



---

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

Az.: 610/11-22/Ht

---

<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bauausschuss	21.02.2017	öffentlich	Entscheidung

---

**Betreff**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 179/GAUTING Mehrgenerationen-Campus an der Starnberger Straße; Beschluss über die Einwendungen aus der erneut. öffentl. Auslegung u. der erneut. Beteil. der Behörden gem. § 13a i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB

**Anlagen:**

170214 Bebauungsplan  
170214 Erschliessungsplan  
20170220\_Stellungnahmen\_TÖBs\_Öffentlichkeit

---

**Sachverhalt**

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Gauting hat in seiner Sitzung am 19.07.2016 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 179/Gauting, „Mehrgenerationen Campus an der Starnberger Straße“ beschlossen und ortsüblich bekannt gemacht. Der Beschluss erfolgte mit dem Ziel, das Plangebiet Sondergebiet „Altenpflege“ und Sondergebiet „Kindertagesstätte“ festzusetzen. Der Gemeinderat hat darüber hinaus in der Sitzung am 19.07.2016 den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 179/Gauting, „Mehrgenerationen Campus an der Starnberger Straße“ gebilligt und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. In der Bauausschusssitzung am 20.09.2016 erfolgte die Abwägung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 179/Gauting „Mehrgenerationen Campus an der Starnberger Straße“. Wegen der Nachreichung des Lärmschutzgutachtens des Ingenieurbüros Müller-BBM GmbH vom 08. 11. 16 wurden Änderungen im Zusammenhang mit dem Lärmschutz erforderlich. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a und 4 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt. Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 16.12.2016 bis einschließlich 16.01.2017. Nach der Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde vom 20.01.2017 hat der Vorhabenträger sein Einverständnis zum Verzicht auf eine Lärmschutzwand erteilt, damit auf eine Lärmschutzwand aus baulichen und städtebaulichen Gründen verzichtet werden kann. Bei der Besprechung am 26.01.2017 wurde dieser Wunsch des Vorhabenträgers von der Unteren Immissionsschutzbehörde im Landratsamt Starnberg akzeptiert. Daraufhin wurde nach Abstimmung mit dem Lärmgutachter des Büros Müller BBM ein Vorschlag für die Änderungen der Lärmschutzbelange ohne Lärmschutzwand der Unteren Immissionsschutzbehörde am 03.02.2017 zugeleitet. **Die Untere Immissionsschutzbehörde hat zu diesem neuen Vorschlag hinsichtlich der Berücksichtigung der Lärmschutzbelange im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 179/GAUTING mit Schreiben vom 10.02.2017 eine weitere Stellungnahme abgegeben. Daher sind bei der folgenden Aufführung der Stellungnahmen der Behörden die beiden Stellungnahmen der Unteren Immissionsschutzbehörde in der Abwägung zu berücksichtigen.**

2. Der Beschlussvorlage liegen zur Kenntnis ein aktualisierter Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 179/GAUTING und des zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplans bei. In diesen beiden Planwerken sind die Änderungen, die sich aus der Abwägungsentscheidung des Bauausschusses, entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung, ergeben würden, berücksichtigt. Darüber hinaus sind in diesen Plänen noch folgende Änderungen vorgenommen worden:

- Die bisher vorgenommene Unterscheidung des Plangebiets in die zwei Sondergebiete „SO 1“ und „SO 2“ ist nicht erforderlich. Aus diesem Grund soll die Unterscheidung zwischen dem Sondergebiet SO 1 und SO 2 entfallen. Das künftig für das Plangebiet ausgewiesene Sondergebiet SO erhält diese Zweckbestimmungen: Altenpflegeeinrichtung, Kindertagesstätte und Mitarbeiterwohnen. Das Gebäude mit der Kindertagesstätte und dem Mitarbeiterwohnen wird künftig als „Bauteil 1“ bezeichnet; die Altenpflegeeinrichtung wird als „Bauteil 2“ bezeichnet.
- Die Festsetzung der „Abweichenden Bebauung“ (= Gebäudelänge über 50 m Länge) unter A 1.3 für die Altenpflegeeinrichtung soll mit einem Zusatz zu dieser Festsetzung konkret erklärt werden.
- Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche unter A 1.5 ist notwendig, da das Grundstück, auf dem der BRK Mehrgenerationen-Campus errichtet werden soll, gemäß Art 4 BayBO in einer angemessenen Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen muss.

3. Nach Abschluss der Trägerbeteiligung sind die zur Planung eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen beschlussmäßig zu prüfen, mit allen anderen öffentlichen und privaten Belangen abzuwägen und bei positiver Würdigung in den Plan einzuarbeiten.

**Folgende Behörden/sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme zur Planung abgegeben:**

Regierung von Obb.  
AWISTA Starnberg

Folgende Behörden/sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Einwände zur Planung:

Würmtal Zweckverband Wasserversorgung  
Würmtal Zweckverband Abwasserbeseitigung  
Landesamt für Denkmalpflege  
Wasserwirtschaftsamt Weilheim Altlastenerkundung

Stellungnahmen der Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung
<p><b>Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, 16.1.17</b></p> <p><u>Erschließungsplan</u></p> <p>1. Die beispielhaft aufgeführten GR und GF Werte sollen den planlich vorhandenen Werten entsprechen.</p> <p>2. Korrektur des Wortes „Kindertagesstätte“ in der Nutzungsschablone zum SO 1</p>	<p>Der Bauausschuss der Gemeinde Gauting nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.</p> <p>Zu 1. Wird entsprochen</p> <p>Zu 2. Wird geändert</p>

<p><u>Vorhabenbezogener Bebauungsplan</u></p> <p>3. Korrektur Art. 91 durch Art. 81 BayBauO in der Präambel. Änderung der Formulierung „in Teilen“ durch die Formulierung „im Geltungsbereich“ im sogenannten Ersetzungssatz</p> <p>4. Berichtigung des Wortes „Begegnungsstätte“ unter Festsetzung A 1.1 Klarstellung dass es sich bei der Begegnungsstätte und dem Bewohnercafe um dienende Einrichtungen für die Altenpflege handelt.</p> <p>5. Wegen der Anwendung der Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche nach BauNVO soll die Rechtsgrundlage richtig bezeichnet werden. Anstatt Satz 1 soll der Satz 2 zur BauNVO § 19 gelten.  Die Regelung zu den Überschreitungen der zulässigen Grundfläche nach § 19, Abs. 4 BauNVO soll in einer neuen, ergänzenden Festsetzung für das gesamte Planungsgebiet gelten.</p> <p>6. Welche Zielsetzung wird mit der Festsetzung der Geschosßfläche verfolgt?</p> <p>7. Die Formulierung in A 1.2 zur Wandhöhe ist missverständlich. Anstatt „Wandhöhe nach BayBO“ soll es nur noch „Wandhöhe“ heißen.</p> <p>8. Die Festsetzung A 1.3 soll wie nachfolgend umgestellt werden, wobei die Wörter „notwendige Stellplätze“ durch „festgesetzte Stellplätze“ ersetzt und das Wort „Gartenfläche“ konkretisiert werden sollen: „Außerhalb der notwendigen Zufahrten und Stellplätze sind 30 % der nicht überbauten Grundstücke als unversiegelte Grünfläche herzustellen“</p> <p>9. Auf die Angabe der Zweckbestimmung bei Festsetzung A 1.5 kann verzichtet werden.</p>	<p>Zu 3. Wird geändert</p> <p>Zu 4. Wird entsprochen</p> <p>Zu 5. Wird entsprochen  Wird entsprochen. Die Verkehrsfläche auf Fl. Nr. 230/3 zur Erschließung des Baugebiets wird als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt und mit einer Straßenbegrenzungslinie festgelegt. Damit wird die Bezugsfläche für die Grundflächenüberschreitung eindeutig bestimmt.</p> <p>Zu 6. Das Maß der Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundfläche und der Wandhöhe eindeutig beschrieben, weshalb auf die Festsetzung einer Geschosßfläche in den Baugebieten verzichtet werden kann.</p> <p>Zu 7. Wird entsprochen</p> <p>Zu 8. Wird entsprochen</p> <p>Zu 9. Die Verkehrsfläche auf Fl. Nr. 230/3 zur Erschließung des Baugebiets wird als öffentliche</p>
---	---

<p>Bei der Festsetzung A 1. 7 können die Wörter „Flächen für“ vor dem Wort „Nebenanlagen“ gestrichen werden</p> <p>10. Das Planzeichen A 1.9 soll präzisiert werden einerseits für die Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung und andererseits für unterschiedliche Wandhöhe.</p> <p>11. Bei der Festsetzung A 1.10 sollte „VE“ gestrichen werden.</p> <p><u>Begründung</u></p> <p>12. Im letzten Absatz von Punkt C1 ist die Rechtsgrundlage für die FNP Änderung zu korrigieren. Anstatt § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB muss es heißen § 13 a Nr.2 Halbsatz 2 BauGB.</p> <p>13. Unter Punkt D sollte auf das gemeindliche Entwässerungskonzept eingegangen werden.</p> <p>14. Die Formulierung unter E 1.1 ist zu berichtigen. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kann auf einen naturschutzrechtlichen Ausgleich verzichtet werden. Jedoch sind die Komponenten Vermeidung und Minimierung auch im vorliegenden Verfahren relevant.</p> <p>15. Die m<sup>2</sup> Angaben unter E 1.2 sind an die geänderten Werte entsprechend den Festsetzungen anzupassen.</p>	<p>Verkehrsfläche dargestellt und mit einer Straßenbegrenzungslinie festgelegt. Damit ist eine eindeutige Differenzierung zwischen öffentlicher und privater Verkehrsfläche gegeben.</p> <p>Wird entsprochen</p> <p>Zu10. Es werden im Plan zwei unterschiedlich große Perlschnurlinien dargestellt einerseits für die Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen und andererseits für unterschiedliche Nutzungen</p> <p>Zu 11. Wird entsprochen</p> <p>Zu 12. Wird entsprochen</p> <p>Zu 13. Folgende Text wird neu hinzugefügt unter Punkt D1.8 Versickerung Nach dem vorliegenden Bodengutachten des IB Mull und Partner vom Juni 2016 kann das unverschmutzte Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück versickert werden. Das Gutachten wird eine Anlage zur Begründung.</p> <p>Zu 14. Unter Punkt E 1.1 wird neu darauf hingewiesen dass die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und die Minimierung des Eingriffs sowie die Vermeidung von Umweltressourcen berücksichtigt wird. Folgende Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden im Planungsgebiet realisiert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Durchgrünung des Baugebietes mit Großbäumen, Hecken und Gehölzgruppen</li> <li>• Anlage von Therapie-, Duft- und Themengärten</li> <li>• Extensive Begrünung der Flachdächer</li> <li>• Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswasser auf Wegen und Dachflächen über Sickerrigolen</li> </ul> <p>Zu 15 Wird entsprochen</p>
--	---

<p>16. Im dritten Absatz von E 1.3 sollte „nach dem Bauliniengefüge“ ersetzt werden durch „gemäß den Baugrenzen“.</p>	<p>Zu 16. Wird entsprochen</p>
---	------------------------------------

**Beschlussvorschlag zum Einwand Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt v. 16. 01.17**

Der Bauausschuss der Gemeinde Gauting nimmt die Anregungen und Einwände des Kreisbauamtes zur Kenntnis.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 179 i.d.F vom 08.11.2016 wird entsprechend oben dargestellter Abwägung geändert.

<p><b>Stellungnahmen der Träger öffentl. Belange</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p><b>Landratsamt Starnberg, Immissionsschutz vom, 20.01.17</b></p> <p><u>Empfehlung von Festsetzungen</u></p> <p>1. Im SO 2 sollen die verschiedenen Bereiche entsprechen Ihrer Schutzbedürftigkeit voneinander abgegrenzt werden.</p> <p>2. Die Festsetzung unter Planzeichen 1.8 Satz 1 soll wie folgt geändert werden:</p> <p>2.1 Darstellung gezackte Linie als „Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich“.</p> <p>2.2 -2.4 Die Festsetzung der Lärmschutzwand soll gestrichen werden, da nicht eindeutig geklärt ist, ob eine Lärmschutzwand ausgeführt wird.</p> <p>2.2 Alternativ wenn LSW Ergänzung Planzeichen 1.8 Satz 2 „Die Lärmschutzwand ist vor Bezug der Südwestfassade des Pflegeheims SO 2 fertigzustellen“.</p> <p>2.3. Alternativ wenn LSW Ergänzung Festsetzung Lärmschutzwand: „ Die Schalldämmung der Lärmschutzwand muss den Anforderungen der „zusätzlichen technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden</p>	<p>Der Bauausschuss der Gemeinde Gauting nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.</p> <p>Zu 1. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind die verschiedenen Nutzungen im Baugebiet differenziert dargestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.</p> <p>Zu 2.1 Nach der Besprechung mit Müller BBM am 31. 01.17 und der Unteren Immissionsschutzbehörde am 26. 01.17 wird stattdessen folgender Textvorschlag vorgeschlagen: Darstellung gezackte Linie als „Bauliche Maßnahmen zum Schallschutz“</p> <p>Zu 2.2.-2.4 Wird geändert</p> <p>Zu 2.2 Da keine Lärmschutzwand geplant wird, entfällt dieser Punkt.</p> <p>Zu 2.3 Da keine Lärmschutzwand geplant wird, entfällt dieser Punkt.</p>

<p>an Straßen ZTV Lsw 06“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in der Ausgabe von 2006 entsprechen“.</p> <p>2.4. Alternativ wenn LSW Ergänzung Festsetzung Lärmschutzwand: „Die Lärmschutzwand ist in Richtung der südwestlich benachbarten Einzelhandelsgeschäfte hochabsorbierend auszuführen“.</p> <p>Zu 3. Die südwestlichen Fassaden der Gebiete SO1 und SO 2 werden entsprechend der Abbildung 1 der schalltechnischen Untersuchung farblich gekennzeichnet und durch nachfolgende textliche Festsetzungen ergänzt:</p> <p>3.1 <u>„Schallschutzmaßnahmen gegen die Einwirkung von Gewerbelärm ohne Lärmschutzwand“</u> An den farblich (grün und rot) gekennzeichneten Fassaden der Gebäude in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind keine offenbaren Fenster/Türen zulässig, hinter denen sich schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach Maßgabe der DIN 4109 (Wohn-, Schlafräume, Krankenzimmer und vergleichbare Nutzungen, Praxisräume etc.) befinden, für die die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm entsprechend den Ziffern 6.1 d (für ein Allgemeines Wohngebiet) und 6.1 f (u. .A. für Pflegeanstalten) zugrunde zu legen sind.</p> <p>3.2 <u>„Schallschutzmaßnahmen gegen die Einwirkung von Gewerbelärm mit Lärmschutzwand“</u> Keine offenbaren Fenster/Türen für hinter der Fassade liegende schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind zulässig</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in allen 3 Geschossebenen des im SO 2 geplanten Gebäudes, wo im Bereich der grünen Markierung die Schutzbedürftigkeit nach Ziffer 6.1 f der TA-Lärm anzusetzen ist</li> <li>- im SO 2 entlang der grünen Markierung im Bereich des 2. OGs, wo die Schutzbedürftigkeit nach Ziffer 6.1 d TA Lärm anzusetzen ist und</li> <li>- im SO 1 und SO 2 entlang der südwestlichen roten Markierungen der Gebäudefassaden und auf allen 3 Geschossen</li> </ul> <p>4. <u>Textfestsetzung zur Festverglasung</u> Nicht offenbare Fenster sind mit schallgedämpften, umgebungsunabhängigen Belüftungseinrichtungen (z.B. Schallschutzfenster mit integrierter Lüftungseinheit) zu versehen. Diese Belüftungseinrichtungen dürfen die resultierende Schalldämmung der geschlossenen Fassadenkonstruktion nicht mindern</p>	<p>Zu 2.4 Da keine Lärmschutzwand geplant wird, entfällt dieser Punkt.</p> <p>Zu 3. Nach der Besprechung mit Müller BBM am 31. 01.17 und der Unteren Immissionsschutzbehörde am 26. 01.17 wird stattdessen folgender Textvorschlag vorgeschlagen:</p> <p>Zu 3,1. <u>„Schallschutzmaßnahmen gegen die Einwirkung von Gewerbelärm“</u> An den gekennzeichneten Fassaden der Gebäude in den Bauteilen 1 und 2 sind keine offenbaren Fenster/Türen zulässig, hinter denen sich schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach Maßgabe der DIN 4109 (Wohn-, Schlafräume, Krankenzimmer und vergleichbare Nutzungen, Büroräume etc.) befinden.</p> <p>Zu 3.2. Da keine Lärmschutzwand geplant wird, entfällt dieser Punkt</p> <p>Zu 4. <u>Textfestsetzung zur Festverglasung</u> Nicht offenbare Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an den gekennzeichneten Fassaden sind mit schallgedämpften, umgebungsunabhängigen Belüftungseinrichtungen (z.B. Schallschutzfenster mit integrierter Lüftungseinheit) zu versehen. Diese Belüftungseinrich-</p>
---	---

5.

Alternative Textfestsetzung zur Festverglasung

Die Konstruktion von z.B. Wintergärten oder verglaste Vorbauten vor Fenstern ist gegenüber dauerhaft geschlossenen Fenstern der Vorzug zu geben, wenn an den Fenstern schutzbedürftige Aufenthaltsräume, an denen die Anforderung der TA Lärm übertroffen werden, geeignete Schallschutzkonstruktionen wie die vorgenannten umgesetzt werden. Durch diese Maßnahmen muss sichergestellt werden, dass vor den Fenstern vor Aufenthaltsräumen, die nach Ziffer 6.1 f der TA Lärm schutzbedürftig sind, ein Beurteilungspegel für Gewerbegeräusche nach TA Lärm in Höhe von 45 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts und vor Fenstern von Räumen mit einer Schutzbedürftigkeit nach Ziffer 6.1 d der TA Lärm von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts nicht überschritten wird

6.

Hinweise zur vorliegenden Planfassung

Mit den Antragsunterlagen zur Baugenehmigung ist für die gekennzeichneten Fassaden ein Nachweis ausreichender Schalldämmung der gewählten Außenkonstruktion nach VDI Richtlinie 2719-„Schalldämmung von Fenster und deren Zusatzeinrichtungen“ vorzulegen unter besonderer Berücksichtigung der auf den Freianlagen der benachbarten Gewerbebetriebe auftretenden Pegelspitzen

7.

Hinweise zur vorliegenden Planfassung

Der Umfang der empfohlenen Schallschutzmaßnahmen gilt nach den Ausführungen der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung vorbehaltlich der Annahme, dass die Gemeinde die zulässige Lärmentwicklung auf dem Grundstück Fl. Nr. 220 im Zug der weiteren Bauleitplanung auf das in Kapitel 5.3. o.g. schalltechnischer Untersuchung beschriebenen Maß begrenzt. Sofern weitere Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden sollten um die schalltechnische Verträglichkeit einer für das vorgenannte Grundstück vorgesehenen Folgenutzung mit dem gegenständlich geplanten Mehrgenerationencampus sicherstellen zu können, wären diese demnach innerhalb eines ggf. geplanten „SO Einzelhandel“ auf dem Grundstück, Fl. Nr. 220 umzusetzen.

8.

Hinweis an die Gemeinde

In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind keine Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen gegen die Einwirkungen von Verkehrs-

tungen dürfen die resultierende Schalldämmung der geschlossenen Fassadenkonstruktion nicht mindern.

**Zu 5.**

**Alternative Textfestsetzung zur Festverglasung**

**Nach Besprechung mit Müller BBM am 31.01.17 und aufgrund Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 10.02.17 wird folgender Text vorgeschlagen:**

**Neue Festsetzung:**

**Im Bereich der gekennzeichneten Fassaden können statt Fenster, Türen mit Festverglasung auch alternative Konstruktionen wie z.B. Wintergärten, verglaste Vorbauten etc. errichtet werden.**

**Zu 6.**

**Wird entsprochen, jedoch nach Besprechung mit Müller BBM am 31.01.17 und aufgrund Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 10.02.17 unter den Hinweisen aufgeführt.**

**Zu 7.**

**Wird aufgrund der zweiten Stellungnahme des Landratsamts, Immissionsschutzbehörde, vom 10.02.2017 aus den Hinweisen gestrichen.**

<p>lärm erforderlich. ....</p> <p>9. <u>Hinweis an die Gemeinde</u> Sofern die schalltechnische Verträglichkeit nach Hinweis 7 nicht gegeben sein sollte, sollten ggf. weitere Maßnahmen im Bereich SO 1 ergänzend festgelegt werden.</p> <p>10. <u>Hinweis an die Gemeinde</u> Generell muss der Gemeinde derzeit aufgrund des erhöhten Prozessrisikos von der Festlegung von Emmissionskontingenten bei der Aufstellung des B-Planes für das ggf. zu bebauende Nachbargrundstück Fl. Nr. 220 abgeraten werden. ...</p>	<p>Zu 8. Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Zu 9. Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Zu 10. Wird zur Kenntnis genommen</p>
--	--

**Beschlussvorschlag zum Einwand Landratsamt Starnberg, untere Immissionsschutzbehörde vom 20. 01.17**

Der Bauausschuss der Gemeinde Gauting nimmt die Anregungen und Einwände der Immissionsschutzbehörde zur Kenntnis.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 179 i.d.F vom 08.11.2016 wird entsprechend oben dargestellter Abwägung und unter Berücksichtigung der Abwägung zur weiteren Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 10.02.2017 geändert.

<b>Stellungnahmen der Träger öffentl. Belange</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
<p><b>Landratsamt Starnberg, Immissionsschutz vom, 10.02.17</b></p> <p><u>Empfehlung von Festsetzungen</u></p> <p>1. Die unterschiedliche Schutzbedürftigkeit der verschiedenen Nutzungen in der Altenpflegeeinrichtung ist im Bebauungsplan nicht differenziert dargestellt.</p> <p>Sowohl im Vorhaben- und Erschließungsplan als auch in der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung des Ing. Büros Müller BBM vom 08.11.2016 (Bericht Nr. M129864/05) sind der Planung entsprechende Zweckbestimmungen zugrunde gelegt worden; diese sollten aus Gründen der Rechtssicherheit so auch in den Bebauungsplan übernommen werden.</p> <p>2. Das Planzeichen „ Bauliche Maßnahmen zum Schallschutz“ sollte anstatt dem Gebäudevor-</p>	<p>Der Bauausschuss der Gemeinde Gauting nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.</p> <p>Zu 1. Die unterschiedliche Schutzbedürftigkeit der verschiedenen Nutzungen wird in den Bebauungsplan eingetragen. Zusätzlich hierzu wird die Art der unterschiedlichen Nutzungen im Erdgeschoß mit einer Markierungslinie, der sogenannten Knödellinie gekennzeichnet</p> <p>Zu 2. Wird geändert</p>

<p>schlag entlang der Baulinie gezeichnet werden</p> <p>3.1 <u>Zu Festsetzung Ziffer 1.8, Absatz 1:</u> Nach „.....keine öffenbaren Fenster/ Türen sollte „nach Außen“ angefügt werden.</p> <p>3.2 <u>Zusätzlich sollte aufgenommen werden:</u> „Die lärmbeaufschlagten Außenflächen (bei Dachgeschossausbau einschließlich Dachhaut) der einzelnen Aufenthaltsräume (Art. 45 Bay-BO) müssen -basierend auf den in der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung des Ing. Büros Müller BBM vom 08.11.2016 (Bericht Nr. M129864/05)- ermittelten Beurteilungspegeln -ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß aus Wand, Fenster und ggf. Dachaufbau entsprechend Tabelle 8 und 10 der DIN 4109 aufweisen.“</p> <p>4. <u>Zu Festsetzung Ziffer 1.8 Absatz 3 „Alternativen zur Festverglasung“:</u> Diese Festsetzung sollte, wie folgt, gefasst werden: „Im Bereich der gekennzeichneten Fassaden können statt Fenstern/ Türen mit Festverglasung auch alternative Konstruktionen, wie z.B. Wintergärten, verglaste Vorbauten etc. errichtet werden.“ Der übrige Text aus Festsetzung 1.8, Absatz 3 sollte aus den Festsetzungen herausgenommen und wie unten angegeben unter die Hinweise aufgenommen werden.“</p> <p>5. <u>Zu Festsetzung Ziffer 1.8 Absatz 4:</u> Dieser Absatz sollte aus den Festsetzungen herausgestrichen und unter die Hinweise aufge-</p>	<p>Zu 3.1 Nach der Empfehlung vom Lärmschutzgutachter Herrn Maly von Müller-BBM sollte diesem Vorschlag nicht entsprochen werden: Die Festsetzung bezieht sich auf ALLE Fenster und Türen in FASSADEN, auch wenn diese nach Innen zu öffnen sind. Würde man „nach Außen“ einfügen, könnte man in diesen Fassaden zu öffnende Fenster/Türen einbauen, wenn diese nach Innen aufgehen. Dies entspräche nicht der Intention der TA Lärm. Die gewünschte Ergänzung sollte nach Empfehlung von Herrn Maly nicht angefügt werden.</p> <p>Zu 3.2 Den Verweis auf die Tabellen 8 und 10 der DIN 4109 von 1989 erachtet der Lärmschutzgutachter Herr Maly kritisch, zumal die DIN 4109 in 2016/2017 u. a. in der Form überarbeitet wurde, dass die Tabellen 8 und 10 nunmehr einen anderen Bezug haben. Die neue Fassung der DIN 4109 wurde allerdings noch nicht baurechtlich eingeführt. Dies könnte aber zeitnah geschehen. Sofern es das LRA daher für notwendig hält, im Bebauungsplan auf die baurechtlich ohnehin mitgeltenden Mindestanforderungen der DIN 4109 hinzuweisen, schlagen wir vor den Satz wie folgt enden zu lassen: „...ermittelten Beurteilungspegeln mindestens ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß aus Wand, Fenster und ggf. Dachaufbau entsprechend der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) in der zum Zeitpunkt des Genehmigungsantrages baurechtlich eingeführten Fassung aufweisen.“</p> <p>Zu 4. Wird geändert</p> <p>Zu 5. Wird geändert</p>
--	---

<p>nommen werden. <u>Unter die Hinweise sollte aufgenommen werden</u></p> <p>5.1. Durch die unter Festsetzung Ziffer 1.8 Absatz 3 alternativ empfohlenen Maßnahmen ist sicherzustellen, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109, die nach Ziffer 6.1 f der TA Lärm schutzbedürftig sind, ein Beurteilungspegel für Gewerbegeräusche nach TA Lärm in Höhe von 45 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts und vor Fenstern von Räumen mit einer Schutzbedürftigkeit nach Ziffer 6.1 d der TA Lärm von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts nicht überschritten wird</p> <p>5.2 Aufnahme der unter Festsetzung 1.8 Absatz 4 herausgenommenen Ausführungen.</p> <p>5.3 Je nach Standort und Ausführung der für die Einrichtungen geplanten Heizungsanlage ist deren nachbarverträgliche Errichtung und deren Betrieb im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung abzusichern. Dies kann in Form einer Überarbeitung der in den Hinweisen enthaltenen schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung oder durch ein weiteres separates Gutachten erfolgen. Im Gutachten sollen auch – falls erforderlich- Auflagen zum Schallschutz vorgeschlagen werden.</p> <p>6. <u>Unter den Hinweisen sollte Ziffer 9 Abs. 2.gestrichen werden</u> Es wird dringend geraten, diesen Hinweis zu streichen, da es für das Grundstück Fl. Nr. 220 keine rechtsverbindliche Planung gibt. Der in der schalltechnischen Untersuchung vom Gutachter berechnete LEK kann für die Gemeinde allenfalls als Orientierungshilfe dazu dienen, was bei einer späteren Überplanung des Grundstücks an Zweckbestimmungen für eine ggf. später geplante gewerblichen Nutzung aufgrund anzusetzender Geräuschemissionen möglich sein könnte. Daraus kann sich jedoch kein Rücksichtnahmegebot des gegenständlich geplanten Projekts hinsichtlich der späteren Zweckbestimmung ableiten.</p>	<p>Zu 5.1 Wird geändert, jedoch wird durch einen zusätzlichen Absatz die Festsetzung Ziffer 1.8, Absatz 4</p> <p>Zu 5.2. Wird entsprochen</p> <p>Zu 5.3 In den Hinweisen wird darauf verwiesen, dass für die nachbarverträgliche Errichtung der geplanten Heizungsanlage und deren Betrieb durch eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung abzusichern ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.</p> <p>Zu 6. Wird entsprochen</p>
---	--

**Beschlussvorschlag zum Einwand Landratsamt Starnberg, untere Immissionsschutzbehörde vom 10. 02.17**

Der Bauausschuss der Gemeinde Gauting nimmt die Anregungen und Einwände der Immissionsschutzbehörde zur Kenntnis.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 179 i.d.F vom 08.11.2016 wird entsprechend oben dargestellter Abwägung geändert.

Stellungnahmen der Träger öffentl. Belange	Stellungnahme der Verwaltung
<p><b>Wasserwirtschaftsamt Weilheim, 25.1.17</b></p> <p>Das WWA stellt fest, dass im Hinblick auf die Niederschlagswasserversickerung im Einzelfall durchaus grenzwertige Sickerbedingungen angetroffen werden. Es wurden Durchlässigkeitsbeiwerte Kf von 4,4 bis <math>6,9 \cdot 10^{-5}</math> m/s festgestellt. Das WWA geht davon aus, dass eine Versickerung bis <math>1 \cdot 10^{-6}</math> m/s möglich ist. Das Einverständnis des WWA kann nur dann erteilt werden, wenn die tatsächliche Sickerfähigkeit an den Stellen nachgewiesen wird, an denen später auch die Versickerungsanlagen entstehen sollen.</p>	<p>Der Bauausschuss der Gemeinde Gauting nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Folgender Text wird neu hinzugefügt unter der Begründung zu Punkt D1.8 Versickerung Nach dem vorliegenden Bodengutachten des IB Mull und Partner vom Juni 2016 kann das unverschmutzte Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück versickert werden. Das Gutachten wird eine Anlage zur Begründung.</p> <p>Der Gutachter und das WWA selbst gehen davon aus, dass bis zu einem kf-Wert von <math>1 \cdot 10^{-6}</math> eine Versickerung gut möglich ist. Die gutachterlichen Annahmen für den ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte zuzüglich Sicherheitszuschlag liegen unter diesem Wert.</p> <p>Die genauen Stellen an denen die Versickerungsanlagen entstehen sollen, sind auf der Ebene des Bebauungsplans nicht flächenscharf lokalisierbar. Aus diesem Grund wird der Nachweis der Versickerung im Baugenehmigungsverfahren erbracht.</p>

**Beschlussvorschlag zum Einwand Wasserwirtschaftsamt Weilheim vom 25. 01. 17**

Der Bauausschuss der Gemeinde Gauting nimmt die Anregungen und Einwände der Immissionsschutzbehörde zur Kenntnis.

Die Begründung zum Bebauungsplans Nr. 179 i.d.F vom 08.11.2016 wird entsprechend oben dargestellter Abwägung geändert.

4. Von Seiten der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme abgegeben.

Nachfolgende Anregung ist vom Bauausschuss beschlussmäßig zu prüfen:

Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung
<p><b>Eigentümer Fl. Nr. 220, vom 10. 01. 17</b></p> <p>1. Widerspruch gegen B-Plan 179 vom 08. 11. 16</p>	<p>Der Bauausschuss der Gemeinde Gauting nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.</p> <p>Zu 1.</p>

<p>Nichteinhaltung der Abstandsflächen Abstandsmaß von 7,88 m zu FL. Nr. 220 im Bebauungsplan</p> <p>Eine Lärmschutzwand mit 4 m Höhe ist im B-Plan nicht ersichtlich</p> <p>Ein Höhenbezugspunkt für die geplanten Gebäude ist im B-Plan nicht ersichtlich</p> <p>Festsetzungen außerhalb des Bebauungsplanumgriffes (z.B. Erhalt von Einzelbäumen) sind ungültig.</p> <p>Es ist nicht ersichtlich, ob die Verkehrsfläche auf Fl. Nr. 230/3 eine öffentliche oder private Verkehrsfläche darstellt.</p>	<p>Die Abstandsflächen werden im Planungsgebiet über Wandhöhen und Baugrenzen festgesetzt nach BayBO Art. 6 Abs. 5 Satz 3. Hierdurch werden in Teilbereichen Abstandsflächenverkürzungen ermöglicht. Durch diese nach BayBO zulässige Festsetzung gelten die „normalen“ Abstandsflächen nach BayBO Art.6 Abs. 5 Satz 1 und nach Art. 6 Abs. 6 Satz 1 nicht im Planungsgebiet. Durch die Festlegung nach BayBO Art. 6 Abs. 5 Satz 3 ist an der südöstlichen Fassade eine ausreichende Belichtung und Belüftung im Planungsgebiet und angrenzenden Baugebieten gegeben. Die Baugrenze im südöstlichen Bereich des SO 1 liegt ca. 2,7 m vor der geplanten Fassade, damit die untergeordneten Bauteile wie Balkone und Treppenaufgänge innerhalb des Bauliniengefüges liegen. Des Weiteren sind die Flächen für Nebenanlagen im SO 2 durch diese Festsetzung nicht eingeschränkt.</p> <p>Trotzdem wird im Eingabeplan für das Bauquartier SO 1 die Einhaltung der Abstandsflächen auf dem Baugrundstück nach BayBO nachgewiesen.</p> <p>Die Lärmschutzwand ist im B-Plan entlang der Grenze zwischen SO 2 und dem angrenzenden Einzelhandelsgrundstück mit Planzeichen eingetragen. Allerdings entfällt diese nach Abwägung der Anregungen zum Lärmschutz (siehe hinten) in Zukunft.</p> <p>Nach der Legende beziehen sich die planlich festgesetzten Gebäudehöhen auf Höhen über Normal Null. Die Höhenbezugspunkte sind im Bebauungsplan eingetragen. Damit ist die Höhenlage der Gebäude ausreichend bestimmt.</p> <p>Im B-Plan gibt es keine Festsetzungen außerhalb des Planumgriffes (z.B. für zu erhaltende Bäume). Der Baumbestands- und Vermessungsplan ist als Planungsgrundlage eine Anlage zur Begründung.</p> <p>Nach Abstimmung mit dem Straßenbauamt Weilheim wird sowohl das gesamte neue Baugebiet als auch das bestehende Sondergebiet Einzelhandel über die bestehende leistungsfähige Einfahrt zur Starnberger Straße (Staatsstraße 2063) erschlossen werden. Die mit gelber Farbe gekennzeichnete Fläche wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan künftig als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.</p>
--	---

<p>2. <u>Widerspruch gegen Vorhaben- und Erschließungsplan vom 08. 11. 16</u></p> <p>Die geplanten Bäume und Hecken auf dem Bauquartier SO 1 haben einen zu geringen Abstand zur Fl. Nr. 220</p> <p>Festsetzungen außerhalb des Planumgriffes (z.B. Erhalt von Einzelbäumen) sind ungültig.</p> <p>3. <u>Widerspruch gegen die Begründung zum B-Plan vom 08. 11. 16</u></p> <p>Der B- Plan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p> <p>Es werden Aussagen in der Begründung sowohl zum Immissionsschutz als auch zum Städtebau über Fl. Nr. 220 getroffen, die gegenstandslos sind</p> <p>4. <u>Widerspruch gegen den Baumbestands- und Vermessungsplan vom 19. 07. 16</u></p> <p>Der Baumbestands- und Vermessungsplan legt ungültige Festsetzungen außerhalb des Bebauungsplans fest.</p> <p>5.</p>	<p>Die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstandsflächen von Bäumen und Hecken werden eingehalten. Die geplanten Bäume haben einen Abstand zur Grundstücksgrenze von 2m.</p> <p>Im Vorhaben- und Erschließungsplan gibt es keine Festsetzungen außerhalb des Planumgriffs (z.B. für zu erhaltende Bäume). Der Baumbestands- und Vermessungsplan ist als Planungsgrundlage eine Anlage zur Begründung.</p> <p>Zu 3.</p> <p>Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgenommene Flächenfestsetzung erfordert nach der Satzung des Bebauungsplans eine nachträgliche Berichtigung des Flächennutzungsplans auf Grund von § 13 a Nr. 2 Halbsatz 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Insofern ist eine Ausnahme vom Entwicklungsgebot gegeben.</p> <p>In der Gemeinderatsitzung am 20. 9. 16 wurde beschlossen eine Änderung des Flächennutzungsplans für das Gebiet Fl. Nr. 220 einzuleiten. Für das Gebiet Fl. Nr. 220 ist der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan zu ändern von Flächen für die Landwirtschaft in Sonderbaufläche Einzelhandel.</p> <p>Zu 4.</p> <p>Der Baumbestands- und Vermessungsplan ist eine Anlage zur Begründung mit der Darstellung von Grundstückshöhen und Bestandsbäumen auch auf den unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücken. In dieser Planungsgrundlage keine wurde Festsetzungen auf Fl. Nr. 220 festgelegt.</p> <p>Zu 5.</p> <p>Für die Durchführung der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. M129864/05 vom</p>
--	---

Widerspruch gegen die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Müller-BBM vom 08.11. 16

Der Punkt 5 des Einwands gibt zu bedenken, dass der schalltechnische Bericht Müller-BBM Nr. M129864/05 vom 08.11.2016 gegenüber der Flur-Nr. 220 von falschen, nicht existierenden Planungsabsichten ausgegangen ist. Nach Angaben des Einwenders wurden seit März 2009 für das (unbebaute) Grundstück keine Konzepte mehr erarbeitet.

08.11.2016 wurde Müller-BBM vom Auftraggeber der Entwurf zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Gauting mit Stand 03.08.2016 und 20.09.2016 überlassen. Diesem ist zu entnehmen, dass die Gemeinde auf der Flur-Nr. 220 die Erweiterung des „SO Einzelhandel“ beabsichtigt. Für das gegenwärtig unbebaute Grundstück liegen bisher allerdings weder der Entwurf für einen Bebauungsplan noch konkrete Angaben zur Nutzung vor. Von daher wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung Müller-BBM Bericht Nr. M129864/05 vom 08.11.2016 **vorsorglich** geprüft, welche Auswirkungen eine solche gewerbliche Nutzung auf der Flur-Nr. 220 auf das MGC **haben könnte** bzw. ob sich umgekehrt die Randbedingungen für eine möglicherweise künftig gewerblich geprägte Nutzung auf dem Grundstück Flur-Nr. 220 durch das Bauvorhaben MGC maßgeblich verändern könnten. In Ermangelung konkreter Nutzungskonzepte wurde dazu auf pauschalisierende Emissionsansätze nach Maßgabe der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) bzw. Emissionskontingente, die sich für das Grundstück Fl.-Nr. 220 unter Berücksichtigung der Nachbarschaft zur bestehenden Bebauung ergeben, abgestellt. Die Ergebnisse dieser Überprüfung sind in Müller-BBM Bericht Nr. M129864/05 im Kapitel 5.5 zusammengefasst. Darin wird u. a. festgestellt, dass sich durch das Bauvorhaben MGC die Möglichkeiten zur Lärmentwicklung auf der Flur-Nr. 220 nur geringfügig verändern, zumal diese bereits jetzt durch die bestehende Wohnbebauung in der Nachbarschaft limitiert werden. Der vom Einwender außerdem zitierte „Umkehrschluss“ auf Seite 16 des Müller-BBM Gutachtens Nr. M129864/05 bezieht sich vollständig auf das Nebeneinander des Bauvorhabens MGC mit den auf dem östlichen Nachbargrundstück vorhandenen Lidl- und Friso-Märkten. Die daraus am Bauvorhaben MGC zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sind Gegenstand des Müller-BBM Berichts Nr. M129864/05 und sollen in der weiteren Planung entsprechend umgesetzt werden.

**Beschlussvorschlag zu Eigentümer Fl.Nr. 220:**

Der Bauausschuss der Gemeinde Gauting nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 179 i.d.F. vom 08.11.2016 wird nicht geändert.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0506) vom 15.02.2017 zum Beschluss über die Einwendungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 13 a i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 179/GAUTING Mehrgenerationen-Campus an der Sarnberger Straße.
2. Die Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden, wie in der Begründung dargestellt, größtenteils berücksichtigt.
3. Die von Seiten der Öffentlichkeit vorgetragene Anregungen werden, wie in der Begründung dargestellt, nicht berücksichtigt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen durchzuführen
5. Die Verwaltung wird beauftragt, den entsprechend den Abwägungsbeschlüssen überarbeiteten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 179/GAUTING Mehrgenerationen-Campus an der Sarnberger Straße einschließlich Begründung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen und erneut die Stellungnahmen der Behörden einzuholen. Die Dauer der Auslegung soll auf zwei Wochen verkürzt werden.

**Gauting, 20.02.2017**

**Unterschrift**

---