

Landratsamt Starnberg • Postfach 14 60 • 82317 Starnberg

Vorab per e-mail

Gemeinde Gauting  
Postfach 12 40  
82117 Gauting

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

Ansprechpartner Herr Weiß

Zimmer-Nr. 267

Durchwahl 14 84 15

Telefax 14 85 31

dominik.weiss@lra-starnberg.de

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

Bitte in der Antwort angeben  
400V-64-2-134

Starnberg 16.01.2017

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 179/Gauting  
„Mehrgenerationen-Campus“ i.d.F. vom 08.11.2016**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:

**Untere Naturschutzbehörde**

Die Untere Naturschutzbehörde wird ggf. eine gesonderte Stellungnahme abgeben.

**Untere Immissionsschutzbehörde**

Die Untere Immissionsschutzbehörde wird ggf. eine gesonderte Stellungnahme abgeben.

**Kreisbauamt**

Erschließungsplan:

1. Die beispielhaft aufgeführten GR- und GF-Werte sollten den im Vorhaben- und Erschließungsplan vorhandenen Werten entsprechen.
2. In der Nutzungsschablone zum SO1 bitten wir, den Begriff „Kindertagesstätte“ zu berichtigen.

Hausadresse:  
Strandbadstraße 2 · D-82319 Starnberg  
Telefon 08151 148-0  
Telefax 08151 148-292  
info@LRA-starnberg.de  
www.landkreis-starnberg.de  
Kreissparkasse München Starnberg  
Kto. 430 050 047 (BLZ 702 501 50)  
VR-Bank Starnberg  
Kto. 2 996 006 (BLZ 700 932 00)  
So erreichen Sie uns mit den öffentlichen  
Verkehrsmitteln:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan:

3. In der Präambel bitten wir, „Art. 91“ durch „Art. 81“ Bayerische Bauordnung zu ersetzen.

Außerdem empfehlen wir, im so genannten Ersetzungssatz die Formulierung „im Geltungsbereich“ anstelle von „in Teilen“ zu verwenden.

4. Festsetzung A. 1.1: Wir bitten, das Wort „Begegnungsstätte“ zu berichtigen.

Im Übrigen sollte auch klargestellt werden, dass es sich bei der Begegnungsstätte sowie bei dem Bewohnercafe um dienende Einrichtungen für die Altenpflege handelt.

5. Bei Festsetzung A. 1.2 sollte in der genannten Rechtsgrundlage der BauNVO „Satz 1“ durch „Satz 2“ ersetzt werden. Da in der Begründung eindeutig erläutert wird, dass die 50%-Regelung aus Satz 2 gemeint ist, kann dies als redaktionelle Korrektur vorgenommen werden.

Da die Regelung zu den Überschreitungen für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO offensichtlich auf das gesamte Plangebiet bezogen werden soll (der ganz überwiegende Teil der Erschließungsflächen liegt östlich der Perlschnurlinie nach A. 1.9 und müsste ansonsten dem SO1 zugerechnet werden), empfehlen wir, die Regelung der GR-Überschreitung in eine gesonderte Festsetzung zu verschieben, die sich ausdrücklich auf das gesamte Plangebiet bezieht; derzeit ist die Regelung Teil der Festsetzung A. 1.2, die explizit auf das „Bauquartier“ (also z.B. das SO1) Bezug nimmt.

6. Welche städtebauliche Zielsetzung wird mit der Festsetzung der GF verfolgt?

7. Die Formulierung in A. 1.2 „...Wandhöhe“ nach BayBO...“ ist missverständlich, da das Wort „nach“ darauf hindeutet, dass die Wandhöhe nach den Buchstaben der Formulierung aus Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO herangezogen werden soll. Dies ist aber gerade nicht gewünscht, da der untere Bezugspunkt zur Bemessung der Wandhöhe auf einen Höhenbezugspunkt abstellen soll.

8. Bei Festsetzung A. 1.3 empfehlen wir, die Formulierung bezüglich den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in etwa wie folgt umzustellen: Außerhalb der notwendigen Zufahrten und Stellplätze sind 30% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen...“ Wir bitten zudem zu prüfen, ob hier tatsächlich die „notwendigen“ oder vielmehr die „festgesetzten“ Stellplätze gemeint sind. Bei den notwendigen Stellplätzen würde es sich lediglich um diejenigen handeln, die zusätzlich zu den TG-Stellplätzen noch zur Erfüllung der Stellplatzpflicht zwingend nötig sind.

Im Übrigen ist der Begriff „Gartenfläche“ nicht eindeutig und sollte klargestellt werden.

Die 30%-Angabe ist im Vollzug des Bebauungsplans schwer überprüfbar.

9. Auf die Angabe der Zweckbestimmung bei A. 1.5 kann aus unserer Sicht verzichtet werden.

Außerdem könnte bei Festsetzung A. 1.7 „Flächen für“ vor dem Wort „Nebenanlagen“ gestrichen werden.

10. Die Legende zu Planzeichen A. 1.9 sollte weiter präzisiert werden: Soll an der Verwendung ein- und derselben Perlschnurlinie festgehalten werden, empfehlen wir die Formulierung „Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung/Wandhöhe“. Noch eindeutiger wäre die Verwendung zweier verschiedener (z.B. unterschiedlich großer) Perlschnurlinien mit einer jeweils eindeutigen Planzeichenerklärung.
11. Bei Festsetzung A. 1.10 sollte „VE“ gestrichen werden.

Begründung:

12. Im letzten Absatz von Punkt C. 1 der Begründung ist die zitierte Rechtsgrundlage zu korrigieren: Die Berichtigung des Flächennutzungsplans ist in § 13a Abs. 2 Halbsatz 2 BauGB geregelt.
13. Unter Punkt D. der Begründung sollte auch auf das gemeindliche Entwässerungskonzept eingegangen werden.
14. Wir bitten, die Formulierung unter A. 1.1 der Begründung zu berichtigen: Es ist richtig, dass aufgrund des beschleunigten Verfahrens auf einen naturschutzrechtlichen Ausgleich verzichtet werden kann, § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB. Die beiden anderen Komponenten der Eingriffsregelung, Vermeidung und Minimierung, sind jedoch auch hier relevant.
15. Die m<sup>2</sup>-Angaben unter Punkt E. 1.2 der Begründung sind noch an die geänderten Werte bei den entsprechenden Festsetzungen anzupassen.
16. Im dritten Absatz von Punkt E. 1.3 der Begründung sollte „nach dem Bauliniengefüge“ durch „gemäß den Baugrenzen“ ersetzt werden.

Ansonsten werden zu diesem Auslegungsverfahren keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

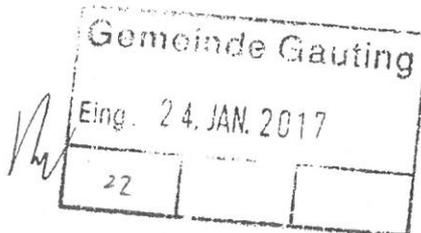
Mit freundlichen Grüßen



Weiß

Landratsamt Starnberg • Postfach 12 53 • 82302 Starnberg

Gemeinde Gauting  
- Bauamt -  
z. Hd. Herr Härta  
Bahnhofstr. 7  
  
82131 Gauting



Ihre Zeichen / Ihre Nachricht vom  
14.12.2016 Az.: 610/11-22/Ht

Bitte in der Antwort angeben  
Gau179 Mehrgenerationen Campus\_1/413 B  
Na

## Technischer Immissionsschutz und Abfallwirtschaft

Öffnungszeiten: Bitte innerhalb der Zeiten  
Mi. + Do. 7.30 - 18.00, Fr. 7.30 - 14.00  
einen Termin vereinbaren

Ansprechpartner Frau Nagel

Zimmer-Nr. 161

Durchwahl 293

Telefax 524

nagel.umwelt@LRA-Starnberg.de

Starnberg 20.01.2017

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 179/ Gauting für einen Mehrgenerationen Campus an der Starnberger Straße Fl. Nr. 220/2 Stockdorf, Gemeinde Gauting, geändert am 20.09.2016 i.d.F. vom 08.11.2016**

**Vollzug § 13a 1 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB**

Sehr geehrter Herr Härta , sehr geehrte Damen und Herren,

### Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde:

#### I. Sachverhalt:

In vorliegenden Plänen wurde neben dem Plan mit den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen ein Plan mit differenzierten Angaben zur Nutzung des Gebäudes im SO2 vorgelegt. Darin haben sich Änderungen im Hinblick auf die im Einzelnen geplanten Nutzungen ergeben: Während in der vorherigen Planfassung der direkt an den Friso- Getränkemarkt nördlich angrenzende Bereich mit „Pflegeheim“ gekennzeichnet wurde, ist er gegenständlich mit „Altenpflege“ und nur die nördlich daran angrenzenden Bereiche mit „Pflegeheim“ gekennzeichnet. Eine Differenzierung, um was es sich genau handelt, wird nicht gegeben. Aufgrund unterschiedlich anzusetzender Schutzbedürftigkeiten ist eine Differenzierung jedoch wichtig, um die Schallschutzmaßnahmen demensprechend festlegen zu können. Ziffer 6.1 f der TA- Lärm nennt neben der Gebietstypisierung ausdrücklich auch Pflegeanstalten. Auch die Tatsache, dass es sich hier um ein Sondergebiet handelt und nicht um eine Gebietskategorie, wie z.B. WA, WR, Mi deutet an, dass eine Einordnung nach der jeweiligen Schutzbedürftigkeit zu treffen ist, die wiederum auf die dort zu betreuenden älteren Menschen abzustellen ist. Es macht also von der Schutzbedürftigkeit her einen Unterschied, ob die älteren Menschen noch weitgehend eigenständig im Umfeld in einer Art Betreuungseinrichtung leben (betreutes Wohnen) und gemeinsame Einrichtungen in Anspruch nehmen oder ob sie bettlägrig sind und tatsächlich gepflegt werden müssen. Erstere Nutzung wäre auch in einem WA denkbar während letztere Nutzung aus hiesiger Sicht der höchsten Schutzbedürftigkeitskategorie nach Ziffer 6.1 f TA Lärm subsummiert werden müsste. Eine Hilfestellung gibt hierzu die Ausarbeitung des LFUs vom 24.09.2002 „Zulässige

Hausadresse:  
Strandbadstraße 2 · D-82319 Starnberg

Telefon 08151 148-0  
Telefax 08151 148-292  
info@LRA-starnberg.de  
www.landkreis-starnberg.de

Kreissparkasse München Starnberg  
Kto. 430 050 047 (BLZ 702 501 50)

VR-Bank Starnberg  
Kto. 2 996 006 (BLZ 700 932 00)

So erreichen Sie uns mit den öffentlichen Verkehrsmitteln  
S6 Starnberg sowie Bushaltestelle Landratsamt

Geräuschimmissionswerte für Altenheime und Altenpflegeheime (Alten-/ Seniorenheime mit Pflege) sowie Pflegeanstalten.“ Da in den Planunterlagen nicht Altenbetreuungsheim sondern Altenpflege und Pflegeheim als Begriffsbezeichnungen enthalten sind, gehen wir von der schutzbedürftigsten Kategorie aus. Die Orientierungswerte bzw. die Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm liegen hier bei tagsüber bei 45 dB(A) und nachts bei 35 dB(A).

#### Beurteilung:

Generell handelt es sich bei der Situierung einer wie oben beschriebenen Nutzung angrenzend an eine gewerblich geprägte Nutzung eines Lidl- und Friso- Marktes um eine Gebietsabstufung, die nicht den Vorgaben des § 50 BImSchG entspricht. Bei der Planung sind für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf sonstige schützenswerte Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Gegenständlich handelt es sich um eine Gemengelage, da zwei Sondergebiete mit sehr unterschiedlichen Schutzbedürftigkeiten aneinandergrenzen: Zum einen die einer gewerbegebietsähnlichen Nutzung, zum Anderen die am höchsten schutzbedürftige eines Pflegeheims.

Um diesem Konflikt Rechnung zu tragen wurde zu vorliegendem Vorhaben die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Ing. Büros Müller BBM vom 08.11.2016 (Bericht Nr. M129864/05) vorgelegt. Diese betrachtete die Konfliktnutzung und erarbeitete Lösungsvorschläge, wie z.B. die Errichtung einer Lärmschutzwand an der südlichen Grundstücksgrenze.

#### Auf folgende Punkte weisen wir besonders hin:

- Entscheidend für die Bewertung der vorgeschlagenen Maßnahmen ist die Einstufung der jeweiligen Schutzbedürftigkeit (s.o).
- Die farblich markierten Immissionspunkte der in Anhang A auf den Seiten 4, 5,6 dargestellten Immissionspegel machen deutlich, dass bei einer Zugrundelegung der schutzbedürftigsten Gebietskategorie (Ziffer 6.1 fTA- Lärm) trotz einer 4 m hohen Lärmschutzwand den anzusetzenden Immissionsrichtwert von 45 dB(A) tagsüber entlang der gesamten südwestlichen Fassade um mindestens 5 dB(A), im 1. OG um mindestens 9 dB(A) und im 2. OG. um mindestens 11 dB(A) überschritten wird.
- Bei Ansatz einer WA- Schutzbedürftigkeit wird der Immissionsrichtwert tagsüber im EG entlang der südwestlichen Fassade bei Errichtung einer 4 m hohen Lärmschutzwand bis auf den vorderen südöstlichen Bereich eingehalten, im 1. OG wird er im Bereich des Freilagers des Getränkemarktes um bis zu 1 dB(A) überschritten und im 2. OG um bis zu 4 dB(A).
- Auch bei Errichtung einer 4 m hohen Lärmschutzwand sind daher in jedem Fall weitergehende schallmindernde Maßnahmen an den maßgeblichen Immissionsorten (0,5 m vor geöffneten Fenstern und Türen hinter denen sich schutzbedürftige Räume befinden) erforderlich. Dieser Konflikt kann nur dadurch gelöst werden, dass die o.g. Fenster und Türen mit einer Wintergartenkonstruktion umbaut werden. Alternativ dazu können die o.g. Fenster und Türen bei Errichtung einer Lärmschutzwand ab dem 1. OG aufwärts nicht offenbar ausgeführt werden. Durch diese Maßnahme stellen die Fenster bzw. evtl. Türen keinen maßgeblich zu betrachtenden Immissionsort dar.
- Aufgrund o.g. Ausführungen stellt sich die Frage nach der Sinnhaftigkeit einer 4 m Lärmschutzwand, wenn nur das EG wirksam geschützt werden kann und auch nur dann, wenn die Schutzbedürftigkeit einem WA entspricht.

#### Empfehlungen von Festsetzungen:

1. Im Sondergebiet SO2 sollten die Bereiche entsprechend ihrer Schutzbedürftigkeit, z.B. Betreutes Wohnen, Pflegebereich voneinander abgegrenzt werden .

2. Die Festsetzung unter Ziffer 1.8. Satz 1 vorliegender Planfassung sollte, wie folgt, geändert werden:

- 2.1. Die gezackte Linie entlang der südwestlichen Bauraumgrenze sollte als: *„Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich“* festgesetzt werden.
- 2.2. Satz 2 sollte gestrichen werden bzw. nur dann bestehen bleiben, wenn die Lärmschutzwand tatsächlich errichtet werden soll. In diesem Fall wird empfohlen, die Festsetzung, wie folgt, zu ergänzen:

*„Die Lärmschutzwand ist vor Bezug der Südwestfassade des Pflegeheims in SO2 fertigzustellen.“*

- 2.3. *„Die Schalldämmung der Lärmschutzwand muss den Anforderungen der ‚Zusätzlichen technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, ZTV-Lsw06‘ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in der Ausgabe von 2006 entsprechen.“*

- 2.4. *„Die Lärmschutzwand ist in Richtung der südwestlich benachbarten Einzelhandelsgeschäfte hochabsorbierend auszuführen.“*

Begründung der Ziffern 2.2 bis 2.4:

Lt. o.g. schalltechnischer Verträglichkeitsuntersuchung scheint aus architektonischen und anderen städtebaulichen Überlegungen heraus noch nicht sicher festzustehen, ob die Lärmschutzwand tatsächlich errichtet werden soll. Mit der bestehenden Festsetzung müsste sie zwingend errichtet werden.

3. Die südwestlichen Fassaden der Sondergebiete SO1 und SO2 sollten entsprechend Abbildung 1 der o.g. schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung farblich gekennzeichnet und durch nachfolgende textliche Festsetzungen ergänzt werden:

*„Schallschutzmaßnahmen gegen die Einwirkung von Gewerbelärm:*

3.1. **Ohne Lärmschutzwand:**

*An den farblich (grün + rot) gekennzeichneten Fassaden der Gebäude in den Sondergebieten SO1 und SO2 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.*

3.2. **„Mit Lärmschutzwand“:**

*Keine offenbaren Fenster/ Türen für hinter der Fassade liegende schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind zulässig*

*- in allen 3 Geschossebenen des im SO2 geplanten Gebäudes, wo im Bereich der grünen Markierung die Schutzbedürftigkeit nach Ziffer 6.1 f der TA- Lärm anzusetzen ist;*

*- im SO2 entlang der grünen Markierung im Bereich des 2. OGs, wo die Schutzbedürftigkeit nach Ziffer 6.1 d TA Lärm anzusetzen ist und*

*- im SO1 und SO2 entlang den südwestlichen roten Markierungen der Gebäudefassaden auf allen 3 Geschossebenen.*

4. *„Nicht offenbare Fenster sind mit schallgedämpften, umgebungsunabhängigen Belüftungseinrichtungen (z.B. Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit) zu versehen. Diese Einrichtungen dürfen die resultierende Schalldämmung der geschlossenen Fassadenkonstruktion nicht mindern.“*

Alternative Maßnahmen zur Festverglasung:

5. *„Der Konstruktion von z.B. Wintergärten oder verglasten Vorbauten vor Fenstern ist gegenüber dauerhaft geschlossenen Fenstern der Vorzug zu geben, wenn an den Fenstern schutzbedürftige Aufenthaltsräume, an denen die Anforderungen der TA Lärm übertroffen werden, geeignete Schallschutzkonstruktionen wie die vorgenannten umgesetzt werden. Durch diese Maßnahme muss sichergestellt werden, dass vor den Fenstern von 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.“*

Unter die Hinweise vorliegender Planfassung sollte aufgenommen werden:

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

Begründung:

Nach Angaben in o.g. schalltechnischer Untersuchung werden durch die Gewerbegeräusche des Lidl- und Fristo-Marktes an den nächstgelegenen Abschnitten der Südwestfassade des Mehrgenerationencampus mittlere Schallimmissionen verursacht, die etwa dem Auslösewert der Einführungsbekanntmachung zur DIN 4109 entsprechen, ab dem die Notwendigkeit besonders schalldämmender Außenbauteilkonstruktionen zu prüfen ist.

Da das Verfahren der DIN 4109 zur Auslegung der Schalldämmung von Fassadenkonstruktionen jedoch kurzzeitige Pegelspitzen (wie z.B. beim Verladen im benachbarten Getränkelerger) nicht berücksichtigt, empfehlen wir, in dem sich anschließenden Genehmigungsverfahren den Nachweis der ausreichenden Schalldämmung für die gesamte Südwestfassade des Sondergebietes SO2 nach Maßgabe der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ unter besonderer Berücksichtigung der auf den Freianlagen der benachbarten Gewerbebetriebe auftretenden Pegelspitzen zu führen.

Die vom Gutachter ebenfalls vorgeschlagenen Prallscheiben kommen aus hiesiger Sicht nicht infrage, da diese als Immissionsorte zu sehen sind, die die Anforderungen der TA Lärm nicht erfüllen können. Unsererseits ist derzeit keine andere dahingehende Rechtsprechung bekannt.

7. 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 Zuge der weiteren Bauleitplanung auf das in Kapitel 5.3 o.g. schalltechnischer Untersuchung beschriebene 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.

Hinweise an die Gemeinde:

8. In den Sondergebieten SO1 und SO2 sind keine Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen gegen Einwirkungen von Verkehrslärm erforderlich:  
Tagsüber werden die jeweils anzusetzenden Orientierungswerte an allen maßgeblich zu betrachtenden Fassaden der im SO2 und SO1 geplanten Gebäude eingehalten.  
Die Orientierungswerte für die Nachtzeit von 40/ 45 dB(A) können hinsichtlich des Verkehrslärms an allen maßgeblich zu betrachtenden Immissionsorten sowohl im SO2 als auch im SO1 ohne Schallschutzwand eingehalten werden bis auf einen Punkt im SO1 (s. Anhang A Seite 3

der o.g. schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung). Hier wird der Orientierungswert im südöstlichen Bereich des im SO1 geplanten Gebäudes mit WA- Schutzbedürftigkeit von 45 dB(A) um 1 dB(A) im 1. und 2. OG überschritten. Nach Ziffer 3.2.1 Absatz 3 TA Lärm „soll für die zu beurteilende Anlage die Genehmigung wegen einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach Nr. 6 (gemeint ist die TA Lärm) aufgrund der Vorbelastung auch dann nicht versagt werden, wenn dauerhaft sichergestellt ist, dass diese Überschreitung nicht mehr als 1 dB(A) beträgt.“ Dieser Punkt ist abwägungsfähig.

Bei einer späteren Bebauung der östlich an das SO1 angrenzenden Fläche, Fl. Nr. 220, kann sich die Immissionssituation an der südöstlichen Fassade des im SO1 geplanten Gebäudes hinsichtlich des einwirkenden Verkehrslärms ggf. durch Abschirmeffekte eines auf dem o.g. Nachbargrundstück neu hinzukommenden Gebäudes positiv auswirken.

9. Sofern die schalltechnische Verträglichkeit nach Hinweis 7 nicht gegeben sein sollte, sollten ggf. weitere Maßnahmen im Bereich des SO1 ergänzend festgelegt werden.
10. Generell muss der Gemeinde derzeit aufgrund eines erhöhten Prozessrisikos von der Festlegung von Emissionskontingenten bei der Aufstellung eines BPlanes für das ggf. zu bebauende Nachbargrundstück, Fl. Nr. 220, abgeraten werden.  
Zur Festsetzung von Emissionskontingenten liegt ein - derzeit wohl noch nicht rechtskräftiges - Urteil des BayVGH vom 28.07.2016, Az. 1 N 13.2678, vor, wonach die Festsetzung eines Summenpegels, der nicht an das Emissionsverhalten eines konkreten einzelnen Betriebs anknüpft, unzulässig ist. Der dem Urteil zugrundeliegende Bebauungsplan wurde vom BayVGH für insgesamt unwirksam erklärt. Auch mit Blick auf vergleichbare gerichtliche Entscheidungen wie dem Beschluss des BVerwG vom 02.10.2013, Az. 4 BN 10.13, oder dem Urteil des OVG Münster vom 27.11.2014, Az. 7 D 25/13, weisen wir nochmals darauf hin, dass die festgesetzten Emissionskontingente im Falle einer gerichtlichen Überprüfung zur Aufhebung des Bebauungsplans führen könnten.  
Zur Unzulässigkeit von Festsetzungen zum „Kontingentehandel“ verweisen wir auf das Urteil des OVG Schleswig vom 02.12.2015, Az. 1 KN 6/15.“

Fazit:

Gegen vorliegende Planfassung bestehen keine Einwendungen. Bedenken können ausgeräumt werden, sofern die vorgenannten Empfehlungen in vorliegender Planfassung berücksichtigt werden. Dabei ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass primäre Lärmschutzmaßnahmen, wie die Errichtung einer Lärmschutzwand den passiven Lärmschutzmaßnahmen an den betroffenen Gebäuden zu bevorzugen sind. Im vorliegenden Fall könnten aber aus anderen architektonischen und städtebaulichen Gründen (wie z.B. Verschattung, Trennwirkung, Isolationswirkung) passive Lärmschutzmaßnahmen mit entsprechender Begründung vorrangig zum Zug kommen.  
Im Übrigen verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 07.09.2016- dies betrifft insbesondere die geplante Heizungsanlage.

Freundliche Grüße



Susanne Nagel

Landratsamt Starnberg • Postfach 12 53 • 82302 Starnberg

Kurt Holley  
Architekt BAB  
Stadtplaner und Landschaftsarchitekt  
Josef-Schlicht-Straße 16c  
81245 München

## Technischer Immissionsschutz und Abfallwirtschaft

Öffnungszeiten: Bitte innerhalb der Zeiten  
Mi. + Do. 7.30 - 18.00, Fr. 7.30 - 14.00  
einen Termin vereinbaren

Ansprechpartner Frau Nagel  
Zimmer-Nr. 209  
Durchwahl 293  
Telefax 08151/11293  
nagel.umwelt@LRA-Starnberg.de

Ihre Zeichen / Ihre Mail vom  
03.02.2017

Bitte in der Antwort angeben  
Gau179 Mehrgenerationen Campus\_2/413  
B Na

Starnberg 10.02.2017

**Zu Ihren Vorschlägen betreffend den Vorabzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 179/ Gauting für einen Mehrgenerationen Campus an der Starnberger Straße Fl. Nr. 220/2 Stockdorf, Gemeinde Gauting, Stand 21.02.2017 (??)  
Vollzug § 13a 1 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB**

Sehr geehrter Herr Holley,

### Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde:

#### I. Sachverhalt:

Aufbauend auf unser Gespräch vom 26.01.2017 zu meiner immissionsschutzfachlichen Stellungnahme vom 20.01.2017 haben Sie die Essenz in vorliegenden Vorabzug eingearbeitet. Diesen Vorabzug habe ich mit Herrn Weiß, Bauleitplanung/ Landratsamt Starnberg und Frau Dr. Andersen hinsichtlich seiner rechtlichen Umsetzbarkeit besprochen.

Daraus haben sich folgende immissionsschutzfachlich zu betrachtende Gesichtspunkte ergeben:

#### II. Beurteilung:

1. In Festsetzung A 1.1 zu SO 2 ist die Zweckbestimmung der geplanten Nutzung eindeutig festgelegt. Aus hiesiger Sicht handelt es sich um unterschiedlich zu bewertende schutzbedürftige Nutzung, die im Vorhaben- und Erschließungsplan von der Lage im geplanten Gebäude festgelegt sind. Darin getroffene Festlegungen entfalten jedoch keine unmittelbaren Rechtswirkungen, (vgl. Ernst Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Rn. 119 zu § 12), so dass die (diesbzgl. nicht vorhandenen) Festsetzungen im BPlan maßgeblich sind.

Aufgrund der einerseits unterschiedlich zu bewertenden Schutzbedürftigkeit innerhalb des SO2 und eines andererseits unterschiedlich anzusetzenden Geräuschverhaltens der südlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen bedarf es entlang der südwestlichen Bauraumgrenzen von SO1 und SO2 differenzierter Festsetzungen zum Schallschutz. Hiesige Belange betreffend genügt es daher nicht, die Zweckbestimmung des SO2 nur im Vorhaben- und Erschließungsplan darzustellen (s.o.). Da in den zeichnerischen Festsetzungen des BPlans diesbzgl. keine Angaben enthalten sind, sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf die schutzbedürftigste Nutzung – hier die einer Pflegeanstalt- abzustellen.

Hausadresse:  
Strandbadstraße 2 · D-82319 Starnberg

Telefon 08151 148-0  
Telefax 08151 148-292  
info@LRA-starnberg.de  
www.landkreis-starnberg.de

Kreissparkasse München Starnberg  
Kto. 430 050 047 (BLZ 702 501 50)

VR-Bank Starnberg  
Kto. 2 996 006 (BLZ 700 932 00)

So erreichen Sie uns mit den öffentlichen Verkehrsmitteln:  
S6 Starnberg sowie Bushaltestelle Landratsamt

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 BPlan übernommen werden.

2. Entsprechend des Ergebnisses o.g. schalltechnischer Untersuchung wie auch unserer Besprechung setzt die zeichnerische Festsetzung der Zackenlinie (Planzeichen für „Bauliche Maßnahmen zum Schallschutz“) entlang der kompletten südwestlichen und teilweise auch nordwestlichen Gebäudegrenze im SO 2 wie auch entlang der südwestlichen Gebäudegrenze von SO1 die für eine gebietsverträgliche Nutzung erforderlichen Maßnahmen planerisch um. Exakter wäre eine Darstellung des Zeichens auf den jeweiligen Bauraumgrenzen.

3. Zu Festsetzung Ziffer 1.8, Absatz 1:

Nach „.....keine offenbaren Fenster/ Türen sollte „nach Außen“ angefügt werden.

Zusätzlich sollte aufgenommen werden:

*„Die lärmbeaufschlagten Außenflächen (bei Dachgeschossausbau einschließlich Dachhaut) der einzelnen Aufenthaltsräume (Art. 45 BayBO) 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.“*

4. Zu Festsetzung Ziffer 1.8 Absatz 3 „Alternativen zur Festverglasung“:

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.

Begründung:

Die Festsetzung entspricht nicht § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

5. Zu Festsetzung Ziffer 1.8 Absatz 4:

Dieser Absatz sollte aus den Festsetzungen herausgestrichen und unter die Hinweise aufgenommen werden.

Begründung:

Die Festsetzung entspricht nicht § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

Unter die Hinweise sollte aufgenommen werden

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.“*
2. Aufnahme der unter Festsetzung 1.8 Absatz 4 herausgenommenen Ausführungen.
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 schalltechnischen 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.“*

Aus den Hinweisen sollte gestrichen werden:

Ziffer 9 Abs. 2.

Begründung:

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.

Sonstiges

Die Beschlussvorlage war nicht Gegenstand meiner Prüfung.

Freundliche Grüße

Susanne Nagel



WWA Weilheim - Pütrichstrasse 15 - 82362 Weilheim

Härta, Rainer

|                       |   |   |                            |
|-----------------------|---|---|----------------------------|
| <b>Ihre Nachricht</b> | <b>Unser Zeichen</b><br>1-4622-STA120-1899/2017 | <b>Bearbeitung</b><br>Markus Brandtner<br>Tel.: +49 (881) 182-207 | <b>Datum</b><br>25.01.2017 |
|-----------------------|---|---|----------------------------|

**WG: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 179/GAUTING Mehrgenerationencampus Bodengutachten**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Baugrundgutachten hat uns erreicht.

Hierin wird von einem mittleren Grundwasserflurabstand von 21 m ausgegangen. Grundwasser wurde bei den Baugrundaufschlüssen nicht erbohrt.

Im Bereich der unter dem Mutterboden anstehenden quartären Kiese wurden Durchlässigkeitsbeiwerte  $k_f$  von 4,5 bis  $6,9 \cdot 10^{-5}$  m/s festgestellt. Wir gehen erfahrungsgemäß davon aus, dass eine Versickerung bis  $1 \cdot 10^{-6}$  m/s möglich ist.

Damit stellen wir fest, dass zwar global betrachtet sickerfähiger Boden im überplanten Gebiet bei ausreichendem Grundwasserflurabstand ansteht, aus dem Blickwinkel der Niederschlagswasserversickerung betrachtet im Einzelfall jedoch durchaus grenzwertige Sickerbedingungen angetroffen werden könnten.

Weiterhin wurden die Bodenaufschlüsse im Bereich einer späteren Bebauung niedergebracht. Daher sind wir mit den Untersuchungen auf Ebene des Bebauungsplanes nur dann Einverstanden, wenn die tatsächliche Sickerfähigkeit des anstehenden Bodens an den Stellen nachgewiesen wird, an denen später auch Versickerungsanlagen entstehen sollen.



Die überplante Fläche war uns bislang nicht als Altablagerung bekannt. Ich habe den Untersuchungsbericht an die entsprechende Fachstelle im Hause weitergeleitet. Sie erhalten von dort gesondert Nachricht.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Markus Brandtner  
*Abteilungsleiter*



WWA Weilheim - Pütrichstrasse 15 - 82362 Weilheim

Härta, Rainer

| Ihre Nachricht | Unser Zeichen           | Bearbeitung                                 | Datum      |
|----------------|-------------------------|---|------------|
|                | 1-4622-STA120-1911/2017 | Silke Westermann<br>Tel.: +49 (881) 182-168 | 26.01.2017 |

**Bodenschutzrecht;  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 179/GAUTING Mehrgenerationencampus Bodengutachten  
Stellungnahme Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur orientierenden Altlastenerkundung nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung.

Mit den vorgenommenen Bodenaufschlüssen wurden keine Auffüllungen erschlossen. Die genommenen Bodenproben wiesen keine Belastungen auf. Wir schließen uns daher der Meinung des Gutachters in Kapitel 5.3 an, dass der Altlastenverdacht für den Pfad Boden-Grundwasser ausgeräumt wurde. Weitere Maßnahmen sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht notwendig.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht



gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Das Landratsamt Starnberg, Bodenschutzrecht, wird per E-Mail von dem Schreiben in Kenntnis gesetzt.

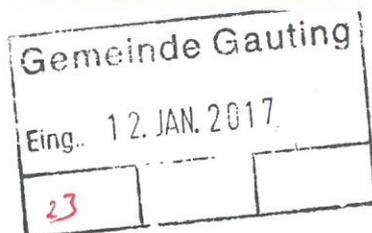
Mit freundlichen Grüßen

S. Westermann

Silke Westermann

Gemeinde Gauting  
Bauverwaltung

Bahnhofstraße 7  
82 131 Gauting



*W*

Gauting, 10.01.2017

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 179 / Gauting,  
Mehrgenerationen-Campus (**MGC**), Flur Nr. 220/2,  
Flur Nr. 230/3, an der Sarnberger Straße (St 2063).  
Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß  
§ 13a Abs.1 Nr.1 u. Abs. Nr.2 Nr.1 i.V.m. § 4 Abs.3 Baugesetzbuch (BauGB),  
Öffentliche Auslegung vom 16.12.2016 bis 16.01.2017

Bedenken und Anregungen, Widerspruch.

1. **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 179 / Gauting**,  
Stand 19.07.2016, geändert 20.09.2016 und 08.11.2016 mit Legende.
2. **Vorhaben- und Erschließungsplan** zum vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan Nr. 179/Gauting, Mehrgenerationen Campus an der  
Sarnberger Straße, Stand 19.07.2016, geändert 20.09.2016
3. **Begründung**-Seite 1 bis 10, Plandatum: 19.07.2016,  
geändert 20.09.2016 und 08.11.2016.
4. **Baumbestands- und Vermessungsplan** zum vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan Nr. 179 / Gauting Mehrgenerationen Campus Gauting,  
Stand 19.07.2016 (mit Baumliste, Bestand mit Höhen, Bäume mit  
Kronendarstellung):
5. **Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung** -Bericht Nr. M 129 864 / 05  
vom 08. November 2016 der Fa. Müller-BBM GmbH, Robert-Koch Str. 11,  
82 152 Planegg bei München.

---

Sehr geehrte Damen,  
sehr geehrte Herren,

oben genannte Unterlagen sind mir auf Grund meiner Anforderung mit  
Schreiben vom 19.12.2016, am 23.12.2016 eingegangen.  
Die Kostenrechnung vom 22.12.2016 i. H. v. 22,-- €, habe ich am 27.12.2016  
bezahlt.

**Zu Punkt 1:**

Wie bereits mit Schreiben vom 24.08.2016 vorgetragen, reklamiere ich erneut, die fehlerhafte Eintragung der Abstandfläche-Abstandsmaß, in Verbindung mit dem Baukörper SO 1, Wandhöhe WH= 11,2 m zur Flurgrenze Flur Nr. 220 mit 7.88 m.

Wie bereits zur Sache vorgetragen lehne ich eine Abstandsflächenübernahme weiterhin ab.

Da der Baukörper SO 1 in den Abmessungen ca. 40 m x 14 m, eine Wandhöhe von 11,20 m Oberkante Flachdach (FD) erreichen soll, liegt auf Grund der zu geringen Abstandsflächen von Westen her, eine unzumutbare Verschattung der Flur Nr. 220 vor.

Der Baukörper (SO 1) stellt an dieser Stelle eine Fehlentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 179 dar.

Eine Lärmschutzwand mit 4 m Höhe ist im B-Plan 179 (Lsw) ebenfalls **nicht** ersichtlich.

Der Höhenbezugspunkt der Legende, in Meter über Normal null (NN) z. B. 565 ist in dem B-Plan 179 nicht ersichtlich, wo sind hier die Bezugsgrößen, die Landesvermessungspunkte mit Ihren Höhenangaben?

Welche Höhenkote + / - 0,000 soll hier verbindlich in Meter über Normal null festgesetzt werden, die Legende kann hier für sich alleine, nicht ausschlaggebend sein.

Wie bereits schon vorgetragen, reklamiere ich erneut, dass außerhalb des Bebauungsplanumgriff die Festsetzungen ungültig sind, z. B. der Erhalt der Einzelbäume auf Flur Nr. 220.

An der Verkehrsfläche auf Flur Nr. 230/3 (in gelber Farbe angelegt), Erschließung der Flächen des Bebauungsplan Nr. 150 und Bebauungsplan Nr. 179 ist nicht ersichtlich, ob es sich hier um eine private Verkehrsfläche, oder öffentliche Verkehrsfläche handeln sollte, die dementsprechend gewidmet ist.

**Zu Punkt 2:**

Mit Schreiben vom 24.08.2016 (Seite 2) an die Gemeinde Gauting habe ich der Planung einer Hecke, sowie der übergreifenden Darstellung vom Bäumen auf Flur Nr. 220 widersprochen, desgleichen kann es auch von mir nicht geduldet werden, dass hier in zu **geringen Abstand** zur Grenze Flur Nr. 220, **großwüchsige** Bäume angepflanzt werden.

Derartige Verschattungen und grenzübergreifende Beeinträchtigungen werden nicht hingenommen.

Wie bereits unter Punkt 1 beschrieben, reklamierte ich zu diesem **Erschließungsplan**, ebenfalls die Ungültigkeit der Festsetzung, außerhalb des Bebauungsplanumgriff.

**Zu Punkt 3:**

Hier wird ein B-Plan 179 entwickelt, obwohl der Flächennutzungsplan FNP noch nicht entwickelt bzw. noch nicht existierend ist, die Grundlagen für den B-Plan 179 noch in der Schwebe liegen.

S 5/7. Immissionsschutz.

Es werden in der vorliegenden Begründung Aussagen in Punkto Immissionsschutz über Flur Nr. 220 getroffen, in dessen Zusammenhang, hier weder Planungen noch ein Bebauungsplan existieren, somit die Aussagen in der Begründung gegenstandslos sind.

S 6/1.3 Städtebauliches Konzept.

Abs. 2 und 3.

Von einer ausreichenden Abstandsfläche und ausreichenden Belichtung, Besonnung und Lüftung kann hier durch den Baukörper SO 1 nicht mehr die Rede sein, da die Wandhöhen 11,20 m betragen, der Baukörper eine Länge von ca. 40 Meter, entlang zur Grenze Flur Nr. 220 hat.

S 9 / Abs. 4 u. 5.

Es kann auch nicht angehen, dass ein Planer Erklärungen über die Beplanbarkeit von Flur Nr. 220 abgibt, über die Erstellung von Flächennutzungsplänen, und welche Nutzung hier vorherrschend sein sollte.

Welche Nutzungen durch das entstehen des Mehrgenerationencampus, auf Flur Nr. 220 auch in Bezug auf Immissionen stattzufinden können, ist hier ebenfalls **nicht** das Entscheidungskriterium des Planers, denn diese Aussagen sind eben nur fiktiv.

**Zu Punkt 4:**

Der Baumbestands- und Vermessungsplan legt hier **Festsetzungen** außerhalb des Bebauungsplanumgriffes auf Flur Nr. 220 fest, deren Gültigkeit mehr als zweifelhaft angesehen werden muss.

Die Baumliste Nr. 1, Nr.4, Nr. 712 und Nr. 714 ist fehlerhaft und damit ungültig.

**Zu Punkt 5:**

Der schalltechnische Bericht geht gegenüber der Flur Nr. 220 von falschen, nicht existierenden Planungsabsichten aus.

Das Vorhaben, das auf Flur Nr. 220 entstehen sollte, ist seit dem März 2009 durch die Gemeinde Gauting, sabotiert geworden, Konzepte wurden seitdem vom Grundstückseigentümer, nicht mehr erarbeitet.

Bezugnehmend zu dem Gutachten vom 08.11.2016 Seite 16

Punkt 7 – **Umkehrschluss** entsteht hier der Eindruck dass, das Bauvorhaben **MGC** hier an einem Ort der zu hohen Schallbelastungen entstehen soll, die Anlieger und Nachbarn letztendlich dementsprechende Auflagen, zur Lärm- und Schallbegrenzung, erfüllen müssten.

Diesen Bebauungsplan kann ich nur als Negativplanung mir gegenüber,  
als Grundstückseigentümer von Flur Nr. 220 verstehen, daher werde ich  
zu gegebener Zeit weitere Prüfungen und Widersprüche in der Sache führen.

Den überarbeiteten Flächennutzungsplan -FNP für dieses Planungsgebiet,  
bitte ich Sie mir zeitnah zugehen zu lassen

Mit freundlichen Grüßen

