Darstellung und Bewertung der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 182/GAUTING „Bahnhofstr., Ammerseestr. und Rafael-Katz-Str.“ eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Auf der Grundlage des Einleitungsbeschlusses zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vom 21.03.2017 wurde in der Zeit vom 06.04. bis 05.05.2017 eine erste frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung wurde ergänzend die Öffentlichkeit am 06.04.2017 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen des Planungskonzeptes unterrichtet und hatte Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung (siehe Niederschrift).

Aus der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c S. 1 i.V.m. Anlage 1 Ziff. 18.6 Spalte 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) für das geplante Bauvorhaben eines Wohn- und Geschäftshauses ging hervor, dass auf Grund der Immissionssituation eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre. Gemäß § 13 a Abs. 1 S. 4 BauGB ist die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Aus diesem Grund wurde das Bebauungsplanverfahren mit Beschluss vom 18.07.2017 als reguläres Verfahren einschließlich einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB fortgeführt.

Auf der Grundlage einer Konkretisierung der Planung und eines Bebauungsplan-Entwurfes wurde im Zeitraum vom 04.08. bis 13.09.2017 eine zweite frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt.

Aus der Öffentlichkeit sind insgesamt 18 Stellungnahmen fristgerecht eingegangen.

Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Ver-fasser	Inhalte der Stellungnahme	Berück-sichtigung	Abwägung der Stellungnahme
B1, B2, B5, B7, B10, B14, B16	Bedenken bestehen gegen die Verkleinerung des Pausenhofs der benachbarten Grundschule zugunsten des Bauvorhabens. Wie groß ist der Flächenverlust für den Schulhof, und wie wird er ausgeglichen?	Die Bedenken werden nicht geteilt.	Die Verkleinerung des Pausenhofs der benachbarten Grundschule geht auf den Verkauf des Grundschulareals an der Bahnhofstraße zurück. Der Pausenhof mit einer Größe von 3.750 m² war ursprünglich für beide Schulen und damit für ca. 600 Schüler/-innen ausgelegt. Der derzeitige Pausenhof in der Ammersee-straße wird gegenwärtig nur noch von ca. 300 Schulkindern genutzt, da 300 Schüler/-innen zwischenzeitlich in der neuen Schule in der Schulstraße untergebracht sind. Nach Realisierung des Wohn- und Geschäftshauses am ehemaligen Grundschulstandort in der Bahnhofstraße und der Realisierung der neuen Erschließungsstraße mit Tunnelbauwerk für die P+R-Anlage an der Rafael-Katz-Straße wird den Schulkindern eine Fläche von ca. 2.150 m² als Pausenhof zur Verfügung stehen.
B1, B2, B9, B13, B14, B16	Zudem bestehen Bedenken zur Errichtung einer stark frequentierten oberirdischen Stellplatzanlage neben dem Pausenhof – wegen der zu erwartenden Abgase und des Lärms. Angeregt wird eine Neuplanung.	Die Bedenken werden nicht geteilt. Der Anregung wird nicht gefolgt.	Die geplante oberirdische Stellplatz-anlage mit 43 Stellplätzen soll den Kunden der Einzelhandelsnutzungen vorbehalten sein. Innerhalb der Tiefgarage soll der Stellplatznachweis für die Wohnnutzung sowie die Beschäftigten der gewerblichen Nutzungen erfolgen. Zum vorhabenbezogenen Bebauungs-plan Nr. 182/GAUTING wurde eine schalltechnische Untersuchung (IBAS, Bayreuth, 06/2017) erstellt. Aus dem Plangebiet werden künftig Lärmemis-sionen durch Warenanlieferung, den Kundenverkehr, die Nutzung der oberirdischen Stellplatzanlage auf die nähere Nachbarschaft einwirken, die als Gewerbelärm gemäß TA Lärm zu beurteilen sind. Die Grundschule und die Mittagsbetreuung wurden als nächst-gelegene Immissionsorte betrachtet Die Immissionsorte liegen innerhalb des seit 02.06.2000 rechtskräftigen Bebauungsplans „Nr. 130/GAUTING“, der „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO als Art der baulichen Nutzung mit dem Planeinschrieb „Schule“ im nördlichen Teilgebiet des Bebau-ungsplanes festsetzt. Demnach sind die Immissionsorte Grundschule und Mittagsbetreuung gemäß Ziffer 6.6 der TA Lärm als sonstige in Bebauungs-

Ver-fasser	Inhalte der Stellungnahme	Berück-sichtigung	Abwägung der Stellungnahme
			plänen festgesetzte Flächen und Einrichtungen entsprechend ihrer individuellen Schutzbedürftigkeit zu beurteilen. Aufgrund der hohen Verkehrslärmeinwirkung durch die S-Bahnstrecke ist am Schulgebäude bereits eine Geräuschvorbelastung mit Pegeln von 61 dB(A) an der Nordost-Fassade im Tagzeitraum vorhanden. Am Gebäude der Mittagsbetreuung treten an der relevanten Nordost-Fassade Straßen-verkehrslärmpegel von 64 dB(A) im Tagzeitraum auf (Prognose-Nullfall). Aus lärmgutachterlicher Sicht zeigt die vorhandene Verkehrslärmbelastung, dass die Einstufung der Immissionsorte Schule und Mittagsbetreuung als Mischgebiet der tatsächlichen Situation vor Ort Rechnung trägt. Dies entspricht auch dem Schutzniveau, das üblicherweise für Schulen zu Grunde gelegt wird. Hinsichtlich der Gewerbelärm-auswirkungen wird infolge der Planung am Immissionsort Schule ein maximaler Beurteilungspegel von 60 dB(A) und am Immissionsort Mittagsbetreuung ein maximaler Beurteilungspegel von 59 dB(A) prognostiziert. Die zulässigen Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden damit nicht überschritten. Im Hinblick auf die von der Stellplatz-anlage auf den Pausenhof einwirkenden Lärm- und Luftschadstoffimmissionen wird durch das begrünte Tunnelbauwerk mit einer Höhe von 1,9 m bis 2,7 m über Oberkante Gelände eine weitreichende Abschirmung erzielt. Die Freiraum-gestaltung sieht hier die Ausbildung eines begrünten Erdhügels mit Sitzstufen vor, die zum Pausenhof gerichtet sind.
B2	Angeregt wird, die drei Wohntürme jeweils unterschiedlich zu gestalten, um zu einer Auflockerung beizutragen und damit der abwechslungsreichen Architektur der Bahnhofstraße zu entsprechen.	Der Anregung wird nicht gefolgt.	An der Stelle des ehemaligen Grund-schulgebäudes ist ein Wohn- und Geschäftsgebäude geplant, das einen eingeschossigen Unterbau umfassen wird, aus dem drei Baukörper herausragen. Dabei dient der Unterbau, der den Einzelhandelsnutzungen vorbehalten sein soll, als Sockel für die drei Baukörper, die in einem unterschied-lichen Winkel zueinander stehen. Als städtebauliche Großstruktur nimmt die geplante Bebauung durch den Wechsel von Offenheit und Geschlossenheit ab dem 1. Obergeschoss das städtebaulich

Ver-fasser	Inhalte der Stellungnahme	Berück-sichtigung	Abwägung der Stellungnahme
			heterogene Spannungsgefüge der Umgebung auf und setzt die vorhandene Reihung von Einzelbaukörpern entlang der Bahnhofstraße fort. Auf eine jeweils unterschiedliche Fassadengestaltung der drei Hochkörper soll verzichtet werden, weil beabsichtigt ist, der städtebaulichen Heterogenität eine architektonische Homogenität gegenüberzustellen.
B2, B3, B8, B9, B10, B12, B14, B15, B18	Bedenken bestehen gegenüber der Massivität der fünfgeschossigen Planung, die großstädtisch wirkt und sich nicht ins (dörfliche) Ortsbild einfüge. Welche Höhen- und Flächenentwicklung hat das Vorhaben im Vergleich zum alten Schulhaus?	Die Bedenken werden nicht geteilt.	Ziel der Planung ist es, nach dem Abbruch des vorhandenen drei- und viergeschossigen Schulgebäudes ein fünfgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit einer eingeschossigen Tiefgarage zu ermöglichen. Die Festsetzung einer maximal fünfgeschossigen Bebauung für die drei Gebäudeteile entspricht dem städtebaulichen Ziel einer Nachverdichtung der Bebauung zwischen Bahnhofplatz und Bahnhofstraße und den städtebaulichen Vorgaben des 2016 durchgeführten Investorenauswahlverfahrens. Bereits die ursprüngliche Bebauung – das 1898 am Bahnhofsvorplatz errichtete Kurhotel (später Zigarrenfabrik) – war vergleichsweise hoch (Firsthöhe 21,40 m) und weithin sichtbar. Beim Umbau zur Grundschule wurde das hohe Dach zurückgebaut, die Grundschule hatte eine Traufhöhe von 15 m (Firsthöhe 15,90 m). Die Neuplanung wird eine Traufhöhe von 17,50 m erreichen - jeweils über dem von Norden nach Süden um etwa 2 m abfallenden Gelände.
B2, B10	Angeregt wird, den nördlichen und südlichen Baukörper jeweils um ein Geschoss auf eine maximal viergeschossige Bebauung zu reduzieren – um einen harmonischeren städtebaulichen Übergang zum niedrigeren Bahnhofsgebäude im Norden und am Kriegerdenkmal in Richtung Würmtal zu erreichen. Angeregt wird, die Höhe des Vorhabens auf vier und beim Kriegerdenkmal auf drei Geschosse zu begrenzen.	Den Anregungen wird nicht gefolgt.	Die Festsetzung einer maximal fünfgeschossigen Bebauung für die drei Gebäudeteile entspricht dem städtebaulichen Ziel einer Nachverdichtung der Bebauung zwischen Bahnhofplatz und Bahnhofstraße und den städtebaulichen Vorgaben des 2016 durchgeführten Investorenauswahlverfahrens. Für den südlichen Baukörper wurde die Reduzierung der Anzahl der Vollgeschosse auf vier Vollgeschosse geprüft. Zugunsten der höheren Anzahl von Wohnungen soll die Fünfgeschossigkeit beibehalten werden.
B2	Angeregt wird, die Geländer der Loggien nicht durchsichtig zu gestalten, da diese überwiegend von der Straße einsehbar wären.	Der Anregung wurde gefolgt.	Die Geländer und Brüstungen von Balkonen und Loggien des Wohn- und Geschäftsgebäudes, das allseits sichtbar ist, sollen nicht transparent ausgeführt werden. Die gestalterische Festsetzung

Ver-fasser	Inhalte der Stellungnahme	Berück-sichtigung	Abwägung der Stellungnahme
			wurde aufgenommen, dass nur lichtdurchlässige, jedoch undurchsichtige Geländer oder Brüstungen zulässig sind.
B2	Der Neubau des Wohn- und Geschäftshauses sollte nicht richtungsweisend für die gesamte Bebauung der Bahnhofstraße werden. Die baurechtliche Beschränkung auf den Neubau soll sichergestellt werden.	Der Anregung wurde gefolgt.	Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für das Wohn- und Geschäftshaus wird durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 182/GAUTING geschaffen. Für die Bahnhofstraße liegt der rechtskräftige Baulinienplan „Nr. 6 Gauting“ (in Kraft getreten am 30.06.1953) vor, der jedoch keine Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse oder der Höhe der Gebäude trifft. Die geplante städtebauliche Verdichtung – einschließlich der zukünftig zulässigen Bauhöhe – entspricht den Planungszielen der Gemeinde Gauting. Bereits in dem „Raumordnerischen Entwicklungskonzept“ (ROEK) ist unter allen an dieser Studie beteiligten Kommunen (Würmtalgemeinden, Stadt München, Stadt Germering) einvernehmlich als Zukunftsvorstellung eine Verdichtung in einem Radius von 600 m um die S-Bahnstationen als Zielsetzung festgelegt worden. Ein Präzedenzfall für die gegenüberliegende Straßenseite ist aufgrund der dort vorhandenen kleinteiligen Grundstückszuschnitte und unterschiedlicher Grundeigentümer nicht zu befürchten. Die Gemeinde kann darüber hinaus jederzeit von Ihrem Recht Gebrauch machen, zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung einen Bebauungsplan aufzustellen.
B2, B9, B14	Befürchtet wird, dass der planbedingte Mehrverkehr vom bestehenden Straßennetz nicht aufgenommen werden kann. Die Kreuzung am Denkmal stelle bereits heute eine Engstelle dar; lange Rückstaus sind die Folge.	Die Bedenken werden nicht geteilt.	In Übereinstimmung mit dem Verkehrskonzept des Ing.-Büros Obermeyer für das Bahnhofsareal von Gauting soll das geplante Wohn- und Geschäftsgebäude über die Ammerseestraße und die geplante Erschließungsstraße für die P+R-Anlage an der Rafael-Katz-Straße erschlossen werden. Der Anlieferverkehr wird ebenfalls über die Ammerseestraße angebunden, so dass die Bahnhofstraße vom Andienungsverkehr weitgehend freigehalten werden kann. Für eine Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Wohn- und Geschäftsgebäudes wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zusätzliche Verkehrserhebungen durchgeführt, das Verkehrsaufkommen differenziert nach tageszeitlicher und

Ver-fasser	Inhalte der Stellungnahme	Berück-sichtigung	Abwägung der Stellungnahme
			räumlicher Verteilung für den Bestand und für den Planfall 2030 ermittelt und für den Doppelknotenpunkt Ammersee-straße/Bahnhofstraße/Anbindung P+R-Anlage/Tiefgarage für die maßgebenden Spitzenstunden die Leistungsfähigkeit geprüft (Obermeyer Planen + Bauen GmbH, München, 19.06.2017). Aus der Kapazitätsbetrachtung geht hervor, dass die maßgeblichen Knoten-punkte in den Hauptverkehrszeiten mit der Verkehrsqualitätsstufe D oder besser eine noch ausreichende Leistungsfähig-keit aufweisen – unter Berücksichtigung des planbedingten Mehrverkehrs und einem Planungshorizont 2030. In der geplanten P+R-Zufahrt kann kurzfristig eine größere Rückstaulänge auftreten, die jedoch aufgrund der noch vorhanden-en Kapazitätsreserven schnell abgebaut werden kann.
B3	Angeregt werden Umbau und Nachnutzung des Grundschulgebäudes.	Der Anregung wurde nicht gefolgt.	Die Nutzung des Gebäudes in der Bahnhofstraße als Grundschule musste wegen massiver baulicher Mängel aufgegeben werden. Bereits im Jahr 2011 hat der Gautinger Gemeinderat den Grundstücksverkauf beschlossen, um die Generalsanierung der Grundschule am Rathaus zu finanzieren.
B3, B10	Das bestehende Grundschul-gebäude sei trotz seiner Baumasse („Klotz“ in der Fernwirkung) abwechslungsreich gestaltet. Für die äußere Gestalt sollte dies Vorbild sein - Lebendigkeit, weniger Wucht, Grün, keine glatte Schaufenster-Fassadenfront.	Den Anregungen wurde weitest-gehend gefolgt.	Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden bauordnungsrechtliche Fest-setzungen zur Fassadengestaltung aufgenommen. Die Sockelfassaden im Erdgeschoss sollen mit hellen Klinkerriemchen aus dem weißen bis sandfarbenen Farbspektrum verkleidet werden, die sich gegenüber den darüber liegenden Fassaden in ihrer Oberflächen-struktur, Materialität und Farbnuance absetzen. Die Fassaden ab dem 1. Ober-geschoss sollen als helle verputzte Ober-flächen aus dem weißen bis sandfar-benen Farbspektrum mit Elementen aus Holz, pulverbeschichtetem Metall und Glas erstellt werden. Da das Wohn- und Geschäftsgebäude in seiner städtebaulich wirksamen Kubatur gegliedert wurde, so dass ein Wechsel von Bebauung und Durchblicken erzeugt wird und zudem die fünfgeschossigen Bauteile entsprechend der Straßenstruk-tur zueinander in unterschiedlichen Winkeln stehen, soll durch die Fassadengestaltung eine Einheitlichkeit erzielt werden.

Ver-fasser	Inhalte der Stellungnahme	Berück-sichtigung	Abwägung der Stellungnahme
B4	Angeregt wird, das Einkaufen für den Fußgänger und den Radfahrer so attraktiv wie möglich zu gestalten (kurze Wege, Abstellmöglichkeiten für (Cargo-)Fahrräder).	Der Anregung wurde gefolgt.	Die Anordnung der Eingänge zu den Einzelhandelsnutzungen, anderen gewerblichen Nutzungen und den Wohnungen orientiert sich am Fuß- und Fahrradfahrer. Die Eingänge orientieren sich zu den Gehwegen – zum Bahnhofs-vorplatz, zur Bahnhofstraße und zum Platz am Kriegerdenkmal. Abstellmöglich-keiten für Fahrräder sind dezentral jeweils im Bereich der Eingänge vorgesehen.
B5, B7, B8, B9, B10, B13, B16	Bedenken bestehen gegenüber der Höhe der Bebauung. Diese sei ein Stockwerk/Geschoss zu hoch. 4 bzw. 3 Geschosse wären genug.	Die Bedenken werden nicht geteilt.	Die Festsetzung einer maximal fünfge-schossigen Bebauung für die drei Gebäudeteile entspricht dem städte-baulichen Ziel einer Nachverdichtung der Bebauung zwischen Bahnhofplatz und Bahnhofstraße und den städtebaulichen Vorgaben des 2016 durchgeführten Investorenauswahlverfahrens. Bereits die ursprüngliche Bebauung – das 1898 am Bahnhofsvorplatz errichtete Kurhotel (später Zigarrenfabrik) – war vergleichsweise hoch (Firsthöhe 21,40 m) und weithin sichtbar. Beim Umbau zur Grundschule wurde das hohe Dach zurückgebaut, die Grundschule hatte eine Traufhöhe von 15 m (Firsthöhe 15,90 m). Die Neuplanung wird eine Traufhöhe von 17,50 m erreichen - jeweils über dem von Norden nach Süden um etwa 2 m abfal-lenden Gelände. Beim Schulgebäude handelte es sich um ein drei- und viergeschossiges Gebäude, für das geplante Wohn- und Geschäfts-haus sollen maximal ein und maximal fünf Vollgeschosse festgesetzt werden. Für den südlichen Baukörper wurde die Reduzierung der Anzahl der Vollgeschos-se auf vier Vollgeschosse geprüft. Zugun-sten einer höheren Anzahl realisierbarer Wohnungen soll die Fünfgeschossigkeit der höheren Bauteile beibehalten werden.
B5	Angeregt wird die Ausformung interessanter Dächer anstelle von Flachdächern.	Der Anregung wird nicht gefolgt.	Der Gebäudeabschluss soll in Form von Flachdächern, nicht in Form von geneig-ten Dächern erfolgen. Dies ist als bewusste architektonische Entscheidung zu werten.
B5	Bedenken bestehen gegenüber der großstädtischen Wirkung der Planung.	Die Bedenken werden nicht geteilt.	Mit der Aufstellung des vorhabenbe-zogenen Bebauungsplanes ist eine städtebauliche Verdichtung im Bahnhofsumfeld verbunden. Die vorgesehene städtebauliche Dichte entspricht der innerörtlichen Lage unmittelbar an der Haupteinkaufsstraße und zwischen Bus- und S-Bahnhof. Auch die vorhandene, sehr gute Erschließung

Ver-fasser	Inhalte der Stellungnahme	Berück-sichtigung	Abwägung der Stellungnahme
			und Infrastrukturausstattung des Standorts sprechen für eine intensive Grundstücksnutzung.
B6, B8	Angeregt wird die Verlängerung des Fahrradweges vom Bahnhof bis zur Ampelanlage Kriegerdenkmal.	Der Anregung wurde gefolgt.	Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist das Verkehrskonzept des Ing.-Büros Obermeyer zur Umgestaltung des Bahnhofvorplatzes, der Bahnhofstraße und zur Erschließung der P+R-Anlage an der Rafael-Katz-Straße berücksichtigt worden. Die Bahnhofstraße wird im Bereich des ehemaligen Grundschulareals einen Radweg in nördlicher Fahrtrichtung und einen Radverkehr-Schutzstreifen in südlicher Fahrtrichtung erhalten.
B6	Angeregt wird, die Bauhöhe zu verringern, um einen Präzedenzfall für die gegenüberliegende Straßenseite zu vermeiden.	Der Anregung wurde nicht gefolgt.	Die geplante städtebauliche Verdichtung – einschließlich der zukünftig zulässigen Bauhöhe – entspricht den Planungszielen der Gemeinde Gauting. Bereits in dem „Raumordnerischen Entwicklungskonzept“ (ROEK) ist unter allen an dieser Studie beteiligten Kommunen (Würmtalgemeinden, Stadt München, Stadt Germering) einvernehmlich als Zukunftsvorstellung eine Verdichtung in einem Radius von 600 m um die S-Bahnstationen als Zielsetzung festgelegt worden. Ein Präzedenzfall für die gegenüberliegende Straßenseite ist aufgrund der dort vorhandenen kleinteiligen Grundstückszuschnitte und unterschiedlicher Grundeigentümer nicht zu befürchten. Die Gemeinde kann darüber hinaus jederzeit von Ihrem Recht Gebrauch machen, zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung einen Bebauungsplan aufzustellen.
B7, B9	Bedenken bestehen, das Grundschulareal als städtebaulich entscheidendes Grundstück aus dem ISEK herauszulösen.	Die Bedenken werden nicht geteilt.	Das 2013 in einem breit angelegten Planungs- und Beteiligungsprozess durch die TU Wien erarbeitete Entwicklungskonzept zum Gautinger Bahnhofsquartier („Gauting Entfalten“) ist als eine langfristig angelegte Leitlinie zur Umsetzung der einzelnen Projektbausteine zu verstehen. Als Wissens- und Entscheidungsgrundlage für anstehende Planungen dient es der Abstimmung unterschiedlicher öffentlicher und privater Vorhaben. Die Ergebnisse des Entwicklungskonzeptes – Gelenkfunktion des Grundstücks, gewünschte Fassung des Straßenraumes und Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen zur Belebung

Ver-fasser	Inhalte der Stellungnahme	Berück-sichtigung	Abwägung der Stellungnahme
			des Bahnhofsquartiers – wurden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes umgesetzt. Die Gemeinde hat darüber hinaus nach fachlicher Beratung durch das mit der Erarbeitung des ISEK beauftragte städtebauliche Planungsbüro konkrete städtebauliche Vorgaben zur künftigen baulichen Entwicklung des Areals der alten Grundschule formuliert, die in die Ausschreibungsunterlagen für das Projekt eingeflossen sind.
B8, B10	Angeregt wird eine Bebauung in die Tiefe des Grundstücks anstelle einer Bebauung in die Höhe. Die ebenerdige Stellplatz-anlage, von der Lärm ausgeht, könnte so überbaut werden. Eine Überdachung der Stellplatzan-lage könne zudem die Wohn-qualität erhöhen im Hinblick auf Lärm durch Anlieferung, Einkaufswagen, Stellplatzgeräusche.	Der Anregung wurde nicht gefolgt.	Für das ehemalige Grundschulareal hat die Gemeinde Gauting im Jahr 2016 ein Investorenauswahlverfahren (Bieterver-fahren) durchgeführt, um für dieses zentral gelegene Plangebiet städtebaulich angemessene Entwurfsvorschläge zu erhalten und die Realisierung des städtebaulichen Konzeptes sicherzustellen. Das städtebaulich-architektonische Grundkonzept der verschiedenen Bieter war dabei ein Entscheidungskriterium für die Gemeinde im Rahmen dieses Bieter-verfahrens. Aus dem Bieterverfahren ist die Sontowski & Partner RD Objekt 26 GmbH & Co. KG GmbH (= Vorhabenträgerin) siegreich hervorgegangen, die die Errichtung eines Wohn- und Geschäfts-hauses beabsichtigt. Auf der Grundlage eines Entwurfes des Architekturbüros RKW Architektur+, Düsseldorf, ist eine städtebauliche Neuordnung nach Abriss der Bestandsbebauung vorgesehen.
B8	Befürchtet wird, dass die vorliegende Planung den Planungszielen einer konsequent gestalteten Ortsmitte um den Bahnhof widerspricht.	Die Bedenken werden nicht geteilt.	Der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ein langer Planungs-prozess vorausgegangen. Die Ergebnis-se des 2013 in einem breit angelegten Planungs- und Beteiligungsprozess erarbeiteten Entwicklungskonzeptes der TU Wien zum Gautinger Bahnhofsquar-tier („Gauting Entfalten“) sind in die vorliegende Planung eingeflossen. Planungsziel des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, durch die Einzelhandelsnutzung das Bahnhofsquartier entscheidend weiterzuentwickeln. Grundlage dieser Entscheidung ist ein Fachgutachten des Instituts CIMA/München, in dem für das Grundschulareal ein Nutzungsmix aus nahversorgungsrelevantem Einzelhandel, einer Konzentration von Gesundheits-dienstleistungen (Ärztehaus) und Wohnen empfohlen wird. Die damit

Ver-fasser	Inhalte der Stellungnahme	Berück-sichtigung	Abwägung der Stellungnahme
			beabsichtigte Stärkung des Ortszentrums am Bahnhof soll zugleich die Attraktivität des Bahnhofsareals steigern und zu einer Erneuerung des Bahnhofsquartiers beitragen.
B9	Das Planungsverfahren sei ohne Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt worden.	Die Bedenken werden nicht geteilt.	Das architektonische Grundkonzept der verschiedenen Bieter war ein Entscheidungskriterium für die Gemeinde im Rahmen des Bieterverfahrens. Da dieses Verfahren im Hinblick auf die unter den Bietern bestehende Konkurrenzsituation nichtöffentlich zu erfolgen hatte, war zu diesem Zeitpunkt eine Öffentlichkeitsbeteiligung noch nicht möglich. Das Bebauungsplanverfahren wurde und wird jedoch selbstverständlich mit Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Eine erste frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde auf der Grundlage des städtebaulichen Planungskonzeptes in der Zeit vom 06.04. bis 05.05.2017 durchgeführt. Im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung wurde ergänzend die Öffentlichkeit am 06.04.2017 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und hatte Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Auf der Grundlage einer Konkretisierung der Planung und eines Bebauungsplan-Entwurfes wurde im Zeitraum vom 04.08. bis 13.09.2017 eine zweite frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt.
B10	Bedenken bestehen, dass das städtebauliche Planungskonzept eine zu geringe Anzahl von Stellplätzen für die geplanten Nutzungen abbildet.	Die Bedenken werden nicht geteilt.	Der ruhende Verkehr soll sowohl in einer eingeschossigen Tiefgarage mit circa 96 Stellplätzen als auch auf einer oberirdischen Stellplatzanlage untergebracht werden. Nach dem vorhabenbezogenen Planungskonzept sind 43 oberirdische Stellplätze ausreichend, um die zu erwartenden Kunden aller Einzelhandelsnutzungen mit Stellplätzen zu versorgen. Innerhalb der Tiefgarage soll der Stellplatznachweis für die Wohnnutzung sowie für die Beschäftigten der gewerblichen Nutzungen erfolgen.
B10	Angeregt wird die Beauftragung eines kritischen, zukunftorientierten und standortbezogenen Einzelhandelskonzeptes.	Ja in Bezug auf die vorliegende Planung.	Der Anregung wurde bezogen auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gefolgt. Aus dem Jahr 2011 liegt eine Einzelhandelsuntersuchung für das Gautinger Gemeinde-

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Berücksichtigung	Abwägung der Stellungnahme
			gebiet vor (CIMA Beratung + Management GmbH, München). Es handelt sich um eine Bestandsaufnahme der Einzelhandelsbetriebe nach Lage, Verkaufsflächengröße, Branche, Betriebstyp u.ä. Für das ehemalige Grundschulareal liegt darüber hinaus ein Fachgutachten des Instituts CIMA (2016) vor, in dem für das Grundschulareal ein Nutzungsmix aus nahversorgungsrelevantem Einzelhandel, einer Konzentration von Gesundheitsdienstleistungen (Ärztehaus) und Wohnen empfohlen wird.
B10	Welche Zahlen enthält das Einzelhandelskonzept von 2011 (Kaufkraftpotential, Kaufkraftbindung, Attraktivität) für das ehemalige Grundschulareal und welche das Gutachten aus dem Jahr 2016? Reichen die Zahlen der Prognose aus, um den neuen Einzelhandelsflächen eine langfristige wirtschaftliche Tragfähigkeit zu attestieren?	ja	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer Gautings liegt mit 128,2 (Stand 2015) deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt (=100). Eine von CIMA Beratung + Management GmbH (München) ermittelte Handelszentralität von 52,4 (2015/16) bedeutet einen Kaufkraftabfluss aus Gauting, d.h. der Gautinger Einzelhandel generiert deutlich weniger Umsatz als an Kaufkraftvolumen in der Gemeinde tatsächlich vorhanden ist. Im Vergleich mit anderen Städten weist Gauting eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung aus. CIMA Beratung + Management GmbH, München (Stand 2016): „Die handelsrelevanten Basis-Indikatoren der Gemeinde Gauting haben sich in den vergangenen 5 Jahren positiv entwickelt. So sind insbesondere Bevölkerung und Kaufkraft weiter gestiegen. Gleichwohl ist festzustellen, dass sich die Kaufkraftbindung (ein Indiz der Leistungskraft und der Angebotsvielfalt des örtlichen Einzelhandels) weiter verschlechtert hat. Die gestiegene Nachfrage konnte nicht über ein verbessertes und erweitertes Angebot abgeschöpft werden. Der Kaufkraftabfluss hat sich erhöht.“ Das Fachgutachten von CIMA Beratung + Management GmbH, München, Stand 2016 legt plausibel dar, dass die angestrebten Einzelhandelsnutzungen auf eine angemessene Nachfrage in Gauting treffen werden. Die Vorhabenträgerin geht von einer langfristigen Vermietung des Vorhabens aus.
B10	Wird für die Gesamtverkaufsfläche eine landesplanerische Überprüfung durchgeführt?	ja	Eine Prüfung, ob sich die Planung in Einklang mit den Zielen der Raumordnung befindet, erfolgte bereits. Die Regierung von Oberbayern als Höhere

Ver-fasser	Inhalte der Stellungnahme	Berück-sichtigung	Abwägung der Stellungnahme
			Landesplanungsbehörde hat in Stellungnahmen vom 29.05.2017 und vom 22.08.2017 ausgeführt, dass die vorliegende Planung den LEP-Zielen entspricht und aus landesplanerischer Sicht die Ansiedlung von Einzelhandels-betrieben im Ortszentrum von Gauting zur Stärkung der Funktionsvielfalt sowie vor dem Hintergrund einer verbraucher-nahen Versorgung grundsätzlich zu begrüßen ist. Der geplante Drogeriemarkt wird dabei nicht als Einzelhandels-großprojekt gewertet, da er weniger als 800 qm Verkaufsfläche aufweist.
B10	Gibt es für das Grundschulareal eine explizite Verzahnung von Einzelhandels- und Verkehrskonzept?	ja	Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist Teil des Bahnhofs-quartiers, für das ein Entwicklungs-konzept, ein Verkehrsplanungskonzept des Ing.-Büros Obermeyer sowie Aussagen des Einzelhandelskonzeptes des Büros CIMA vorliegen. Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist u.a. die Berücksichtigung der Belange zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, Belange der Wirtschaft und einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung sowie die gerechte Abwägung dieser Belange gegeneinander und untereinander. Bei der Aufstellung des vorhabenbezo-genen Bebauungsplanes ist das Verkehrskonzept zur Umgestaltung des Bahnhofsumfeldes in die konkrete Planung eingeflossen.
B10	Mit welchem Aufkommen des PKW- und Lieferverkehrs aus der Einzelhandels-, der Büro- und der Wohnnutzung ist über den Tag hinweg zu rechnen? Welche Verkehrsbelastungen sind im umgebenden Straßennetz, insbesondere in der Ammerseestraße, zu erwarten?	-	Der Verkehrserhebung (als Bestandteil des Verkehrsgutachtens zum vorhaben-bezogenen Bebauungsplan Nr. 182/ GAUTING) konnte entnommen werden, dass im Bestand in der Bahnhofstraße nördlich der Ammerseestraße ein Durchschnittlicher Tagesverkehr (DTV) von 11.100 Kfz/24h und 220 Kfz/24h Schwerverkehr vorliegt, in der Bahnhof-straße südlich der Ammerseestraße ein DTV von 16.200 Kfz/24h und 355 Kfz/24h Schwerverkehr sowie in der Ammer-seestraße ein DTV von 6.400 Kfz/24h und 230 Kfz/24h Schwerverkehr. Aus dem vorgesehenen Nutzungskonzept für das Wohn- und Geschäftsgebäude im Plangebiet wurde das zu erwartende Verkehrsaufkommen durch Beschäftig-ten-, Kunden-, Anwohner-, Besucher- und Wirtschaftsverkehr im Planfall mit circa 1.750 bis 1.800 Kfz-Fahrten/24 h sowie

Ver-fasser	Inhalte der Stellungnahme	Berück-sichtigung	Abwägung der Stellungnahme
			circa 40 bis 45 Anliefer-/Schwerverkehrs-fahrten abgeschätzt. Nach der Abschätzung der räumlichen Verteilung des planbedingten Zusatzver-kehrs (Ziel- und Quellverkehr) wären 25 % der Fahrten der Ammerseestraße, 30 % der Bahnhofstraße in nördlicher Richtung und 45 % der Bahnhofstraße in südlicher Richtung zuzuordnen.
B10	Wie wurde der Stellplatzbedarf der einzelnen Nutzungen berechnet? Wie soll der Stellplatzbedarf gedeckt werden?	-	Für Wohnungen: 1 Stellplatz/Wohnung, zuzüglich für Besucher 10 v.H. gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Gauting vom 26.10.2009 Für Büronutzung: 1 Stellplatz je 40 m² NF, zuzüglich für Besucher 20 v.H. gemäß Garagen und Stellplatzverordnung zu Art. 47 BayBO Für Einzelhandelsflächen: 1 Stellplatz je 40 m² NF, zuzüglich für Besucher 75 v.H. gemäß Garagen und Stellplatzverordnung zu Art. 47 BayBO
B10	Wie ist die Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr in die Berechnung des Verkehrsaufkommens eingegangen?	-	In der Schätzung des Verkehrsauf-kommens, das das geplante Wohn- und Geschäftshaus auslösen wird, wurden die folgenden Annahmen zugrunde gelegt: - <u>Beschäftigtenverkehr:</u> 75–80 % motorisierter Individualverkehr (MIV) und 20–25 % Umweltverbund (Fußgänger, Radfahrer, ÖPNV) - <u>Kundenverkehr:</u> 50–65 % MIV und 35–50 % Umweltverbund - <u>Einwohnerverkehr:</u> 50 % MIV und 50 % Umweltverbund.
B10	Gibt es ein aktuelles Verkehrskonzept für Gauting? Welche Folgerungen sind daraus abzuleiten?	ja	Ein Gesamtverkehrskonzept für Gauting gibt es noch nicht, dies ist derzeit in Bearbeitung. Es wurde jedoch im Vorfeld der geplanten Neubebauung des alten Grundschulareals für das Bahnhofsareal durch das Ing.-Büro Obermeyer/München ein Verkehrskonzept erarbeitet.. Aus der verkehrsplanerischen Bahnhofs-umfeldestaltung ist die Idee der Erschließungsstraße mit Tunnelbauwerk für die P+R-Anlage in die vorliegende Planung eingeflossen. Über die neu zu schaffende Erschließungsstraße wird das Sonstige Sondergebiet miterschlossen werden (Doppelnutzung der neuen Anbindung).
B10	Welche Umweltbelastungen sind infolge des planbedingten Mehrverkehrs zu erwarten?	ja	Luftschadstoffe: Mit Umsetzung der Planung werden im Geltungsbereich Luftschadstoffe aus Hausbrand emittiert.

Ver-fasser	Inhalte der Stellungnahme	Berück-sichtigung	Abwägung der Stellungnahme
			Eine Quantifizierung der Zunahme ist nicht möglich, die Höhe der Zunahme hängt auch vom Dämmstandard der geplanten Bebauung und der Art der Wärmebereitstellung ab. Weiterhin wird eine Zunahme des DTV um maximal 1.800 Pkw-Fahren (Bewohner, Anlieferung) prognostiziert, so dass eine im Vergleich zum Bestand mäßige Zunahme der verkehrsbedingten Luftschadstoff-Emissionen zu erwarten ist. Lärmimmissionen: Die Veränderung der Verkehrslärmimmissionen auf öffentlichen Straßen infolge des planbedingten Mehrverkehrs wurde untersucht. Aus den Berechnungsergebnissen geht hervor, dass im Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall überwiegend unveränderte bzw. im Rahmen der Aufrundung auf ganze dB punktuell um 1 dB höhere Beurteilungspegel feststell-bar sind. Das heißt, infolge der Planung des Sonstigen Sondergebietes ist aufgrund der sehr hohen Vorbelastung keine relevante Pegelerhöhung zu verzeichnen.
B10	Welche Ausbau- und/oder Regelungsmaßnahmen werden im umgebenden Straßennetz infolge des Vorhabens erforderlich? Wird die Verbindung des provisorischen P&R-Platzes (Rafael-Katz-Straße) zum Bahnhofsplatz geschlossen, auch für Busse? In welchem Umfang und mit welchen baulichen Maßnahmen wird der Park&Ride-Platz in die Erschließung des Vorhabens einbezogen?	ja	Eine detaillierte Straßenverkehrsplanung zur Umgestaltung des Bahnhofsumfeldes befindet sich in Erarbeitung. Die vorliegende Planung berücksichtigt die Festsetzung einer neuen Erschließungsstraße, die von der Ammerseestraße abzweigt und über ein Tunnelbauwerk der Erschließung einer neu zu errichtenden P+R-Anlage dienen wird. Zugleich wird diese neue Erschließungsstraße der verkehrlichen Erschließung des ehemaligen Grund-schulareals dienen.
B10	Wie ist die Erschließung des Vorhabens für Radfahrer geplant?	-	Bei der Aufstellung des vorhabenbe-zogenen Bebauungsplanes ist das Verkehrskonzept zur Umgestaltung des Bahnhofsumfeldes berücksichtigt worden. Die Bahnhofstraße wird im Bereich des ehemaligen Grundschulareals einen Radweg in nördlicher Fahrtrichtung erhalten und einen Radverkehr-Schutzstreifen in südlicher Fahrtrichtung. Abstellplätze für Fahrräder sind am öffentlichen Platz am Kriegerdenkmal sowie im Übergangsbereich von Bahnhofplatz und Bahnhofstraße vorgesehen - wie im Freiraumge-staltungsplan dargestellt.

Ver-fasser	Inhalte der Stellungnahme	Berück-sichtigung	Abwägung der Stellungnahme
B10	Gibt es einen städtebaulichen Rahmen- oder Strukturplan oder ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept für den Bereich Bahnhofsplatz – Bahnhofstraße – Hauptplatz? Entspricht das Vorhaben den Aussagen dieses Konzeptes?	Ja	Das 2013 in einem breit angelegten Planungs- und Beteiligungsprozess durch die TU Wien erarbeitete Entwicklungs-konzept zum Gautinger Bahnhofsquartier („Gauting Entfalten“) ist als eine langfri-stig angelegte Leitlinie zur Umsetzung der einzelnen Projektbausteine zu verstehen. Als Wissens- und Entschei-dungsgrundlage für anstehende Planungen dient es der Abstimmung unterschiedlicher öffentlicher und privater Vorhaben. Die Ergebnisse des Entwick-lungskonzeptes – Gelenkfunktion des Grundstücks, gewünschte Fassung des Straßenraumes und Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen zur Belebung des Bahnhofsquartiers – wurden mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umgesetzt. Das Vorhaben entspricht den Zielaussagen dieses Entwicklungskonzeptes „Gauting Entfalten“. Die Gemeinde hat darüber hinaus nach fachlicher Beratung durch das mit der Erarbeitung des ISEK beauftragte städtebauliche Planungsbüro konkrete städtebauliche Vorgaben zur künftigen baulichen Entwicklung des Areals der alten Grundschule formuliert, die in die Ausschreibungsunterlagen für das Projekt eingeflossen sind.
B10	Liegt eine Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft vor?	nein	Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Im Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts nicht erforderlich, da die Eingriffe gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.
B10	Welche Maßnahmen zur Gestaltung der umgebenden öffentlichen Räume sind vorgesehen? Wie sollen der Bahnhofsplatz und das Umfeld des Kriegerdenkmals gestaltet werden, da das Vorhaben über die bisher bebaute Fläche des alten Schulgebäudes reicht?	-	Nach dem vorliegenden Verkehrskonzept für die Umgestaltung des Bahnhofsum-feldes sind folgende Maßnahmen vorgesehen. 1) Die Neuorganisation und -gestaltung des Bahnhofvorplatzes hat eine Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten zum Ziel. Der zentrale Eingangsbereich des Bahnhofs soll vom ruhenden Verkehr befreit und der fließende Verkehr auf einer verschmälerten Spur über den Platz

Ver-fasser	Inhalte der Stellungnahme	Berück-sichtigung	Abwägung der Stellungnahme
			geführt werden. Radwege sollen in beide Richtungen auf eigenen Spuren geführt werden. 2) Durch eine Neuorganisation der P+R-Anlage in der Rafael-Katz-Straße soll die Stellplatzanzahl auf circa 230 bis 240 Pkw-Stellplätze erhöht und zugleich Platz für einen Fuß-/Radweg entlang der Bahn geschaffen werden. Die Zufahrt zur P+R-Anlage soll über die Ammerseestraße über ein Tunnelbauwerk hergestellt werden, um den Kreuzungsbereich Bahnhofstraße zu entlasten. 3) An der Rafael-Katz-Straße wird der Busbahnhof neu gestaltet: sechs Bus-Haltepositionen mit unabhängiger Ein-/Ausfahrtmöglichkeit und einer Ausstiegshaltestelle direkt am Bahnhof sollen entstehen. 4) Der Straßenquerschnitt der Bahnhofstraße einschließlich des Knotenpunktes Bahnhofstraße/Ammer-seestraße wird umgestaltet. Im Zusammenhang mit der Neuaufteilung des Querschnitts der Bahnhofstraße, der Umgestaltung des Einmündungsbereichs der Ammerseestraße und dem geplanten Wohn- und Geschäftshaus besteht die Notwendigkeit, das Kriegerdenkmal (Karl Himmelstoß) innerhalb der Platzfläche zu versetzen und dessen umgebende Platzfläche neu zu gestalten - siehe Darstellungen des Freiflächengestal-tungsplans.
B10	Welche Bindungswirkung hat die Angabe der Geschossflächenzahl GFZ 1,6 in der bisher veröffentlichten Beschreibung des Vorhabens für das Bebauungsplanverfahren? Welche GFZ und welche GRZ erreicht das Vorhaben?	-	Es besteht generell keinerlei Bindungs-wirkung hinsichtlich der im Bebauungs-plan festgesetzten GFZ. Im Kaufvertrag für das Areal der alten Grundschule ist eine klare Regelung enthalten, dass im Bebauungsplanverfahren Abweichungen bei der GFZ in jede Richtung (mit ent-sprechenden Auswirkungen auf den Kaufpreis) möglich sind. Das Maß der baulichen Nutzung wurde mit einer GRZ von 0,8, einer GRZ* von 1,0 (gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO) und einer GFZ von 1,77 festgesetzt. Im Rahmen des Bebauungsplanver-fahrens wurde nach Konkretisierung der Architekturplanung gegenüber dem Planungsstand zum 2016 durchgeführten Investorenauswahlverfahrens die Geschossflächenzahl von 1,6 auf 1,77 erhöht.
B10	Welche Baugebietskategorie nach BauNVO ist im	-	Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Sonstiges Sondergebiet nach

Ver-fasser	Inhalte der Stellungnahme	Berück-sichtigung	Abwägung der Stellungnahme
	Bebauungsplan vorgesehen?		§ 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen festgesetzt.
B10	Was bedeutet der Begriff „beschleunigtes Verfahren“ für das Planungsverfahren, für die Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange sowie für die Beteiligung der Öffentlichkeit?	-	Auf Antrag der Sontowski & Partner RD Objekt 26 GmbH & Co. KG GmbH vom 08.03.2017 hat der Bauausschuss des Gemeinderates Gauting in seiner Sitzung am 21.03.2017 den Beschluss zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) gefasst. Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB eröffnet die Anwendung von Verfahrenserleichterungen wie das Entfallen der Erstellung eines Umweltberichtes (die Belange der Umwelt sind dennoch zu berücksichtigen und in der Begründung zum Bebauungsplan darzulegen, einer Flächennutzungsplanberichtigung anstelle einer Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren. Das Abwägungserfordernis der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander bleibt im beschleunigten Verfahren unberührt. Durch Beschluss des Gemeinderats vom 18.07.2017 wurde das Verfahren nach § 13 a BauGB in ein reguläres Bebauungsplanverfahren abgeändert.
B10	Welche Frist ist für die Stellungnahmen in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgesehen?	-	Eine erste frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde auf der Grundlage des städtebaulichen Planungskonzeptes in der Zeit vom 06.04. bis 05.05.2017 durchgeführt. Im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am 06.04.2017 wurde die Öffentlichkeit ergänzend über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und hatte Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Nach der Verfahrensumstellung (keine Weiterverfolgung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB) wurde auf der Grundlage einer Konkretisierung der Planung und eines Bebauungsplan-Entwurfes im Zeitraum vom 04.08. bis 13.09.2017 eine zweite frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt.
B10	Ist vor dem Auslegungsbeschluss eine öffentliche Informationsveranstaltung über das Ergebnis	nein	Es besteht die Möglichkeit einer Teilnahme an der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates, in der die die

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Berücksichtigung	Abwägung der Stellungnahme
	der Behandlung der Bedenken und Anregungen vorgesehen?		Abwägung der Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Trägerbeteiligung und der Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung der Bauleitplanunterlagen erfolgen. Eine gesonderte Informationsveranstaltung ist nicht vorgesehen.
B10	Welchen Beitrag leistet die Vorhabenträgerin über einen Städtebaulichen Vertrag zur kommunalen technischen und sozialen Infrastruktur? Welcher Anteil an öffentlich geförderter Wohnbaufläche ist im Vorhaben vorgesehen?	-	Die Vorhabenträgerin wird sich an den Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlagen beteiligen und sich zur Realisierung von vier sozialgebundenen Wohnungen bzw. einer maximalen Wohnfläche von 240 m² im Sinne einer sozialgerechten Wohnraumförderung verpflichten.
B10	Welche Maßnahmen muss die Kommune für dieses Vorhaben leisten und welche Kosten sind damit verbunden?	-	Sämtliche Kosten des Bauleitplanverfahrens sind durch die Vorhabenträgerin zu übernehmen. Für die Gemeinde Gauting entstehen keine Kosten.
B10	Befürchtet wird, dass die vorliegende Planung nicht dazu beiträgt „die städtebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln“ (§ 1 Abs. 5 BauGB). Für eine Beurteilung fehle eine Fassadenabwicklung der Bahnhofstraße, eine maßstabsgerechte Darstellung der Sichtachsenbezüge verschiedener Standorte, ein aussagekräftiges städtebauliches Modell und schriftliche Ausführungen, durch welche Maßnahmen die städtebauliche Gestalt und das Ortsbild baukulturell erhalten und entwickelt werden soll. Sind Maßnahmen zur Ortsbildanalyse des Vorhabens vorgesehen (z.B. Sichtachsen von verschiedenen Standorten, topographisch korrekte Fassadenabwicklung vom Kino bis zum westlichen Eckgebäude auf dem Grundstück des ehem. Bernwardhauses am Hauptplatz)?	Die Bedenken werden nicht geteilt.	Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planerischen Voraussetzungen zur städtebaulichen Neuordnung im Bereich des ehemaligen Grundschulareals zwischen Bahnhofstraße, Ammerseestraße und Rafael-Katz-Straße geschaffen und die unmittelbare Bahnhofsumgebung als Ortseingang aufgewertet werden. Ziel der Planung ist es, ein mehrgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus zu ermöglichen. Mit der geplanten Nutzungsmischung soll im Hinblick auf die Wohnraumschaffung der aktuelle Wohnraumbedarf gedeckt und im Ortszentrum die Wohnfunktion gestärkt werden. Die in Erdgeschossebene geplanten Einzelhandels-, Dienstleistungs- und/oder Gastronomienutzungen decken sich mit dem Ziel, zur Erhaltung und Entwicklung des Ortszentrums beizutragen. Städtebauliches Ziel ist die Sicherung der Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten an einem zentral gelegenen, integrierten Standort, der für die nicht motorisierte und motorisierte Bevölkerung sehr gut erreichbar und zudem verbrauchernah gelegen ist. Mit der beabsichtigten Nutzungsmischung ist es geglückt, eine der zentralen Ortslage entsprechende dauerhafte Nachnutzung des Grundschulareals realisieren zu können – in städtebaulich

Ver-fasser	Inhalte der Stellungnahme	Berück-sichtigung	Abwägung der Stellungnahme
			und architektonisch angemessener Art und Weise, mit der die hier vorhandene heterogene Baustruktur fortentwickelt wird. Es existiert ein Modell über die Ortsmitte und das Bahnhofsareal von Gauting im Maßstab 1:500, in das der künftige Gebäudekomplex auf dem Areal der alten Grundschule eingesetzt worden ist. Daraus sind auch die bestehenden Sichtachsen erkennbar.
B10	Befürchtet wird, dass die durch den Neubau der Realschule entstandenen haushalterischen Zwänge maßgeblich für den Verkauf des Grundschulareals wurden. Verwiesen wird hierzu auf § 1 Abs, 3 Satz 2 und § 1 Abs. 7 BauGB.	Die Befürchtun-gen werden nicht geteilt.	Es ist richtig, dass auf die Aufstellung von Bauleitplänen kein Anspruch besteht. Der Bundesgesetzgeber hat in § 12 BauGB den Gemeinden ausdrücklich das Recht eingeräumt, durch einen vorhabenbe-zogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben zu bestimmen. Es liegt in der Natur der Sache, dass für die Anwendung des § 12 BauGB ein konkretes Bauvorhaben vorhanden sein muss. Die Gemeinde hat daher auf Antrag der Sontowski & Partner RD Objekt 26 GmbH & Co. KG GmbH vom 08.03.2017 mit Beschluss des Bauausschuss des Gemeinderates Gauting in seiner Sitzung am 21.03.2017 den Beschluss zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan-verfahrens gemäß § 12 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB gefasst. Durch Beschluss des Gemeinderats vom 18.07.2017 wurde das Verfahren nach § 13 a BauGB in ein reguläres Bebauungsplanverfahren abgeändert, da für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt werden soll, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Insofern werden die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt und in einem Umweltbericht dokumentiert. Die Gemeinde wird in Anwendung des regulären Bebauungsplanverfahrens für die Neubebauung des Areals der alten Grundschule der in § 1 Abs. 7 BauGB getroffenen Bestimmung gerecht, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind.
B10	Angeregt wird, das oberste Geschoss zurückzusetzen, das Dach könne vorgezogen bleiben.	Der Anregung wurde nicht gefolgt.	Der Gebäudeabschluss soll in Form von Flachdächern ohne Rücksprung von der Gebäudeaußenkante erfolgen. Dies ist als bewusste architektonische Entscheidung zu werten.

Ver-fasser	Inhalte der Stellungnahme	Berück-sichtigung	Abwägung der Stellungnahme
B10	Angeregt wird die Einsetzung eines Gestaltungsbeirates. Wird ein Gestaltungsbeirat zur städtebaulichen und baugestalterischen Beratung des Vorhabens hinzugezogen?	Der Anregung wurde nicht gefolgt.	Die Aufstellung eines Bebauungsplanes eröffnet die Möglichkeit, gestalterische Festsetzungen zu treffen. Von dieser Möglichkeit wird bei der vorliegenden Planung Gebrauch gemacht. Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 182/GAUTING durch das Planungsbüro, das mit der Erarbeitung des ISEK beauftragt ist, städtebaulich und gestalterisch beraten lassen.
B11	Angeregt wird, dass die Gemeinde Gauting die zwei geplanten kleinen Ladenlokale anmietet, um nach Münchner Vorbild kleine Läden mit erschwinglichen Mieten zu unterstützen und das Einzelhandelsangebot vielfältiger zu gestalten.	Der Anregung soll nicht gefolgt werden.	Beim Münchner Beispiel handelt es sich um Vermietungsflächen im Eigentum der Stadt München. Diese eigentumsrechtliche Voraussetzung liegt beim ehemaligen Grundschulareal nicht vor.
B12	Angeregt wird, die benachbarte Grundschule in der Bauphase vor Lärm und Dreck zu schützen, um Lernen und Erholen in der Pause nicht zu gefährden. Hierzu wird ein bepflanzter Erdwall angeregt	Der Anregung wurde gefolgt.	Abriss des Altbaus und Errichtung des Neubaus erfolgen unter Berücksichtigung der Belange der benachbarten Schule; daher ist der Abriss des Altbaus größtenteils während der Sommerferien 2017 durchgeführt worden. Im Hinblick auf die von der zukünftigen Stellplatzanlage auf den Pausenhof einwirkenden Lärm- und Luftschadstoffimmissionen wird durch das begrünte Tunnelbauwerk mit einer Höhe von 1,9 bis 2,7 m über Oberkante Gelände eine weitreichende Abschirmung erzielt. Die Freiraumgestaltung sieht hier die Ausbildung eines begrünten Erdhügels mit Sitzstufen vor, die zum Pausenhof gerichtet sind.
B12	Angeregt wird, die Fassadengestaltung dem Gautinger Ortsbild anzupassen, konkret wird die Verwendung von Holz und hellen Farben angeregt.	Der Anregung wurde gefolgt.	Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Fassadengestaltung aufgenommen. Die Sockelfassaden im Erdgeschoss sollen mit hellen Klinkerriemchen aus dem weißen bis sandfarbenen Farbspektrum verkleidet werden, die sich gegenüber den darüber liegenden Fassaden in ihrer Oberflächenstruktur, Materialität und Farbnuance absetzen. Die Fassaden ab dem 1. Obergeschoss sollen als helle verputzte Oberflächen aus dem weißen bis sandfarbenen Farbspektrum mit Elementen aus Holz, pulverbeschichtetem Metall und Glas erstellt werden.

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Berücksichtigung	Abwägung der Stellungnahme
B13	Befürchtet werden Verkehrsprobleme, die durch die Größe der geplanten Einzelhandelsnutzungen hervorgerufen werden.	Die Bedenken werden nicht geteilt.	Für eine Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Wohn- und Geschäftsgebäudes wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Verkehrserhebungen durchgeführt, das Verkehrsaufkommen differenziert nach tageszeitlicher und räumlicher Verteilung für den Bestand und den Planfall 2030 ermittelt und für den Doppelknotenpunkt Ammerseestraße/Bahnhofstraße/Anbindung P+R-Anlage/Tiefgarage für die maßgebenden Spitzenstunden die Leistungsfähigkeit geprüft (Obermeyer Planen + Bauen GmbH, München, 19.06.2017). Aus der Kapazitätsbetrachtung geht hervor, dass die maßgeblichen Knotenpunkte in den Hauptverkehrszeiten mit der Verkehrsqualitätsstufe D oder besser eine noch ausreichende Leistungsfähigkeit aufweisen – unter Berücksichtigung des planbedingten Mehrverkehrs und einem Planungshorizont 2030. In der geplanten P+R-Zufahrt kann kurzfristig eine größere Rückstaulänge auftreten, die jedoch aufgrund der noch vorhandenen Kapazitätsreserven schnell abgebaut werden kann.
B14	Angeregt wird ein gegliederter Baukörper mit auflockernden Mauervorsprüngen oder Erkern mit Sattel- oder Walmdach (einschließlich Gauben), eine Fassaden mit unterschiedlichen Fensterformaten o.a., die keine Eintönigkeit hervorruft.	Der Anregung wird nicht gefolgt.	An der Stelle des ehemaligen Grundschulgebäudes ist ein Wohn- und Geschäftsgebäude geplant, das einen eingeschossigen Unterbau umfassen wird, aus dem drei Baukörper herausragen. Dabei dient der Unterbau, der den Einzelhandelsnutzungen vorbehalten sein soll, als Sockel für die drei Baukörper, die in einem unterschiedlichen Winkel zueinander stehen. Als städtebauliche Großstruktur nimmt die geplante Bebauung durch den Wechsel von Offenheit und Geschlossenheit ab dem 1. Obergeschoss das städtebaulich heterogene Spannungsgefüge der Umgebung auf und setzt die vorhandene Reihung von Einzelbaukörpern entlang der Bahnhofstraße fort. Auf eine unruhige Fassadengestaltung soll verzichtet werden, weil beabsichtigt ist, der städtebaulichen Heterogenität eine architektonische Homogenität gegenüberzustellen.
B15	Befürchtet wird, dass die Planung ausschließlich den wirtschaftlichen Interessen des Vorhabenträgers diene.	Die Bedenken werden nicht geteilt.	Die maßgeblichen inhaltlichen Vorgaben zum Nutzungsmix aus Wohnen, Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen sowie Arztpraxen hat die Gemeinde Gauting formuliert – im Hinblick auf eine Belebung des

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Berücksichtigung	Abwägung der Stellungnahme
			Bahnhofsquartiers. Bereits im Jahr 2011 hat der Gautinger Gemeinderat den Grundstücksverkauf beschlossen, um die Generalsanierung der Grundschule am Rathaus finanzieren zu können. Insofern hatte die Gemeinde ein großes Interesse am Grundstücksverkauf und an der Umsetzung der mit dem Schlüsselgrundstück verknüpften städtebaulichen Zielvorstellungen für das Bahnhofsquartier.
B10, B15, B18	Bedenken bestehen gegen den geplanten Lebensmittelvollsortimentsmarkt, es gäbe bereits ein ausreichendes Angebot in Gauting und Umgebung. Der Gesamtumfang der Verkaufsfläche sei zu hoch. Befürchtet werden Leerstände im Gautinger Einzelhandel an anderer Stelle. Als alternative Nutzungen werden ein Park mit Skatebordanlage und ein breit gefächertes Kultur- und Bildungsangebot auch im Sinne eines attraktiven Ausflugsziels angeregt.	Die Bedenken und Befürchtungen werden nicht geteilt, den Anregungen wird nicht gefolgt.	Städtebauliches Ziel ist die Sicherung der Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten an einem zentral gelegenen, integrierten Standort, der für die nicht motorisierte und die motorisierte Bevölkerung sehr gut erreichbar und zudem verbrauchernah gelegen ist. Im Erdgeschoss ist u.a. die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimentmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.350 m² geplant. Der konkrete Nutzungsvorschlag für den Einzelhandel entstammt einer fachgutachterlichen Bewertung der CIMA Beratung + Management GmbH vom 02.03.2016: Die Gemeinde Gauting verfügt im Vergleich zu anderen Gemeinden ähnlicher Zentralität und Größe insgesamt über eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung je Einwohner. Quantitative Defizite bestehen v.a. im Bereich Lebensmittel. Dies führt dauerhaft zu bedeutenden Kaufkraftabflüssen aus Gauting in Nachbargemeinen und damit auch zu längeren Wegen, die im motorisierten Individualverkehr zurückgelegt werden. Eine aus der Einzelhandelsuntersuchung des Fachbüros CIMA 2016 abgeleitete Empfehlung ist daher ein quantitativer Ausbau der Nahversorgung entsprechend der Funktion Gautings als Siedlungsschwerpunkt.
B15	Angeregt werden bezahlbare Wohnungen.	Der Anregung wurde teilweise gefolgt.	Generell sind in dem künftigen Gebäudekomplex Mietwohnungen geplant. Innerhalb des Wohn- und Geschäftshauses sollen außerdem vier Wohnungen (maximal 240 m² Wohnfläche) einer Sozialbindung durch städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde unterworfen werden.
B15	Angeregt wird, zum geplanten Bauvorhaben eine offene Bürgerbefragung und Bürgerbeteiligung durchzuführen.	Der Anregung wurde teilweise	Der Gemeinderat als gewählte Vertretung der Gautinger Bürgerschaft hat nach fachlicher Beratung konkrete städtebauliche Vorgaben zur künftigen Entwicklung

Ver-fasser	Inhalte der Stellungnahme	Berück-sichtigung	Abwägung der Stellungnahme
		gefolgt.	des Areals der alten Grundschule gemacht. Im Rahmen der Bebauungs-planaufstellung wurde eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung wurde ergänzend die Öffentlichkeit am 06.04.2017 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen des Planungskonzeptes unterrichtet und hatte Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB besteht für die Öffent-lichkeit erneut die Möglichkeit Anre-gungen und Bedenken zur Planung vorzubringen.
B16	Befürchtet wird, dass die Erschließung des Bauvorhabens zu einer starken Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit für die Schüler der Grundschule auf ihrem Schulweg führt. Angeregt wird die Verlegung der Parkplatzeinfahrt.	Bedenken wurden berücksich-tigt, der Anregung wurde nicht gefolgt.	In den Geltungsbereich des vorhabenbe-zogenen Bebauungsplanes wurde die von der Ammerseestraße abzweigende Erschließungsstraße einbezogen. Über diese Erschließungsstraße mit Tunnel-bauwerk für die P+R-Anlage an der Rafael-Katz-Straße wird das Sonstige Sondergebiet miterschlossen werden (Doppelnutzung der neuen Anbindung). Die Errichtung der neuen Erschließungs-straße ist Bestandteil des Verkehrskon-zeptes für das Bahnhofsquartier – die Verkehrsplanung umfasst den Ausbau/Umbau des Doppelknotens Kreuzung Ammerseestraße/Bahnhof-straße/P+R-Zufahrt sowie den nördlichen Teil der Bahnhofstraße, den Bahnhofplatz und die Rafael-Katz-Straße. Sowohl zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit als auch der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer berücksichtigt die Verkehrsplanung von Obermeyer. Planen + Beraten GmbH, München, eine Vielzahl von Maßnahmen. Der Doppelknoten wird signalisiert werden, d.h. die geplante P+R-Zufahrt wird in die Lichtsignal-anlagen-Steuerung eingebunden werden. Ein Teil der Grundschüler wird die neue Erschließungsstraße queren – voraus-sichtlich mittels einer Fußgängerampel.
B10, B16	Angeregt wird, auf die Stellplatzfläche neben der Grundschule zu verzichten und die geplante P+R-Anlage an der Rafael-Katz-Straße für den Kundenverkehr zu nutzen.	Der Anregung wurde nicht gefolgt.	Der durch das Bauvorhaben ausgelöste Stellplatzbedarf ist auf dem Baugrund-stück selbst nachzuweisen. Der ruhende Verkehr soll sowohl in einer eingeschos-sigen Tiefgarage mit circa 96 Stellplätzen als auch auf einer oberirdischen Stell-platzanlage untergebracht werden. Nach dem vorhabenbezogenen Planungs-konzept sind 43 oberirdische Stellplätze

Ver-fasser	Inhalte der Stellungnahme	Berück-sichtigung	Abwägung der Stellungnahme
			ausreichend, um die zu erwartenden Kunden aller Einzelhandelsnutzungen mit Stellplätzen zu versorgen. Innerhalb der Tiefgarage soll der Stellplatznachweis für die Wohnnutzung sowie die Beschäftigten der gewerblichen Nutzungen erfolgen.
B16	Angeregt wird, die geplante Einzelhandelsnutzung vor dem Hintergrund des damit verbundenen Ziel- und Quellverkehrs an eine andere Stelle zu verlagern.	Der Anregung wurde nicht gefolgt.	Die städtebauliche Entwicklung soll vornehmlich durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Städtebauliches Ziel ist die Sicherung der Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten an einem zentral gelegenen, integrierten Standort, der für die nicht motorisierte und die motorisierte Bevölkerung sehr gut erreichbar und zudem verbrauchernah gelegen ist. Diese Zielsetzung berücksichtigt nicht zuletzt entsprechende Forderungen der Höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Obb.) hinsichtlich der künftigen Ortsentwicklung. Diese Situierung der Einzelhandelsnutzung im Ortszentrum wird außerdem auch in dem Fachgutachten des Büros CIMA empfohlen: *„Durch die Nähe zur S-Bahn ist zu erwarten, dass sich die Lage günstig auf den Modal-Split auswirken würde und für viele Kunden eine Kopplung auf dem Arbeitsweg möglich wäre.* Der durch die Einzelhandelsnutzung bedingte Mehrverkehr kann durch das bestehende und zu ergänzende Erschließungsnetz bewältigt werden, ein entsprechender Leistungsfähigkeitsnachweis erfolgte durch das Ing.-Büro Obemeyer im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.
B17	Angeregt wird, die Rasterfassade des mittleren Baukörpers an der Bahnhofstraße aufzulockern – z.B. durch eine unterschiedliche Farbgebung.	Der Anregung wurde nicht gefolgt.	Gestaltungsziel ist eine helle Farbgebung, wie sie sich in den gestalterischen Festsetzungen niederschlägt.
B17	Muss das Kriegerdenkmal bleiben?	-	Im Zusammenhang mit der Neuaufteilung des Querschnitts der Bahnhofstraße, der Umgestaltung des Einmündungsbereichs der Ammerseestraße und dem geplanten Wohn- und Geschäftshaus besteht die Notwendigkeit, das Kriegerdenkmal (Karl Himmelstoß) innerhalb der Platzfläche zu versetzen und dessen umgebende Platzfläche neu zu gestalten. Eine Entfernung des Kriegerdenkmals an eine andere Örtlichkeit in Gauting ist nach Abklärung mit den Denkmal-Fachbehörden nicht zulässig.