tempolimit 30 in den Nachtzeiten durchgesetzt wird. Ich bitte Sie, mein Anliegen und das der Bürger in der Starnberger Str. ernst zu nehmen und entsprechende weitere Schritte hinsichtlich des Anliegens abzuleiten.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Vorschläge werden zur Kenntnis genommen. Sie werden in diesem Verfahren zur förmlichen Festsetzung eines Sanierungsgebiets nicht berücksichtigt. Bei der Starnberger Straße handelt es sich um eine Staatsstraße. Die Gemeinde wird mit den zuständigen Behörden und Fachstellen abklären, ggf. unter welchen Voraussetzungen in der Starnberger Straße eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) festgelegt werden kann.

Es ergeben sich aus den Vorschlägen keine Änderungen der Unterlagen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Ortsmitte und Bahnhofsumfeld Gauting.

4. Der Gemeinderat hatte in seiner Sitzung am 20.07.1999 eine Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Ortsmitte Gauting beschlossen. Die Unterlagen über diese Satzung sind dieser Beschlussvorlage beigelegt. Gemäß § 162 Abs. 1 BauGB ist eine Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist oder die Sanierung sich als undurchführbar erweist oder die Sanierungsabsicht aus anderen Gründen aufgegeben wird oder

die nach § 142 Absatz 3 Satz 3 oder 4 für die Durchführung der Sanierung festgelegte Frist abgelaufen ist. Gemäß § 162 Abs. 2 BauGB ergeht der Beschluss der Gemeinde, durch den die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets ganz oder teilweise aufgehoben wird, als Satzung. Da die im BauGB festgelegte maximal zulässige Frist für die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Ortsmitte Gauting aus dem Jahr 1999 abgelaufen ist, muss diese Satzung aufgehoben werden. Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, bei dem Beschluss über die förmliche Festlegung des neuen Sanierungsgebiets Ortsmitte und Bahnhofsumfeld Gauting zugleich durch Beschluss die Frist, in der diese Sanierung durchgeführt werden soll, auf 15 Jahre festzulegen.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0386) vom 23.06.2022.
2. Der Gemeinderat beschließt gemäß § 162 Abs. 1 und Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) die dieser Beschlussvorlage beigefügte Satzung über die Aufhebung der vom Gemeinderat am 20.07.1999 beschlossenen Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Ortsmitte Gauting.
3. Dieser Beschluss ist gemäß § 162 Abs. 2 Satz 2 i.V.m. §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und damit die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Ortsmitte Gauting außer Kraft zu setzen.
4. Der Entwurf der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Ortsmitte und Bahnhofsumfeld Gauting mit Satzungstext in der Fassung vom 19.07.2022, Plandarstellung und Begründung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
5. Zur Kenntnis genommen bzw. nicht berücksichtigt werden die in dieser Beschlussvorlage aufgeführten Stellungnahmen der öffentlichen Aufgabenträger im Rahmen der Beteiligung gem. § 139 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Ortsmitte und Bahnhofsumfeld Gauting, entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung in dieser Beschlussvorlage.
6. Zur Kenntnis genommen bzw. nicht berücksichtigt werden die im Rahmen der Beteiligung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB vorgetragenen Anregungen. zum Entwurf der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Ortsmitte und Bahnhofsumfeld Gauting, entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung in dieser Beschlussvorlage.
7. Der Gemeinderat beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Ortsmitte und Bahnhofsumfeld Gauting gemäß § 142 Abs. 3 BauGB als Satzung.
8. Dieser Beschluss ist gemäß § 143 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und damit die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Ortsmitte und Bahnhofsumfeld Gauting in Kraft zu setzen.

**Gauting, 24.06.2022**

---

**Unterschrift**