



Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Fachbereich 21 - Bauleitplanung	Frau Hink

Az.: 610/2-21/Hi

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	20.12.2022	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 33-1/STOCKDORF östlich der Heimstraße; Abwägung über die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Anlagen:

GAU2-238_BP33-1_Begr_20220221a
GAU2-238_BP33-1_Satzung_20220221a

Inhaltlich relevante Drucksachen: Ö 0337

Sachverhalt:

1. Der Bauausschuss der Gemeinde Gauting hat in seiner Sitzung am 08.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33-1/STOCKDORF östlich der Heimstraße (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/STOCKDORF) beschlossen.
2. Die zustimmende Kenntnisnahme zum Planentwurf einschließlich Begründung sowie der Auslegungsbeschluss wurden durch den Bauausschuss in derselben Sitzung am 08.03.2022 gefasst.
3. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 33-1/STOCKDORF östlich der Heimstraße einschließlich seiner Begründung hat gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.06.2022 bis einschließlich 07.07.2022 stattgefunden; parallel hierzu hat die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB stattgefunden.

Die Bebauungsplan-Unterlagen, die der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zugrunde lagen, sind dieser Beschlussvorlage beigelegt.

A Öffentliche Auslegung

A.1 Von Seiten der **Öffentlichkeit** ist keine Stellungnahme eingegangen:

B Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

B.1 **Folgende beteiligte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** haben **keine Anregungen** vorgetragen oder mitgeteilt, dass gegen die vorgelegte Planung keine Einwände bestehen oder nur allgemeine Hinweise gegeben:

1. SWM Services GmbH
2. Bayernets GmbH
3. Würmtal Zweckverband Planegg, Abteilung Wasserversorgung
4. AWISTA Starnberg
5. Regierung von Oberbayern, Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
6. Vodafone Deutschland GmbH
7. Gemeinde Gauting, FB Naturschutz, öffentliche Grünflächen

B.2 **Folgende beteiligte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** haben die unten aufgeführten **Anregungen** vorgetragen:

1. Wasserwirtschaftsamt Weilheim:

Unter Beachtung der nachfolgenden Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung. Die Gemeinde wird gebeten, dem Wasserwirtschaftsamt die schadlose Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers durch Nachweis der Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mit einem Sickertest zu bestätigen.

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn folgende Ausführungen berücksichtigt werden:

1. Grundwasser

Es liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Auf Grund privater Grundwasseraufschlüsse ist von einem Grundwasserstand von mehr als 10 m unter GOK auszugehen. Sollte eine Auffüllung des Baugebiets in Betracht gezogen werden, ist der Abstand der neu geschaffenen Geländeoberkante zum höchsten Grundwasserstand in den Bebauungsplan zu übernehmen. Bei der Festlegung der Sockelhöhe sind die Grundwasserstände entsprechend zu berücksichtigen.

Vorschlag für Festsetzungen:

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

2. Altlasten und Bodenschutz

- Altlasten und schädliche Bodenveränderungen:

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

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich

die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“

- Vorsorgender Bodenschutz:

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Nach Baugesetzbuch (BauGB) Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c) ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen.

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.“

3. 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.

4. Abwasserentsorgung

- Allgemeines:

Das gemeindliche Abwasserbeseitigungskonzept ist vor Verwirklichung des Bebauungsplanes fortzuschreiben.

- Häusliches Schmutzwasser

Im Bereich des geplanten Bebauungsplans ist die Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist daher nicht zulässig. Soll dennoch Niederschlagswasser aus stark oder außergewöhnlich belasteten Flächen über den Schmutzwasserkanal zur Kläranlage abgeleitet werden, ist die Leistungsfähigkeit von Kanal (inkl. Sonderbauwerke) und Kläranlage nachzuweisen.

- 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 Sickertest 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 Erschließung 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.

Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser dezentral zurückzuhalten und anschließend zu versickern/ vorrangig zu versickern. Der dazu notwendige Flächenbedarf ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Auch auf Privatgrundstücken müssen die notwendigen Rückhalte- und Sickerflächen vorgesehen werden. 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 Solarenergie können zugelassen werden.“

(Versickerungsfähigkeit gegeben)

„Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.“

„Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.“

„Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig/vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.“

„In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind –sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen- nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.“

(Versickerungsfähigkeit nicht oder eingeschränkt gegeben)

„Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist einer Retentionsfläche zuzuführen und dort zur Versickerung zu bringen, bzw. falls dies nicht möglich ist, ggf. gepuffert nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Misch- oder Regenwasserkanal einzuleiten.“

Rückstausicherung:

„Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb ist die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.“

„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 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.“

Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind nicht zulässig

5. Zusammenfassung

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

Anmerkung der Verwaltung:

1. Grundwasser

Die Informationen zum Grundwasserstand werden unter einem Punkt Wasserwirtschaft in die Begründung aufgenommen. Die Hinweise werden um diesen Punkt ergänzt.

2. Altlasten und Bodenschutz

Entsprechende Hinweise werden in die Planung aufgenommen.

3. Wasserversorgung

Die Informationen werden in die Begründung unter dem Kapitel Erschließung aufgenommen.

4. Abwasserentsorgung

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds ist vom Grundstückseigentümer durch einen Sickertest nachzuweisen. Der Grundstückseigentümer wird noch einmal auf den erforderlichen Nachweis hingewiesen. Die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien für offene Stellplätze, Zufahrten und Zugänge, sowie die Begrünung von Flachdächern wird festgesetzt. Die Hinweise zur Wasserwirtschaft werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Anregungen finden Berücksichtigung.

2. Landratsamt Starnberg; FB Umweltschutz (Immissions-, Bodenschutz- und Abfallrecht)

Es bestehen aus boden- und abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Bauleitplanung. Das Grundstück Fl.Nr. 1601/5 Gemarkung Gauting ist nicht im Altlastenkataster eingetragen. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen derzeit nicht vor.

Es wird jedoch gebeten, folgenden Hinweis zum Bodenschutz aufzunehmen:

Falls optische oder organoleptische 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 BodenschutzG)

Anmerkung der Verwaltung:

Wie bereits unter B.2.1 zur Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim zum Bodenschutz ausgesagt, wird dieser Hinweis zu Bodenauffälligkeiten ergänzt.

Die Anregung findet Berücksichtigung.

3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bodendenkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

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 wird selbstverständlich gerne zur Verfügung gestanden. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, sollen ggf. direkt an den zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de) gerichtet werden.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Begründung wird entsprechend um einen Hinweis zu Bodendenkmälern ergänzt; *die Anregung findet Berücksichtigung.*

4. Kreisbrandinspektion Starnberg

Es ergehen Ausführungen zu Löschwasserversorgung, Erschließung und zweiter Flucht- und Rettungsweg. Bei den beiden letztgenannten Punkten bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Zur Löschwasserversorgung wird angeführt, dass der Löschwasserbedarf für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 für eine Löschzeit von 2 Stunden ermittelt werden muss. Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt.

Anmerkung der Verwaltung:

Der allgemeine Hinweis zur Löschwasserversorgung wird zur Kenntnis genommen. Die erforderliche Löschwassermenge wird wie schon bisher im Plangebiet bereitgestellt. Das Baugebiet ist bereits erschlossen. Die Versorgungsleitungen sind verlegt. Das Hydrantenetz entspricht dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Der zuständige Würmtal-Zweckverband für Wasserversorgung hat in seiner Stellungnahme zu diesem Bebauungsplanverfahren (Schreiben vom 01.07.2022) keine Bedenken mitgeteilt.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt; *die Anregung findet Berücksichtigung.*

5. Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde

Unter der Voraussetzung, dass auf dem südwestlich gelegenen Grundstück des Bauindustrieverbandes die in der schalltechnischen Untersuchung vom 24.09.1996 (zum 2. Bauabschnitt des Ausbildungszentrums) geforderte Schallschutzwand errichtet wurde, bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/Stockdorf.

Mit Schreiben (E-Mail) vom 06.07.2022 wurden noch zusätzlich zwei Formfehler angemerkt: Die Aufzählung unter A 3 beginnt erst mit der Nr. 3.2 statt 3.1 (diese wurde gestrichen). Die Aufzählung der Festsetzungen ab Seite 2 nach Nr. 3.8 wird durch den Lageplan unterbrochen und erst auf Seite 4 fortgeführt. Es wird um Abänderung gebeten.

Anmerkung der Verwaltung:

Die angesprochene Schallschutzwand wurde bereits errichtet, somit werden die eventuellen Bedenken dahingehend ausgeräumt. Die Formfehler werden korrigiert. Die Nummerierung wird jedoch erst zum Satzungsbeschluss angepasst, damit die Planänderungen nachvoll-

ziehbar bleiben.

Die Anregungen bzw. Hinweise finden somit teilweise Berücksichtigung.

6. Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt

Da die Festsetzung einer GFZ (**A 3.2**) im Vollzug immer wieder Auslegungs- und Berechnungsfragen aufwirft, wird dringend um Prüfung gebeten, welchen städtebaulichen Nutzen diese Festsetzung im Bebauungsplan bewirkt, da die Kubatur mit der GRZ und einer Wandhöhenfestsetzung ausreichend städtebaulich geregelt ist.

Auch sollte die Grundfläche in absoluten Zahlen angegeben werden. Die hier gewählte Festsetzungstechnik entspricht nicht dem Standard moderner Bebauungspläne, verursacht einen hohen Verwaltungsaufwand und ist daher bürger- und verwaltungsunfreundlich.

1. In den **Festsetzungen A 3.4** und **3.5** ist im Sinne des § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO („... **oder** ...“) die zugelassene Überschreitung auf die GRZ zu beziehen. Um Prüfung und ggf. Anpassung wird gebeten.

Zudem wird eine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung in absoluten Zahlen empfohlen.

2. In der **Festsetzung A 3.6** ist das Wort „*maximal*“ einzufügen, es sei denn das Gebäude muss die Wandhöhe von 6,30 m aufweisen. Andernfalls wäre auch die Festsetzung A 5.3 (5.2) nicht nachvollziehbar.
3. Hinsichtlich der **Festsetzung A 6.1** stimmt die Aussage in Nr. 6.5 der Begründung nicht, da bisher eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt war. Da die nunmehr festgesetzte private Verkehrsfläche nach Art. 4 Abs. 2 Nr. 2 BayBO zur Sicherung der Erschließung nicht ausreicht, muss eine Fläche nach Nr. 15.5 der Anlage zur PlanZV ergänzt werden.
4. Die **Festsetzung A 4.2** lässt die Vermutung zu, dass regelmäßig und nicht ausnahmsweise im Sinne der BauNVO die Baugrenzen überschritten werden sollen. In der Begründung unter 6.3 lässt sich kein Ansatz entnehmen, dass es – und vor allem unter welchen Voraussetzungen – sich um eine Maßnahme handeln soll.
5. Der 1. Absatz in der **Begründung** unter Punkt 1 sollte gestrichen werden, da hierzu das Gebot der städtebaulich motivierten Planung unterlaufen wird.
6. Für den 2. Satz der **Festsetzung A 7.6** ist uns keine Rechtsgrundlage bekannt.
7. **Festsetzung A 7.7**: Mit der vorgeschlagenen Formulierung sind auch Nebenanlagen > 12m² außerhalb der gekennzeichneten Flächen „zulässig“, es sei denn, es handelt sich um die Vorgartenzone. Ob mit letzteren die (anders gewählte) Formulierung aus A 8.5 gemeint ist, bleibt spekulativ. Jedenfalls bedarf es einer Klärung. A 8.6 bedürfte nicht die „Vorankündigung“ aus A 7.7.

Ansonsten werden zu dieser Auslegung keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

Anmerkung der Verwaltung:

Der Präferenz des Kreisbauamts entsprechend regelt die Gemeinde Gauting in neuen Bebauungsplänen das Maß der baulichen Nutzung überwiegend durch die Festsetzung einer absoluten Grundfläche und Wandhöhe ohne Festsetzung einer Geschoßfläche. Bei vorliegender Änderung eines Bebauungsplans soll jedoch nicht die Festsetzungssystematik komplett verändert werden, da sonst inhaltliche Änderungen für die Öffentlichkeit und die Grundstückseigentümer schwer nachvollziehbar wären.

Der Einwand wird zurückgewiesen.

1. Die Überschreitung bezieht sich auf die zulässige GRZ und *wird redaktionell angepasst*.
2. Das Wort maximal wird ergänzt.
3. Zusätzlich zur privaten Verkehrsfläche wird eine Fläche für Geh-, Fahr und Leitungsrechte (Nr. 15.5 der Anlage zur PlanZV) eingetragen.
4. Die Ausnahme gilt nur für die aufgeführten Teile baulicher Anlagen, die nach Art und Umfang begrenzt sind. Dies wird in der Begründung klargestellt.
5. Die Begründung wird überarbeitet und auf die Erforderlichkeit der Planung aus städtebaulichen Gründen näher eingegangen.
6. Festsetzung 7.6 kann entfallen.
7. Die Festsetzung wird umformuliert und klargestellt, dass nur Nebenanlagen bis zu insgesamt 12 m² je Baugrundstück auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen sind. Die „Vorankündigung“ in Festsetzung A.7.7 wird gestrichen.

Die Anregungen finden teilweise Berücksichtigung.

7. Landratsamt Starnberg, Naturschutzbehörde

Zu Festsetzung 8.1:

Hier ist zu ergänzen, dass zu erhaltende Gehölze bei Abgang zu ersetzen sind. Deshalb bitten wir darum, unten stehenden Formulierungsvorschlag als **Festsetzung** zu übernehmen:

Formulierungsvorschlag:

Die durch Planzeichen dargestellten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang eine Pflanzperiode später durch die jeweils gleiche Art am gleichen Standort zu ersetzen. Dabei ist eine Qualität H. 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu verwenden.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Festsetzung wird ergänzt.

Hier ist zusätzlich zu oben genanntem Punkt zu ergänzen, dass für Bestandsbäume während der Baumaßnahmen bestimmte Schutzmaßnahmen notwendig sind. Der

Hinweis unter 5.1 ist erfahrungsgemäß nicht ausreichend. Deshalb bitten wir darum, unten stehenden Formulierungsvorschlag als **Festsetzung** zu übernehmen:

Formulierungsvorschlag:

1. *Vor Beginn der Erd- und/oder Abrissarbeiten sind zum Schutz der Wurzelbereiche von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) ortsfeste Baumschutzzäune nach DIN 18920 zu erstellen und dauerhaft während der Bauzeit zu erhalten.*
2. *Vor Beginn der Erdaushubarbeiten sind im Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) Wurzelschutzvorhänge nach DIN 18920 zu erstellen und während der Bauzeit regelmäßig zu bewässern.*
3. *Bei baulichen Anlagen, die den Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) tangieren, sind senkrechte Verbaumaßnahmen (Berliner Verbau) vorzunehmen.*
4. *Beim Verlegen von Leitungen aller Art muss der Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) unterfahren werden (z.B. Spülbohrung). Ist eine Spülbohrung z.B. aus geologischen Gründen nicht möglich so dürfen Wurzeln mit einem Durchmesser ≥ 2 cm nicht durchtrennt werden z.B. aus geologischen Gründen nicht möglich so dürfen Wurzeln mit einem Durchmesser ≥ 2 cm nicht durchtrennt werden.*

Anmerkung der Verwaltung:

Das Ziel des Schutzes der Bestandsbäume wird anerkannt. Aus Sicht des Planverfassers ist jedoch die Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB für diese detaillierten Festsetzungen nicht ausreichend. Zudem müsste die zitierte DIN als statischer Verweis aufgenommen werden, was einer Anpassung an den Stand der Technik nicht ermöglicht. Daher wird empfohlen, die Formulierungen als Hinweise aufzunehmen.

Den Anregungen kann teilweise entsprochen werden.

2. Zu Festsetzung 7.7:

Hier ist zu ergänzen, dass offene Stellplätze in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind. Wir bitten dies in der **Festsetzung** zu ergänzen.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Festsetzung wird ergänzt.

3. Zum Artenschutz:

Im Zuge von Sanierungsarbeiten, Abbruch von Gebäuden oder auch bei der Rodung von Gehölzen können besonders oder streng geschützte Arten betroffen sein. Vor allem durch den alten Gehölzbestand ist durchaus mit einem Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten zu rechnen. Deshalb sollte unseres Erachtens nach eine einmalige Begehung durch einen Fachexperten und die Auswertung vorhandener Daten erfolgen (Relevanzprüfung). Es ist dringend zu empfehlen, die Belange des Artenschutzes nach zu arbeiten. Im Übrigen dient diese Abarbeitung des Artenschutzes und der ggf. damit verbundenen Vermeidungsmaßnahmen auch den Bauherren als Orientierungshilfe bei der Verwirklichung von Bauvorhaben. Wird im Rahmen der Prüfung festgestellt, dass Verbotstatbestände berührt sind, die nicht durch CEF Maßnahmen ausgeglichen werden können, bedarf dies einer Ausnahme-

genehmigung durch die Regierung von Oberbayern.
Zusätzlich wird empfohlen den nachfolgenden **Hinweis** mit in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Formulierungsvorschlag:

Beim Abbruch von Gebäuden, bei der Rodung von Gehölzen und bei der Beseitigung vorhandener Kleingewässer 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. Wenn Fensterläden aus Holz vorhanden sind, sollten diese vor dem Abbruch abgenommen und auf Fledermäuse untersucht werden. Soweit erforderlich (z.B. bei Höhlenbäumen) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (z.B. Nistkästen). Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt, so bedarf dies einer Ausnahme durch die Regierung von Oberbayern.

Anmerkung der Verwaltung:

Der Grundstückseigentümer wird nochmals auf die gesetzlich vorgeschriebenen (vom Bebauungsplan unabhängigen) artenschutzrechtlichen Vorschriften aufmerksam gemacht. *Die Hinweise werden ergänzt.*

4. Zum Baumbestandsplan:

Im Baumbestandsplan wurden sämtliche Bäume auf der Fl. Nr. 1601/5 erfasst. Jedoch wurde lediglich 1 Baum (Nr. 7 Winterlinde) als „zu erhaltend festgesetzt“. Dies ist unseres Erachtens für die reiche Fülle an vorhandenen Bäumen deutlich zu gering. Denn das Grundstück weist im Bestand eine sehr schöne Eingrünung auf, welche nicht nur gestalterische Aspekte bietet, sondern auch positive Auswirkungen auf die Biodiversität hat. Denn die vorhandenen Bäume bieten Lebensraum und Nahrungsquelle für bspw. Vögel, Insekten und Kleinsäuger. Hier sollte dringend nachgebessert werden, und weitere wertgebende Gehölze in der **Satzung als „zu erhaltend“ festgesetzt** werden

Anmerkung der Verwaltung:

Das städtebauliche Ziel der Eingrünung und Stärkung der Biodiversität wird von der Gemeinde nachdrücklich verfolgt. Allerdings ist eine Einschränkung des bereits bestehenden Baurechts (z.B. durch Bäume innerhalb des festgesetzten Bauraums) zu vermeiden. Nach Rücksprache mit dem Grundstückseigentümer und nach einer nochmaligen Ortsbesichtigung durch die Gemeindeverwaltung (Amt für Naturschutz) wird daher zusätzlich noch der Baum Nr. 16 Spitzahorn, StU 70 cm, H 12 m des vorliegenden Baumbestandsplans als zum Erhalt festgesetzt.

Zur Verbesserung der Eingrünung wird auf Fl.St. 1601/5 ein weiterer zu pflanzender Baum an der südlichen Grundstücksgrenze zwischen Carport und Bauraum festgesetzt. Weitere Bäume sind dergestalt zu pflanzen, dass auf diesem ca. 960 m² großen Grundstück insgesamt mindestens 5 erhaltenswerte Bäume vorhanden sein sol-

len, was einem Verhältnis von 1 Baum je 200 m² angefangener Grundstücksfläche entspricht.

Für die Pflanzvorschriften würde analog anderer Bebauungspläne im Gemeindegebiet folgende Festsetzung vorgeschlagen:

- Je angefangene 200 m² Gesamtgrundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum mindestens 2. Wuchsordnung als Hochstamm, Stammumfang 18 - 20 cm bis zum Ende der nächsten Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandener Baumbestand der festgesetzten Pflanzqualität darf angerechnet werden. Nadelhölzer dürfen nicht angerechnet werden.
- Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität bis zum Ende der nächsten Vegetationsperiode nach Ausfall nachzupflanzen.

Bei den südlichen Grundstückseigentümern kommt es dadurch auch nicht zu höheren Anforderungen, da der vorhandene Baumbestand angerechnet werden kann.

Die Planung wird entsprechend geändert.
Die Anregung findet insofern Berücksichtigung.

- C Die vorzunehmenden Anpassungen und Änderungen aus den hier behandelten Anregungen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange machen eine Änderung des Bebauungsplans notwendig, so dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan nochmals erneut auszulegen ist und die Stellungnahmen erneut einzuholen sind.

1. Finanzielle Auswirkungen

NEIN (damit sind die Angaben beendet)

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0456) zur Abwägung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 33-1/STOCKDORF östlich der Heimstraße. Die Begründung ist Bestandteil der Beschlussfassung.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 33-1/STOCKDORF östlich der Heimstraße in der Fassung vom 08.03.2022, der einschließlich Begründung der Beschlussvorlage Ö 0456 beigefügt ist, wird zur Kenntnis genommen.
3. Von Seiten der Öffentlichkeit ist keine Stellungnahme eingegangen.
4. Die von Seiten der Behörden bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen zum Bebauungsplanentwurf Nr. 33-1/STOCKDORF östlich der Heimstraße werden entsprechend den Ausführungen in der Begründung dieser Beschlussvorlage berücksichtigt bzw. teilweise berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen.

5. Die Verwaltung wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen und Ergänzungen durchzuführen.

Nach Einarbeitung der Änderungen in den Bebauungsplan ist dieser einschließlich Begründung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen erneut einzuholen. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme soll auf zwei Wochen verkürzt werden. Gleichzeitig wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Gauting, 12.12.2022

Unterschrift