

## Darstellung und Bewertung der zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes Gauting für ein Teilgebiet zwischen Bahnhofstr., Ammerseeestr. und Rafael-Katz-Str. eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde am 09.11.2017 im Amtsblatt der Gemeinde Gauting bekannt gemacht und im Rathaus Gauting vom 17.11. bis einschließlich 18.12.2017 durchgeführt. Die auszulegenden Planunterlagen wurden zusätzlich über die Einstellung ins Internet zugänglich gemacht. Im Zeitraum der öffentlichen Auslegung sind 29 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Nachfolgend werden die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit dokumentiert und fortlaufend nummeriert. Daran anschließend werden in Übereinstimmung mit der laufenden Nummerierung die Inhalte der Stellungnahmen sowie ihre Berücksichtigung im weiteren Änderungsverfahren dargestellt.

Aus Datenschutzgründen werden keine personenbezogenen Daten (Name und Adresse) aufgeführt.

Lfd. Nr.	Datum Ansprechen	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinderat
1 1.1	28.11.2017	<b>Festsetzung eines Mischgebietes</b> Angeregt wird die Darstellung/Festsetzung eines Mischgebietes in Verbindung mit einem Ausschluss von großflächigem Einzelhandel anstelle eines Sondergebietes mit der Zulässigkeit großflächigen Einzelhandels.	Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes war die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimentsmarktes mit einer Verkaufsfläche von circa 1.350 m <sup>2</sup> . Durch diese großflächige Einzelhandelsnutzung soll aus Perspektive der plangebenden Gemeinde das Bahnhofsquartier entscheidend weiterentwickelt und durch die Stärkung des Ortszentrums zugleich die Attraktivität des Ortszentrums gesteigert werden. Der konkrete Nutzungsvorschlag für den Einzelhandel entstammt einer fachgutachterlichen Bewertung der CIMA Beratung + Management GmbH vom 02.03.2016. Nach diesem Gutachten bildet das Änderungsgebiet gute Rahmenbedingungen für den vorgesehenen Nutzungsmix von Lebensmitteleinzelhandel und Drogeriemarkt.	Der Gemeinderat beschließt, den Anregungen nicht zu folgen.
1 1.2		<b>Art der baulichen Nutzung</b> Bedenken bestehen, dass für die Darstellung/Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nicht auf die Baugebietskategorien der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu-	Gemäß § 11 BauNVO sind als Sonstige Sondergebiete solche Gebiete darzustellen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden. Die vorgesehene Nutzungsmischung hätte mit einem typisierten Ge-	Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinderat
		rückgegriffen wurde, sondern ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen festgesetzt wurde. Zu befürchten seien „Wildwestverhältnisse und Willkür“.	biet der BauNVO so nicht festgesetzt werden können. Aus den textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung auf der Planungsebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geht abschließend hervor, welche Nutzungen im Sonstigen Sondergebiet zulässig sind. „Wildwestverhältnisse und Willkür“ werden durch diese textlichen Festsetzungen ausgeschlossen.	
1 1.3		<p><b>Negative städtebauliche Auswirkungen</b></p> <p>Bedenken bestehen gegen die Planung, da Gutachten beim Einzelhandel nachweisen, dass keine „nicht nur unwesentlichen Auswirkungen“ auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung vorhanden sind und in der Umsetzung ausgeschlossen werden können.</p>	<p>Die Ziele der Raumordnung wurden beachtet. Die Regierung von Oberbayern als Höhere Landesplanungsbehörde hat in Stellungnahmen vom 29.05.2017 und 22.08.2017 ausgeführt, dass die vorliegende Planung den landesplanerischen Zielen entspricht und aus landesplanerischer Sicht die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Ortszentrum zur Stärkung der Funktionsvielfalt sowie vor dem Hintergrund einer verbrauchernahen Versorgung grundsätzlich zu begrüßen ist. Der geplante Drogeriemarkt wird dabei nicht als Einzelhandelsgroßprojekt gewertet, da er weniger als 800 qm Verkaufsfläche aufweist.</p> <p>Beim FNP-Änderungsgebiet innerhalb des Bahnhofsquartiers handelt es sich um eine städtebaulich integrierte Lage, denn das Plangebiet liegt im Bahnhofsquartier, das zusammen mit drei weiteren Quartieren das Zentrum der Gemeinde Gauting darstellt. Der Standort für das geplante großflächige Einzelhandelsprojekt an der Haupteinkaufsstraße liegt innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs.</p>	Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.
1 1.4		<p><b>Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO</b></p> <p>Bedenken gegen die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen, da die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO durch die vorhandenen Gutachten und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange eindeutig widerlegt wurde. Daher sei die Ausweisung als Sondergebiet nicht nötig und unzulässig.</p>	Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Bei der Ausweisung des großflächigen Einzelhandels handelt es sich um ein raumbedeutsames Vorhaben, das je-	Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinderat
			<p>doch im hiesigen Fall mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist und sich positiv auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Ortszentrum auswirkt. In dieser Konstellation kann eine großflächige Einzelhandelsnutzung ausschließlich in Sonder- und Kerngebieten festgesetzt werden, wobei letzteres aufgrund des vorgesehenen Nutzungsmixes ausscheidet.</p>	
1 1.5		<p><b>AOA-Gelände</b> Bedenken bestehen in Bezug auf eintretende Wechselwirkungen zwischen den geplanten großflächigen Einzelhandelsflächen auf dem AOA-Gelände und dem ehemaligen Grundschulareal. Angeregt wird, diese Wechselwirkung von einem Einzelhandelsgutachter überprüfen zu lassen. Zu befürchten sind negative städtebauliche Auswirkungen.</p>	<p>Im Auftrag der Gemeinde Gauting untersuchte die CIMA Beratung + Management GmbH, ein Münchner Beratungsunternehmen, spezialisiert auf Fragen des Einzelhandels, welches Nutzungskonzept für das ehemalige Gelände der AOA Apparatebau langfristig tragfähig wäre. Die Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass durch eine Ansiedlung eines Vollsortimenters die Nahversorgung des neuentstehenden sowie der bestehenden Wohngebiete in der Umgebung sichergestellt werden könnte. Aspekte wie bisherige Unterversorgung in diesem Quartier und daraus resultierende Abwanderung von Kunden in andere Gemeinden fanden dabei Berücksichtigung. Auch wird durch diese Konzeption eine Reduzierung des Pkw-Verkehrs durch die fußläufige Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen erwartet.</p>	<p>Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.</p>
2		<p><b>Sondergebiet oder Mischgebiet</b> Die Ausweisung als Sonder- statt als Mischgebiet ist nur funktional, aber nicht sachlich gerechtfertigt, daher willkürlich und rechtswidrig.</p>	<p>Die Bedenken werden nicht geteilt. Ziel der 46. Änderung des FNP und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimentmarktes mit einer Verkaufsfläche von circa 1.350 m<sup>2</sup>. Durch diese großflächige Einzelhandelsnutzung sollen aus Perspektive der plangebenden Gemeinde das Bahnhofsviertel entscheidend weiterentwickelt, die Nahversorgung gestärkt und durch die Stärkung des Ortszentrums zugleich die Attraktivität des Ortszentrums gesteigert werden. Gemäß § 11 BauNVO sind als Sonstige Sondergebiete solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Eine großflächige Einzelhandelsnutzung, die sich auf die Ziele</p>	<p>Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.</p>

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinderat
			<p>der Raumordnung und der Landesplanung sowie die städtebauliche Entwicklung und Ordnung dem Grunde nach nicht nur unwesentlich auswirkt, ist außer in Sondergebieten lediglich in Kerngebieten, nicht jedoch in Mischgebieten zulässig. Aufgrund der vorgesehenen Nutzungsstruktur (Einzelhandel und insbesondere Wohnen) wäre die Ausweisung eines Kerngebietes statt eines Sondergebietes nicht zulässig. Aus den textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung geht abschließend hervor, welche Nutzungen im Sonstigen Sondergebiet zulässig sind. Es handelt sich nicht um eine willkürliche Darstellung/Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung.</p>	
3 3.1	15.12.2017	<p><b>ISEK</b> Das Vorhaben „Bebauung altes Grundschulareal“ ist ja nicht Teil des ISEK. Das wird begründet mit dem vorhandenen Entwicklungskonzept „Gauting entfalten“ von 2013 von Prof. Scheuven. Trotzdem hat die Gemeinde die fachliche Beratung des mit der Erarbeitung des ISEK beauftragten Büros Cornelia Schreiber eingeholt (siehe „Abwägung der Stellungnahme“ S. 9 oben, S. 15 oben und S. 20 oben) und damit die Anregungen und Bedenken erweitert. Warum hat die Gemeinde nicht Prof. Scheuven um fachliche Beratung gebeten?</p>	<p>Anregungen oder Bedenken wurden nicht vorgebracht. Vor dem Verkauf des Grundschulareals wurde seitens der Gemeinde die Erstellung eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) beauftragt. Aus dem Verkehrskonzept des Ingenieurbüros Obermeyer und dem ISEK wurden durch den Gemeinderat Kriterien aus verkehrstechnischer und städtebaulicher Sicht für den Grundstücksverkauf festgelegt. Die Architektin Frau Schreiber, die mit der Erstellung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts beauftragt ist, wurde in den Gesamtprozess mit einbezogen, um die maßgeblichen Eckpunkte in das spätere Bieterverfahren zum Verkauf des Areals mit einzubringen.</p> <p>Rahmenziele für die Neubebauung des Areals:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bezug und Aufwertung des Bahnhofsquartiers und der Bahnhofstraße als zentraler Dreh- und Angelpunkt</li> <li>• Ausbildung Stadteingang und Steigerung der Passantenfrequenz, Aufenthaltsqualität, Versorgungsfunktion</li> </ul>	Zur Kenntnis

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinderat
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Attraktive Vorplatzgestaltung und Ausbildung klarer Raumkanten</li> <li>• Einhaltung der baurechtlichen Rahmenbedingungen, u.a. Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6</li> <li>• vollumfängliche attraktive Fassadengestaltung</li> <li>• attraktiver und ausgewogener Nutzungsmix</li> <li>• Abstimmung Nutzungsmix auf innerstädtische Nutzung und Vermeidung kleinteiliger Strukturen</li> <li>• Stärkung der Wohnfunktion im Ortszentrum</li> <li>• Flexibilität der Immobilienstruktur</li> <li>• Erschließung des Grundstücks (insbesondere Stellplätze, Verkehrsanbindung, Logistik/Anlieferverkehr)</li> </ul>	
3 3.2		<p><b>Externe städtebauliche Beratung</b> Die fachliche Beratung von Frau Cornelia Schreiber zu den drei Problemkomplexen ("Inhalte der Stellungnahme" auf S. 8 unten bzw. S. 9 oben, S. 15 oben und S. 20 oben) liegt sicher schriftlich vor. Ich möchte die Beratungsempfehlungen von Frau Cornelia Schreiber zugeschickt bekommen bzw. einsehen. Sie sind Teil des Abwägungsmaterials und fehlen in der "Darstellung und Bewertung der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 182 ... eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung".</p>	Die Beratungsempfehlungen von Frau Claudia Schreiber bezogen sich auf die Vorbereitungen zum Verkauf des Grundschulareals vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens/FNP-Änderungsverfahrens. Die Beratungsempfehlungen von Frau Cornelia Schreiber sind als o.g. Rahmenziele in die Verkaufsentscheidung eingeflossen und ebenso in die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 182/GAUTING.	Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.
3 3.3		<p><b>Abwägungsmangel</b> Die fehlende Darstellung der Stellungnahme von Frau Cornelia Schreiber, auf die die Gemeinde sich ja explizit bezieht, ist ein Abwägungsmangel.</p>	Mit Ausnahme der Festsetzung einer GFZ von 1,77 lassen sich alle o.g. Rahmenziele in der Flächennutzungsplanänderung und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 182 wiederfinden. Ein Abwägungsmangel liegt nicht vor. Die Beratungsempfehlungen von Frau Claudia Schreiber waren nicht Teil der Planunterlagen, die zur Öffentlichkeitsbeteili-	Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinderat
3 3.4		<p><b>Bäume an der Rafael-Katz-Straße</b>  Planungsabsicht: Der ortsbildprägende Tatbestand der Bäume wird durch die 46. Änderung des FNP gestrichen. Es ist im B-Plan 182 beabsichtigt, alle Bäume an der Rafael-Katz-Straße zu fällen und Ersatzpflanzungen in der Bahnhofstraße vorzunehmen.</p> <p>Anregungen und Bedenken: Ich mache Bedenken geltend gegen die beabsichtigte Fällung der Bäume an der Rafael-Katz-Straße und rege an, diese Bäume zu erhalten, zu pflegen und durch weitere Baumpflanzungen in ihrer ökologischen und ortsbildprägenden Wirkung zu stärken.</p> <p>Begründung: Die Bäume an der Rafael-Katz-Straße sind ortsbildprägend und haben eine große ortsgestalterische Bedeutung. Sie markieren die erste Hangkante zu den Würmtal-Terrassen und machen damit auf die geografische Besonderheit Gautings aufmerksam: die naturräumliche Prägung durch das Würmtal und seiner Hangterrassen. Die geografische Besonderheit Gautings besteht in der Sichtbarkeit der Würmtal-Terrassen im Ortsbild, insbesondere in der Bahnhofstraße. Das Ineinandergreifen von Straßenraum, Bebauung und Hangkanten ist hier besonders gut sichtbar. Das ist ein Alleinstellungsmerkmal Gautings und macht einen Teil seines interessanten Ortsbilds aus. Das Herausarbeiten dieses Merkmals durch eine entsprechende landschaftsarchitektonische Planung und Gestaltung muss Aufgabe jedes Bauvorhabens an der Bahnhofstraße sein. Denn diese natürlichen Gegebenheiten bilden die Grundlage eines schönen Ortsbilds. Die Fällung dieser Baumgruppe an der Rafael-Katz-Straße zerstört diese Grundlage und setzt fort, was schon an anderer Stelle erfolgt ist: die zunehmende Versteinerung Gautings. Die vorgesehene Neupflanzung in der Bahnhofstraße kann diese zum Teil sehr stattlichen Bäume (z. B. Baum Nr. 13: Stieleiche) nicht ersetzen, weil</p>	<p>ung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt wurden.</p> <p>In der Gemeinde Gauting liegt keine Baumschutzsatzung vor.  Der Baumbestand innerhalb des FNP-Änderungsgebietes und der westlich angrenzenden Fläche im Bereich des Busbahnhofes wurde kartiert und bewertet (Büro für ökologische Studien, Bayreuth, 06/2017). Innerhalb dieses Bereichs wurden 33 Bäume erfasst, es handelt sich um Spitzahorn (9), Feldahorn (7), Esche (6), Buche (5), Rosskastanie (4), Stieleiche (1) und Ziergehölze (1). Die erfassten Bäume können sowohl im Hinblick auf das Bauvorhaben des Wohn- und Geschäftshauses als auch im Hinblick auf die Umgestaltung des Busbahnhofes, der P+R-Anlage bautechnisch nicht erhalten werden (Bau der unterirdischen P+R- Ebene erfordert massive Betonwand entlang der vorhandenen Bäume).</p> <p>Die Hangkante zwischen Rafael-Katz-Straße und dem FNP-Änderungsgebiet wird nach Realisierung des Bauvorhabens sichtbar bestehen bleiben und das Ortsbild Gautings weiterhin prägen.</p>	<p>Der Gemeinderat beschließt, der Anregung nicht zu folgen und die Bedenken nicht zu teilen.</p>

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinderat
		<p>sie an der falschen Stelle stehen und viele Jahre brauchen werden, um den Kronenumfang der alten Baume zu erreichen. Die Fällung der Bäume ist ein Gestaltungsverlust.</p> <p>Der Erhalt der Baumgruppe ist ortsplanerisch und bautechnisch kein Problem. Er muss nur gewollt werden.</p> <p>Aber weder in den Begründungen noch in den begleitenden Gutachten und Stellungnahmen zur FNP-Änderung und zum B-Plan 182 ist auf diese ortsgestalterische Bedeutung der Baumgruppe hingewiesen worden. Die Gutachten verweisen lediglich auf die Unbedenklichkeit der Fällung, weil keine saP-relevanten Tatbestände festgestellt werden konnten (Umweltbericht vom 20.10.2017 von Till Sitzmann; Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 30.5.2017 vom Büro für ökologische Studien; Beschreibung Baumbestand vom 6.6.2017 vom Büro für ökologische Studien). Ich bin enttäuscht von der Qualität dieser Gutachten und vor allem von der Qualität des Freiflächengestaltungsplans vom 7.11.2017. Ich bemängele darüber hinaus ganz allgemein, dass bei diesem Projekt die ortsgestalterischen Aspekte und Zusammenhänge vom Investor und vom Architekten nicht oder nur sehr rudimentär berücksichtigt und von der Gemeinde nur unzureichend eingefordert wurden. Gauting vergibt so seine gestalterischen Chancen und Qualitäten. Im Baugesetzbuch steht: „Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen,... die städtebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Absatz 5 BauGB).“ Eine Fällung der Bäume an der Rafael-Katz-Straße verstößt gegen diese Grundsätze.</p>		
4	16.12.2017	<p><b>Straßenverkehrsplanung</b></p> <p>Planungsabsicht: Bau und Erstellung einer koordinierten LSA-Regelung zwischen Hauptkreuzung und Ammersee-straße / Bahnhofstraße; Verlängerung des Aufstellbereiches Links und Geradaus/Rechts in der Knotenzufahrt</p>	Die Herstellung der Erschließung wird durch die Gemeinde und die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt und ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans. Der Durchführungsvertrag ergänzt den städtebaulichen Vertrag	Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinderat
		<p>Münchener Straße um ca. 30m; Aufweitung Knotenzufahrt Grubmühlerfeldstraße; Verschiebung der Fußgängerfurt über die Knotenzufahrt Grubmühlerfeldstraße; Ausbau der Einmündung Ammerseestraße / Bahnhofstraße; Umgestaltung der Bahnhofstraße und Pflanzung von Bäumen auf der nördlichen Straßenseite gemäß Verkehrsgutachten Obermeyer vom 25.10.2017, Grünordnungsplan vom 7.11.2017 und Stellungnahme der Unteren Verkehrsbehörde vom 17.08.2017.</p> <p><u>Anregungen und Bedenken:</u> Der Bau und die Erstellung dieser Maßnahmen sind zwingend für die Genehmigung des Bauvorhabens erforderlich. Alle diese Maßnahmen liegen außerhalb des B-Plan-Gebiets. Das heißt ein Teil der Konfliktbewältigung muss auf staatlichem oder gemeindeeigenem Gebiet bewältigt werden. Ich rege daher an, dass folgende Sachverhalte in einem Städtebaulichen Vertrag verankert werden: 1. die vollständige Kostenübernahme dieser Maßnahmen durch den Bauwerber und 2. die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen im Moment der Inbetriebnahme des Bauvorhabens. Zu diesen Sachverhalten muss die Verwaltung zwingend eine öffentliche Stellungnahme abgeben.</p> <p><u>Begründung:</u> Der Städtebauliche Vertrag ist als Teil des Kaufvertrags nicht öffentlich bekannt. Es liegt die Vermutung nahe, dass bezüglich der oben genannten Baumaßnahmen und ihrer Kostenträgerschaft darin keinerlei Regelungen getroffen wurden. Damit würde die Gemeinde alle diese Kosten tragen müssen. Eine solche Belastung des kommunalen Haushalts auf „schleichendem Weg“ und ohne Kenntnis der realen Kosten wäre unverantwortlich und würde das Vertrauen in die Amtsführung der Verwaltung und in die Entscheidungsfähigkeit des Gemeinderats massiv beeinträchtigen. Der B-Plan wäre darüber hinaus nicht genehmigungsfähig, weil wichtige Teile der Bewältigung der Verkehrskonflikte nach außen trans-</p>	<p>vom 13.12.2016. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Tragung der Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Kostenregelungen zwischen Gemeinde und Vorhabenträgerin betreffen die Umgestaltung der Kreuzung Ammerseestraße / Bahnhofstraße, die Errichtung der Erschließungsstraße mit Tunnelbauwerk und die Umgestaltung der Platzfläche am Kriegerdenkmal. Die weiteren aufgezählten verkehrsplanerischen Maßnahmen sind Teil des von der Gemeinde Gauting beauftragten Verkehrskonzeptes für das Bahnhofsumfeld bzw. des in Erarbeitung befindlichen Gesamtverkehrskonzeptes.</p> <p>Ergänzend aus der Stellungnahme der Verwaltung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 182/GAUTING: „Den Anregungen wird insoweit gefolgt werden, da ein Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes zulässig ist, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.</p> <p>In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB öffentliche Straßenverkehrsflächen einbezogen – diese umfassen Teilflächen des Bahnhofplatzes, der Bahnhofstraße und der Ammerseestraße sowie die neu zu errichtende Erschließungsstraße zugunsten der Erschließung des Plangebietes als auch der P+R-Anlage an der Rafael-Katz-Straße und die Platzfläche am Kriegerdenkmal vor dem geplanten Haus C. Die öffentlichen Straßen wurden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt, die Platzfläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung „Öffentlicher Platz“ und der geplante Tunnel als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung „P+R“. Auf Bebauungsplanebene wurde die Abgrenzung des Straßenbaukörpers festgesetzt; für die konkrete Straßenquer-</p>	

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinderat
		feriert und nicht im Plan selber bewältigt wurden.	schnittsgestaltung wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren eine Verkehrsplanung durch Obermeyer. Planen + Beraten GmbH, München, erarbeitet.“	
5 5.1	17.12.2017	<p><b>Erschließung</b> Die geplante Verkehrsführung führt am Kriegerdenkmal zu einer Doppelkreuzung, die noch von den Schulkindern zu überqueren ist. Nachdem auf der Bahnhofstraße bereits heute in der Regel – auch ohne die provisorische Ampel bei der KSK – zu Stoßzeiten der Dauerstau gegeben ist (20 Minuten vom Bahnhof- bis zum Hauptplatz), ist diese Verkehrslösung keine Lösung. Wegen der Zufahrt von S-Bahnfahrern, Bewohnern, Kunden und liefernden Lkws mit täglich 2000 Fahrzeugbewegungen über diese Kreuzung wird bereits vom Kreisbauamt der Stau vorhergesagt. Nachdem Verkehrsführung und Neubau baulich untrennbar miteinander verbunden sind, ist diese Planung abzulehnen. Sie bringt keine Lösung der Verkehrsprobleme, sondern verschärft sie sogar noch.</p>	<p>In Übereinstimmung mit dem in Erarbeitung befindlichen Gesamtverkehrskonzept Gauting und dem Entwicklungskonzept für das Bahnhofsquartier soll das geplante Wohn- und Geschäftsgebäude im Sondergebiet über die Ammerseestraße und die geplante Erschließungsstraße für die P+R-Anlage erschlossen werden. Die Bahnhofstraße und die Ammerseestraße sind Teil des Straßenhauptnetzes von Gauting; ihnen kommen sowohl Verbindungs- und Erschließungs- als auch Aufenthaltsfunktionen zu. Nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sind diese als innergemeindliche Hauptverkehrsstraßen einzuordnen. Der Bebauungsplan Nr. 182/GAUTING ist als Projektbaustein zur Umsetzung des Entwicklungskonzeptes zum Gautinger Bahnhofsquartier zu sehen. Weitere flankierende kurzfristige verkehrsplanerische Umbaumaßnahmen im unmittelbaren Bahnhofsumfeld sind vorgesehen – wie die Umgestaltung des Straßenraumes der Bahnhofstraße bei Erhalt der Netzfunktion, die Neuorganisation der P+R-Anlage, die Neuorganisation und -gestaltung des Bahnhofplatzes, die Neugestaltung des Busbahnhofes, die stärkere Berücksichtigung des Fahrrad- und Radverkehrs im Bereich Bahnhofplatz und Bahnhofstraße und die Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgängerquerungen im nördlichen Teil der Bahnhofstraße. Insofern ist absehbar, dass sich nach Umsetzung dieser verkehrsplanerischen Maßnahmen durch die Gemeinde und Umsetzung des geplanten Wohn- und Geschäftshauses bei einer sehr hohen Verkehrsbelastung im Bestand und im Planfall verkehrsqualitative Verbesserungen für die Verkehrsteilnehmer des Umweltverbundes einstellen werden.</p> <p>Ergänzend aus der Stellungnahme der Verwaltung zum</p>	Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinderat
			<p>vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 182/GAUTING: „Aus dem Verkehrsgutachten geht hervor, dass für den motorisierten Verkehr die im Bestand vorliegende Verkehrsqualitätsstufe D im Prognosejahr 2030 (auch unter Berücksichtigung des planbedingten Mehrverkehrs) ebenfalls ermittelt werden konnte. Durch die Planung kommt es nicht zu einer Verschlechterung gegenüber der Bestandssituation. Ferner ist zu bedenken, dass sich das standardisierte Rechenmodell zur Ermittlung der Verkehrsqualität der Knotenpunkte allein auf die Spitzenstundenbelastungen – im Regelfall die rush hour morgens und abends – bezieht, nicht auf den gesamten Tagesverlauf. Die vorhabenbezogene Planung auf dem ehemaligen Grundschulareal steht im Einklang mit den im Baugesetzbuch verankerten Zielen des Vorrangs der Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung durch städtebauliche Nachverdichtung. Übergeordnete Planungsziele der Gemeinde Gauting sind „eine Gemeinde der kurzen Wege“. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 182/GAUTING wurde zugleich die Entscheidung für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels im Ortszentrum, in städtebaulich integrierter Lage getroffen – nicht auf der „grünen Wiese“ außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Dies soll eine Verkehrsverlagerung im Sinne einer sinnvoll reduzierten Autonutzung nach sich ziehen.“</p>	
5 5.2		<p><b>Sicherheit und Gesundheit der Schulkinder</b> Die Verkehrsführung sieht vor, dass der Verkehr der S-Bahnfahrer, Bewohner, Kunden und Lieferanten mit täglich 2000 Fahrzeugbewegungen direkt an der Grundschule mit ihren Sechs- bis Zehnjährigen vorbeigeführt werden soll. Eine Grundschule einem solchen Verkehr auszusetzen, ist nicht zu verantworten. Die Gefahren auf dem Schulweg, quer zum Verkehr, sind immens und die Umweltbelastung (Lärm und schlechte Luft) enorm. Der Zugang zu diesem Neubau muss von anderer Stelle aus</p>	<p>Aus der Stellungnahme der Verwaltung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 182/GAUTING: „In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde die von der Ammerseeestraße abzweigende Erschließungsstraße einbezogen. Über diese Erschließungsstraße mit Tunnelbauwerk für die P+R-Anlage an der Rafael-Katz-Straße wird das Sonstige Sondergebiet mitergeschlossen werden (Doppelnutzung der neuen Anbindung). Die Errichtung der neuen Erschließungsstraße ist Bestandteil des Verkehrskonzeptes für das Bahnquartier. So-</p>	<p>Der Gemeinderat beschließt, der Anregung nicht zu folgen und die Bedenken nicht zu teilen.</p>

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinderat
		erfolgen.	<p>wohl 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 Lichtsignalanlagen-Steuerung eingebunden werden. Ein Teil der Grundschüler wird die neue Erschließungsstraße queren –mittels einer Fußgängerampel. Zudem wird über das begrünte Tunnelbauwerk eine autofreie Fußwegeverbindung für die Schüler vom Busbahnhof auf das Schulgelände geschaffen.</p> <p>Der Straßenquerschnitt der Bahnhofstraße einschließlich des Knotenpunktes Bahnhofstraße/Ammerseestraße und Teilbereiche des Bahnhofplatzes werden umgestaltet werden – zugunsten der Fußgänger und Fahrradfahrer.</p> <p>Die geplante oberirdische Stellplatzanlage 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 Bebauungsplan Nr. 182/GAUTING wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Aus dem Plangebiet werden künftig Lärmemissionen 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 nächstgelegene 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 Bebauungsplanes festsetzt. Demnach sind die Immissionsorte Grundschule und Mittagsbetreuung</p>	

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinderat
			<p>gemäß Ziffer 6.6 der TA Lärm als sonstige in Bebauungsplänen festgesetzte Flächen und Einrichtungen entsprechend ihrer individuellen Schutzbedürftigkeit zu beurteilen. Im vorliegenden Planfall wurden diese als Mischgebiet eingestuft. Dies entspricht dem Schutzniveau, das üblicherweise für Schulen zu Grunde gelegt wird. – Hinsichtlich der Gewerbelärmauswirkungen 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. Der zulässige Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 60 dB(A) im Tagzeitraum wird damit eingehalten bzw. geringfügig unterschritten.</p> <p>Im Hinblick auf die von der Stellplatzanlage 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 Freiraumgestaltung sieht hier die Ausbildung eines begrünten Erdhügels mit Sitzstufen vor, die zum Pausenhof gerichtet sind.“</p>	
6	17.12.2017	<p><b>ISEK und Gesamtverkehrskonzept</b> 46. Änderung FNP Gauting, Pkt.8, Auswirkung der Planänderung: „In Übereinstimmung mit dem Gesamtverkehrskonzept Gauting und dem Entwicklungskonzept und dem Entwicklungskonzept für das Bahnhofsquartier... soll erschlossen werden. Ich mache Bedenken geltend und halte die Auslegung für rechtswidrig. Begründung: Weder das Gesamtverkehrskonzept Gauting noch das Entwicklungskonzept für das Bahnhofsquartier sind fertiggestellt.</p>	<p>Anregungen oder Bedenken wurden nicht vorgebracht. Vor dem Verkauf des Grundschulareals wurde seitens der Gemeinde die Erstellung eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) beauftragt. Aus dem Verkehrskonzept des Ingenieurbüros Obermeyer und dem ISEK wurden durch den Gemeinderat Kriterien aus verkehrstechnischer und städtebaulicher Sicht für den Grundstücksverkauf festgelegt. Die Architektin Frau Schreiber, die mit der Erstellung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts beauftragt ist, wurde in den Gesamtprozess mit einbezogen, um die maßgeblichen Eckpunkte in das spätere Bieterverfahren zum Verkauf des Areals mit einzubringen.</p>	<p>Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.</p>

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinderat
			<p>Rahmenziele für die Neubebauung des Areals:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bezug und Aufwertung des Bahnhofsquartiers und der Bahnhofstraße als zentraler Dreh- und Angel-punkt</li> <li>• Ausbildung Stadteingang und Steigerung der Pas-santenfrequenz, Aufenthaltsqualität, Versorgungs-funktion</li> <li>• Attraktive Vorplatzgestaltung und Ausbildung klarer Raumkanten</li> <li>• Einhaltung der baurechtlichen Rahmenbedingun-gen, u.a. Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6</li> <li>• vollumfängliche attraktive Fassadengestaltung</li> <li>• attraktiver und ausgewogener Nutzungsmix</li> <li>• Abstimmung Nutzungsmix auf innerstädtische Nut-zung und Vermeidung kleinteiliger Strukturen</li> <li>• Stärkung der Wohnfunktion im Ortszentrum</li> <li>• Flexibilität der Immobilienstruktur</li> <li>• Erschließung des Grundstücks (insbesondere Stell-plätze, Verkehrsanbindung, Logistik/Anlieferverkehr)</li> </ul>	
7 7.1	18.12.2017	<p><b>ISEK</b> Die Planung für das ehemalige Grundschulareal („Schul-areal“) wurde aus der vorgesehenen Gesamtplanung für das Bahnhofsareal und für die obere Bahnhofstraße (ISEK) isoliert herausgenommen und ausschließlich auf den Investor Sontowski zugeschnitten. Damit fehlt dem Planvorhaben die notwendige Betrachtung seiner Auswir-</p>	<p>In Übereinstimmung mit dem in Erarbeitung befindlichen Gesamtverkehrskonzept Gauting und dem Entwicklungskonzept für das Bahnhofsquartier soll das geplante Wohn- und Geschäftsgebäude im Sondergebiet über die Ammerseestraße und die geplante Erschließungsstraße für die P+R-Anlage erschlossen werden. Die Bahnhofstraße und die Ammerseestraße sind Teil des Straßenhauptnetzes von</p>	<p>Der Gemeinderat beschließt, die Be-denken nicht zu teilen.</p>

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinderat
		<p>kungen auf die benachbarte Bebauung und die weitere Planung insb. für das Bahnhofsgelände, das P+R-gelände, die dem Schulareal gegenüberliegenden Grundstücke etc.</p>	<p>Gauting; ihnen kommen sowohl Verbindungs- und Erschließungs- als auch Aufenthaltsfunktionen zu. Nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sind diese als innergemeindliche Hauptverkehrsstraßen einzuordnen. Der Bebauungsplan Nr. 182/GAUTING ist als Projektbaustein zur Umsetzung des Entwicklungskonzeptes zum Gautinger Bahnhofsquartier zu sehen. Weitere flankierende kurzfristige verkehrsplanerische Umbaumaßnahmen im unmittelbaren Bahnhofsumfeld sind vorgesehen – wie die Umgestaltung des Straßenraumes der Bahnhofstraße bei Erhalt der Netzfunktion, die Neuorganisation der P+R-Anlage, die Neuorganisation und -gestaltung des Bahnhofplatzes, die Neugestaltung des Busbahnhofes, die stärkere Berücksichtigung des Fahrrad- und Radverkehrs im Bereich Bahnhofplatz und Bahnhofstraße und die Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgängerquerungen im nördlichen Teil der Bahnhofstraße. Insofern ist absehbar, dass sich nach Umsetzung dieser verkehrsplanerischen Maßnahmen durch die Gemeinde und Umsetzung des geplanten Wohn- und Geschäftshauses bei einer sehr hohen Verkehrsbelastung im Bestand und im Planfall verkehrsqualitative Verbesserungen für die Verkehrsteilnehmer des Umweltverbundes einstellen werden.</p> <p>Ergänzend aus der Stellungnahme der Verwaltung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 182/GAUTING: „Aus dem Verkehrsgutachten geht hervor, dass für den motorisierten Verkehr die im Bestand vorliegende Verkehrsqualitätsstufe D im Prognosejahr 2030 (auch unter Berücksichtigung des planbedingten Mehrverkehrs) ebenfalls ermittelt werden konnte. Durch die Planung kommt es nicht zu einer Verschlechterung gegenüber der Bestandssituation. Ferner ist zu bedenken, dass sich das standardisierte Rechenmodell zur Ermittlung der Verkehrsqualität der Knotenpunkte allein auf die Spitzenstundenbelastungen – im Regelfall die rush hour morgens und abends – bezieht, nicht auf den</p>	

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinderat
			<p>gesamten Tagesverlauf. Die vorhabenbezogene Planung auf dem ehemaligen Grundschulareal steht im Einklang mit den im Baugesetzbuch verankerten Zielen des Vorrangs der Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung durch städtebauliche Nachverdichtung. Übergeordnete Planungsziele der Gemeinde Gauting sind „eine Gemeinde der kurzen Wege“. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 182/GAUTING wurde zugleich die Entscheidung für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels im Ortszentrum, in städtebaulich integrierter Lage getroffen – nicht auf der „grünen Wiese“ außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Dies soll eine Verkehrsverlagerung im Sinne einer sinnvoll reduzierten Autonutzung nach sich ziehen.“</p>	
7 7.2		<p><b>Planungskonzepte</b> Zwar erwähnt die Gemeinde verschiedentlich das „Städtebauliche Konzept“, das „Entwicklungskonzept für das Gautinger Bahnhofsquartier“ sowie das „Gesamtverkehrskonzept Gauting“. Diese gibt es jedoch (noch) gar nicht bzw. allenfalls rudimentär.</p>	<p>Der Begriff „Städtebauliches Konzept“ bezieht sich auf das Planungskonzept für das Wohn- und Geschäftshaus auf dem ehemaligen Grundschulareal, das von RKW Architektur+ erstellt wurde sowie das Erschließungskonzept für die P+R-Anlage und das Wohn- und Geschäftshaus. Beim Entwicklungskonzept zum Gautinger Bahnhofsquartier („Gauting Entfalten“) handelt es sich um ein durch die TU Wien erarbeitetes städtebauliches Planungskonzept, das 2013 unter Beteiligung der Öffentlichkeit erarbeitet wurde. Mit der Erarbeitung der verschiedenen Teilkonzepte eines Gesamtverkehrskonzepts hat die Gemeinde das Verkehrsplanungsbüro SVK Kaulen aus München/Aachen beauftragt. Die Gemeinde Gauting möchte die künftige Verkehrsentwicklung im Gemeindegebiet in einem Gesamtverkehrskonzept neu festlegen.</p>	<p>Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.</p>
7 7.3		<p><b>Umweltprüfung</b> Das Fehlen der Umweltprüfung stellt ebenfalls einen Rechtsmangel dar.</p>	<p>Für die 46. Änderung des Flächennutzungsplanes und für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 182/GAUTING wurde für die Belange des Umweltschutzes jeweils eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt</p>	<p>Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.</p>

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinderat
			und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.	
7 7.4		<p><b>Bauplanungsrecht</b> Die Ausweisung des Schulareals als Besonderes Sondergebiet mit der konsequenten, erheblichen Erweiterung des Baurechts inkl. der Erhöhung der GFZ auf 1,77 und der starken Reduzierung der Abstandsgrenzen/-flächen ist nicht gerechtfertigt und verstößt gegen § 34 BauGB.</p>	<p>Entsprechend den entwickelten städtebaulichen Zielsetzungen soll der Flächennutzungsplan zukünftig Sondergebiet (SO) darstellen. Die Zweckbestimmung des Sondergebietes soll Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen sein. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 182/GAUTING setzt ein „Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen“ gemäß § 11 BauNVO fest. Diese Nutzungsmischung kann unter Beachtung des vorgesehenen großflächigen Einzelhandels mit einem typisierten Baugebiet der BauNVO nicht festgesetzt werden.</p> <p>Ergänzend aus der Stellungnahme der Verwaltung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 182/GAUTING: „Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde nach Konkretisierung der Architekturplanung gegenüber dem Planungsstand zum 2016 durchgeführten Investorenauswahlverfahrens die Geschossflächenzahl von 1,6 auf 1,77 erhöht. Im Kaufvertrag zwischen der Gemeinde und der Vorhabenträgerin für das Areal der alten Grundschule ist eine klare Regelung enthalten, dass im Bebauungsplanverfahren Abweichungen bei der GFZ in jede Richtung (mit entsprechenden Auswirkungen auf den Kaufpreis) möglich sind. Das Maß der baulichen Nutzung wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einer GRZ von 0,8 bzw. einer GRZ* von 1,0 bezügl. Stellplätzen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO und einer GFZ von 1,77 festgesetzt. Die Gemeinde Gauting handelt nicht willkürlich, sondern übt ihr Recht zur örtlichen Planung aus, welches den Gemeinden der Bundesrepublik Deutschland verfassungsrechtlich garantiert ist. Im Baugesetzbuch ist festgelegt, dass die Bauleitpläne von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen sind.“</p>	Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinderat
			<p>Das dem Bebauungsplan Nr. 182/GAUTING zugrunde liegende geplante Vorhaben befindet sich auf einem zentralen Grundstück Gautings, in einem überwiegend bebauten Gebiet. Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und einem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung ist es städtebaulich gewünscht, dass die zukünftige Bebauung zwischen Bahnhofplatz und Bahnhofstraße nachverdichtet wird. Die städtebauliche Nachverdichtung folgt dem Ziel, die Südseite des Bahnhofplatzes als Ortseingang neu zu fassen. Insgesamt wird sich das Vorhaben sowohl in die Bebauung am Bahnhofplatz als auch in die gewachsene Bebauung entlang der Bahnhofstraße einfügen. Durch den beabsichtigten Wechsel von Offenheit und Geschlossenheit nimmt die geplante Bebauung die heterogene Bebauungsstruktur auf und setzt die vorhandene Reihung von Einzelbaukörpern entlang der Bahnhofstraße fort.</p> <p>Im „Sonstigen Sondergebiet, Zweckbestimmung Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen“ werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen definiert. In der Gestalt der Baulinien und Baugrenzen spiegelt sich die vorgesehene Kubatur und Gliederung des Gebäudekomplexes durch die Abstufung der Geschosshöhen – Ein- bzw. Fünfgeschossigkeit – beziehungsweise Gebäudehöhen wider. Die Festsetzung von Baulinien ab dem 1. Obergeschoss ist zur Umsetzung des geplanten städtebaulichen Entwurfs, der aus dem Investorenauswahlverfahren hervorgegangen ist, erforderlich. Bezüglich der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen ermöglicht die Bayerische Bauordnung ausdrücklich sowohl die Anwendung der gesetzlichen Regelung, als auch eine Festlegung durch Bauleitplanung (vgl. Art. 6 Abs. 5 S. 3 BayBO), ohne zwischen den Varianten ein Rangverhältnis</p>	

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinderat
			<p>zu bestimmen. Die Abstandsflächen im Plangebiet werden teilweise nach Art. 6 Abs. 1 S. 3 der Bayerischen Bauordnung bestimmt, nach dem eine Abstandsfläche nicht einzuhalten ist, wenn aus bauplanungsrechtlichen Gründen an die Grundstücksgrenze gebaut werden darf oder muss, und teilweise gemäß § 6 Abs. 5 S. 3 auf das sich jeweils ergebende Maß verkürzt.</p> <p>Dem Bauplanungsrecht wird gem. Art. 6 Abs. 1 S. 3 BayBO dort der Vorrang eingeräumt, wo durch die Baulinienfestsetzung in Kombination mit der Festsetzung einer zwingenden Wandhöhe eine bauplanungsrechtlich notwendige Außenwand an der jeweiligen Grundstücksgrenze definiert wird („an die Grenze gebaut werden muss“). Eine Abstandsfläche fällt daher in diesen Bereichen bereits aus Rechtsgründen nicht an, sodass systematisch auch keine Verkürzung bewirkt wird. Der Schutzzweck des Abstandsflächenrechts (Belichtung, Belüftung, Besonnung, Sozialabstand) wurde bei der Festlegung der einschlägigen Baulinien und Wandhöhen beachtet. Auch in Anbetracht der festgesetzten Wandhöhe entstehen daher keine unzumutbaren Verhältnisse auf dem Vorhabengrundstück bzw. für die Umgebung.</p> <p>Soweit die festgesetzte Baugrenze nicht zugleich auf einer Grundstücksgrenze i.S.d. Art. 6 Abs. 1 S. 3 BayBO zum Liegen kommt, schreibt der Bebauungsplan auch hier durch die kombinierte Festsetzung aus Baulinie und zwingender Wandhöhe eine Außenwand vor, vor der gem. Art. 6 Abs. 5 S. 3 BayBO eine geringere als die gesetzlich erforderliche Abstandsflächentiefe implizit festgesetzt wird.</p> <p>Der Gesetzgeber sieht die Möglichkeit der Festlegung von geringeren Abstandsflächen, als denen des Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO ausdrücklich vor und bewertet diese Methodik mit dem gesetzlichen System als gleichrangig.</p>	

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinderat
			<p>Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind die planungsrechtlichen Festsetzungen eng an das konkrete Bauvorhaben geknüpft. Somit lässt sich beurteilen, dass die Umsetzung der getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen von Baulinien und zwingenden Wandhöhen den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht werden wird, da die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts (Belichtung, Belüftung, Besonnung, Sozialabstand) nach wie vor gewahrt sind. Unzumutbare Beeinträchtigungen nachbarlicher Belange werden durch die getroffenen Festsetzungen mit ihren Wirkungen auf das Abstandsflächenrecht nach Bayerischer Bauordnung nicht hervorgerufen.“</p>	
7 7.5		<p><b>Erschließung</b> Die Regelung der Zufahrt zu dem zu errichtenden Parkplatz auf dem Schulareal für Kunden, Lieferanten, P+R-Parker sowie Bewohner und auf dem Areal tätige Anwohner erscheint völlig unpraktikabel und wird erschwert durch den Zuweg für die Kinder der Grundschule.</p>	<p>Aus der Stellungnahme der Verwaltung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 182/GAUTING: „In Übereinstimmung mit dem in Erarbeitung befindlichen Gesamtverkehrskonzept Gauting und dem Entwicklungskonzept für das Bahnhofsquartier soll das geplante Wohn- und Geschäftsgebäude im Sondergebiet über die Ammerseestraße und die geplante Erschließungsstraße für die P+R-Anlage erschlossen werden. Der Anlieferverkehr wird über die Ammerseestraße angebunden. Die Bahnhofstraße und die Ammerseestraße sind Teil des Straßenhauptnetzes von Gauting; ihnen kommen sowohl Verbindungs- und Erschließungs- als auch Aufenthaltsfunktionen zu. Nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sind diese als innergemeindliche Hauptverkehrsstraßen einzuordnen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 182/GAUTING ist als Projektbaustein zur Umsetzung des Entwicklungskonzeptes zum Gautinger Bahnhofsquartier zu sehen. Weitere flankierende kurzfristige verkehrsplanerische Umbaumaßnahmen im unmittelbaren Bahnhofsumfeld sind vorgesehen – wie die Umgestaltung des Straßenraumes der Bahnhofstraße bei Erhalt der Netzfunktion, die Neuorganisation der P+R-Anlage, die Neuorganisation und -gestaltung des</p>	<p>Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.</p>

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinderat
			<p>Bahnhofplatzes, die Neugestaltung des Busbahnhofes, die stärkere Berücksichtigung des Fahrrad- und Radverkehrs im Bereich Bahnhofplatz und Bahnhofstraße und die Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgängerquerungen im nördlichen Teil der Bahnhofstraße. Insofern ist absehbar, dass sich nach Umsetzung dieser verkehrsplanerischen Maßnahmen durch die Gemeinde und Umsetzung des geplanten Wohn- und Geschäftshauses bei einer sehr hohen Verkehrsbelastung im Bestand und im Planfall verkehrsqualitative Verbesserungen für die Verkehrsteilnehmer des Umweltverbundes einstellen werden. Aus dem Verkehrsgutachten geht hervor, dass für den motorisierten Verkehr die im Bestand vorliegende Verkehrsqualitätsstufe D im Prognosejahr 2030 (auch unter Berücksichtigung des planbedingten Mehrverkehrs) ebenfalls ermittelt werden konnte. Durch die Planung kommt es nicht zu einer Verschlechterung gegenüber der Bestandssituation. Ferner ist zu bedenken, dass sich das standardisierte Rechenmodell zur Ermittlung der Verkehrsqualität der Knotenpunkte allein auf die Spitzenstundenbelastungen – im Regelfall die rush hour morgens und abends – bezieht, nicht auf den gesamten Tagesverlauf. Die vorhabenbezogene Planung auf dem ehemaligen Grundschulareal steht im Einklang mit den im Baugesetzbuch verankerten Zielen des Vorrangs der Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung durch städtebauliche Nachverdichtung. Übergeordnete Planungsziele der Gemeinde Gauting sind „eine Gemeinde der kurzen Wege“. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 182/GAUTING wurde zugleich die Entscheidung für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels im Ortszentrum, in städtebaulich integrierter Lage getroffen – nicht auf der „grünen Wiese“ außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Dies soll eine Verkehrsverlagerung im Sinne einer sinnvoll reduzierten Autonutzung nach sich ziehen.“</p>	

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinderat
7 7.7		<p><b>Kosten</b> Die Aufteilung der kostenverursachenden Aufgaben zwischen der Gemeinde und dem Investor, insb. die also für die Gemeinde anfallenden Folgekosten im Zusammenhang mit dem Planvorhaben, bleiben völlig im Dunkeln.</p>	<p>Aus der Stellungnahme der Verwaltung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 182/GAUTING: „Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Tragung der Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Kostenregelungen zwischen Gemeinde und Vorhabenträgerin betreffen die Umgestaltung der Kreuzung Ammerseestraße / Bahnhofstraße, die Errichtung der Erschließungsstraße mit Tunnelbauwerk und die Umgestaltung der Platzfläche am Kriegerdenkmal. Eine Kostenaufstellung ist nicht Gegenstand des öffentlichen Bauleitplanverfahrens.“</p>	<p>Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.</p>
7 7.8		<p><b>Öffentlichkeitsbeteiligung</b> Die gesetzlich vorgeschriebene Bürgerbeteiligung war unzureichend und dürfte kaum dem § 3 BauGB entsprechen. Dies ergibt sich bereits aus dem Umstand, dass der vom Gemeinderat gebilligte notarielle Kaufvertrag zwischen der Gemeinde und dem Investor bereits am 13. Dezember 2016 geschlossen worden ist, eine erste Einbeziehung der Bürger jedoch erst danach (am 6. April 2017) erfolgte. Damit waren die Würfel bereits knapp 4 Monate zuvor gefallen, so dass von einer wirklichen, ergebnisoffenen Bürgerbeteiligung nicht gesprochen werden kann (zumal diese Beteiligung im Hinblick auf die offengelegten Unterlagen und die abschließende Diskussion mit den Bürgern allenfalls in Ansätzen und keineswegs ausreichend ausgefallen ist). Einwendungen der Bürger im Zusammenhang mit dem Planvorhaben wurden demgemäß auch erst im November beschieden und den Bürgern mitgeteilt. Im Rahmen des zeitlich geänderten Planungsprozesses erfolgte dann eine Auslegung der Pläne exakt in den Sommerferien 2017, so dass die Bürger nicht wirklich erreicht worden sind und daher m.W. auch keine Einwen-</p>	<p>Für die 46. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Zeitraum vom 04.08. bis 13.09.2017 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB unter Beachtung des gesetzlich erforderlichen Zeitraums durchgeführt. In diesem Zeitraum sind keine Stellungnahmen zur Planung abgegeben worden.</p> <p>Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde am 09.11.2017 im Amtsblatt der Gemeinde Gauting bekannt gemacht und im Rathaus Gauting vom 17.11. bis einschließlich 18.12.2017 durchgeführt.</p> <p>Die gesetzlich vorgeschriebene Bürgerbeteiligung ist gemäß den in § 3 BauGB festgelegten Anforderungen durchgeführt worden.</p>	<p>Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.</p>

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinderat
		dungen vorgebracht worden sind.		
7 7.9		<p><b>Grundstückskaufvertrag</b> Ohne Kenntnis der wesentlichen Eckpunkte des notariellen Kaufvertrages ist es für die Bürger sehr schwierig, das Planvorhaben abschließend zu beurteilen. Die Gemeinde hätte dem Investor im Hinblick auf die übliche Geheimhaltungspflicht vereinbaren müssen, über welche notwendigen Eckpunkte sie die Öffentlichkeit hätte informieren dürfen.</p>	<p>Für das ehemalige Grundschulareal hat die Gemeinde Gaunting im Jahr 2016 ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt, um städtebaulich angemessene Entwurfsvorschläge zu erhalten und vor allem um zugleich eine Realisierung des städtebaulichen Konzeptes sicherzustellen. Aus dem Bieterverfahren ist die Sontowski &amp; Partner RD Objekt 26 GmbH &amp; Co. KG GmbH (Vorhabenträgerin) mit Sitz in Erlangen mit einem Entwurf des Architekturbüros RKW Architektur+, Düsseldorf, hervorgegangen. Auf der Grundlage des zwischen der Gemeinde und dem Investor getroffenen Grundstückskaufvertrags wurde durch die Gemeinde das öffentliche Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren eingeleitet. Die Kenntnis der Inhalte des Kaufvertrags ist für die Beurteilung des Planvorhabens nicht erforderlich, da sich die Gemeinde vertraglich nicht zu einer bestimmten Planung verpflichtet hat.</p>	<p>Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.</p>
8	18.12.2017	<p><b>Darstellung/Festsetzung Sonstiges Sondergebiet</b> Die Fläche für den B-Plan Nr. 182, bisher für Gemeindebedarf (Schule) vorgesehen, wurde umgewidmet allein für das Bauvorhaben in Sondergebiet (Einzelhandel, Gewerbe, Wohnen). Dabei bricht das Bauplanrecht die sonst gültige BayBO. Angeregt wird, die Ausweisung eines Mischgebietes. Ferner ist unbekannt die Stellungnahme des LRA Starnberg zu der Umwidmung. SO ist ein Solitär und gehört nicht ins Zentrum mit vielen anderen baulichen Abhängigkeiten, sondern eher für Gewerbegebiete (KIM, etc).</p>	<p>Ziel der 46. Änderung des FNP und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes war die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimentmarktes mit einer Verkaufsfläche von circa 1.350 m<sup>2</sup>. Durch diese großflächige Einzelhandelsnutzung soll aus Perspektive der plangebenden Gemeinde das Bahnhofsquartier entscheidend weiterentwickelt und durch die Stärkung der Nahversorgung im Ortszentrum zugleich die Attraktivität des Ortszentrums gesteigert werden. Gemäß § 11 BauNVO sind als Sonstige Sondergebiete solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Eine Mischgebietsausweisung wäre aufgrund des Vorhandenseins einer großflächigen Einzelhandelsnutzung mit Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung nicht zulässig, da diese ausdrücklich Kerngebieten und Sonder-</p>	<p>Der Gemeinderat beschließt, der Anregung nicht zu folgen und die Bedenken nicht zu teilen.</p>

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinderat
			<p>gebieten vorbehalten ist. Aus den textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung geht abschließend hervor, welche Nutzungen im Sonstigen Sondergebiet zulässig sind. Eine Konfliktlage mit der Bayerischen Bauordnung ist nicht ersichtlich.</p> <p>Das Landratsamt Starnberg hatte für den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 182/GAUTING die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes statt einer vorhabenbezogenen Festsetzung eines „Wohn- und Geschäftshauses“ angeregt.</p>	
9 9.1	06.12.2017, 12.12.2017	<p><b>Sonstiges Sondergebiet</b></p> <p>46. Änderung FNP Gauting, Stand 24.10.2017, Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange, LRA Starnberg, Kreisbauamt, S. 3 / 1: „Da ein Sondergebiet nur dargestellt werden darf, wenn die beabsichtigte Nutzungsmischung nicht auch in einem anderen Baugebiet nach der BauNVO (z.B. Mischgebiet) zulässig ist, sollte die Darstellung ausführlich begründet werden.“</p> <p>Warum liegt die Begründung der Gemeinde während der öffentlichen Auslegung noch nicht vor? Wann erfolgt die Begründung und wann und wie wird diese öffentlich gemacht?</p>	<p>Die Darstellung als Sondergebiet erfolgt auf Empfehlung des Landratsamtes Starnberg. Die Begründung wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens fortentwickelt. Dem jüngsten Verfahrensschritt, namentlich der öffentlichen Auslegung der Planung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 17.11.2017 bis 18.12.2017 sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB lag daher bereits ein modifizierter Arbeitsstand vom 02.11.2017 zugrunde. Mit diesem hat sich auch der Gemeinderat in der Sitzung am 07.11.2017 befasst. Der modifizierte Stand vom 02.11.2017 beinhaltete, auch in Umsetzung der Anmerkung des Landratsamtes Starnberg (Kreisbauamt), bereits folgende ausführliche Begründung der Darstellung des Sondergebietes: „Entsprechend den entwickelten städtebaulichen Zielsetzungen soll zukünftig Sondergebiet (SO) dargestellt werden. Die Zweckbestimmung des Sondergebietes soll Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen sein. Im Änderungsgebiet sind die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsfläche von circa 1.350 m<sup>2</sup>, weitere nicht großflächige Einzelhandelsflächen, Dienstleistungs- und/oder Gastronomienutzungen sowie Wohnnutzung vorgesehen. Für das Wohn- und Geschäftshaus wird im Parallelverfahren ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Auf der Ebene des Bebauungsplanes war für die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung der vorgesehene großflächige</p>	Der Gemeinderat beschließt, der Anregung zu folgen.

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinderat
			<p>Einzelhandelsbetrieb ausschlaggebend. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Für die 46. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 182/GAUTING wurde daher die Baugebietskategorie „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO dargestellt bzw. festgesetzt.“ Das Kreisbauamt hat den aktualisierten Umfang der Begründung im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung nach Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB nicht beanstandet.</p>	
9 9.2		<p><b>Gesamtverkehrskonzept</b> 46. Änderung FNP Gauting, Begründung, Stand 02.11.2017, Pkt. 8 Auswirkung der Planänderung, S. 8, letzter Absch.: „In Übereinstimmung mit dem Gesamtverkehrskonzept Gauting und dem Entwicklungskonzept für das Bahnhofsquartier soll (...) erschlossen werden.“ Das Gesamtverkehrskonzept Gauting ist noch nicht fertig erstellt. Wie kann dann die Gemeinde von Übereinstimmung sprechen? Wann wird das Gesamtverkehrskonzept fertig sein und wann wird es der Öffentlichkeit vorgestellt?</p>	<p>Tatsächlich befindet sich das Gesamtverkehrskonzept für die Gemeinde Gauting derzeit nach wie vor in der Entwicklung. Das beauftragte Büro SVK Kaulen aus München/Aachen hatte zu diesem Zweck in der Vergangenheit bereits eine umfangreiche Bestandsanalyse durchgeführt, deren Ergebnisse in der öffentlichen Auftaktveranstaltung vom 16.01.2017 vorgestellt wurden. Seitdem wurde das Gesamtverkehrskonzept kontinuierlich weiterentwickelt. Der letzte Zwischenstand datiert vom 23.11.2017. Nach Durchführung einer Gemeinderatsklausur ist im nächsten Schritt vorgesehen, am 25.06.2018 eine erneute öffentliche Veranstaltung für die Bürgerinnen und Bürger zum Gesamtverkehrskonzept durchzuführen. Soweit aktuelle Bauleitplanverfahren verkehrliche Auswirkungen erzeugen, kann daher derzeit nur die Übereinstimmung mit dem jetzigen Entwicklungsstand des Verkehrskonzepts festgehalten werden. Die derzeitige Datenlage und Zielsetzung des Gesamtverkehrskonzepts und des Verkehrskonzepts zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren Nr. 182 sowie zum Verfahren zur 46. Änderung</p>	<p>Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.</p>

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinderat
			<p>des Flächennutzungsplanes sind eng aufeinander abgestimmt. Sowohl das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan als auch das Bebauungsplanverfahren sind bereits als Projektbaustein zur Umsetzung des Entwicklungskonzepts zum Gautinger Bahnhofsquartier zu verstehen. Dieses Entwicklungskonzept umfasst städtebauliche, funktionale sowie verkehrsplanerische Maßnahmen. Mit dem Entwicklungskonzept zum Gautinger Bahnhofsquartier wird darüber hinaus eine Stärkung der Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung verfolgt.</p> <p>Die folgenden Maßnahmen sind als vorgezogene verkehrsplanerische Maßnahmen zu verstehen, die nach aktueller Sachlage Gegenstand des Gesamtverkehrskonzeptes Gauting sein werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Umgestaltung des Straßenraumes der Bahnhofstraße bei Erhalt der Netzfunktion,</li> <li>• Neuorganisation der P+R-Anlage,</li> <li>• Neuorganisation und -gestaltung des Bahnhofplatzes,</li> <li>• Neugestaltung und -organisation des Busbahnhofes,</li> <li>• stärkere Berücksichtigung des Fahrrad- und Radverkehrs im Bereich Bahnhofplatz und Bahnhofstraße und</li> <li>• Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgängerquerungen im nördlichen Teil der Bahnhofstraße.</li> </ul>	