

Darstellung und Bewertung der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf Nr. 182/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Bahnhofstr., Ammerseestr. und Rafael-Katz-Str. eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf Nr. 182/GAUTING wurde am 09.11.2017 im Amtsblatt der Gemeinde Gauting bekannt gemacht und im Rathaus Gauting vom 17.11.2017 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 Bebauungsplanverfahren dargestellt.

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

Lfd. Nr.	Datum Ansprechen	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
1 1.1	23.11.2017	<p>Abstandsflächen Angeregt wird, die Abstandsflächenregeln der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten. Hinsichtlich der Tiefe der Abstandsfläche soll dem Bauvorhaben aufgrund des hohen Wohnanteils ein Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde gelegt werden.</p> <p>Angeregt wird die Änderung des städtebaulichen Konzeptes – ohne Baurechtsverlust durch Verschiebung des Gebäudes an der Rafael-Katz-Str. nach Süden – zur Einhaltung der Abstandsflächenregelungen, anstelle einer Anwendung von Art. 6 (5) Satz 3 BayBO oder planungsrechtlicher Festsetzungen („Der V+E-Plan hebt die Abstandsflächengrundsätze der BayBO aus (...).“)</p>	<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>Der Gemeinderat beschließt, den Anregungen nicht zu folgen.</p>

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<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 Geschossezahlen – 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.</p> <p>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 zu bestimmen.</p> <p>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 Ab-</p>	

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>standsfläche 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. 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>	
1 1.2		<p>Sozialabstand – Einsehbarkeit Bedenken bestehen, dass zwischen den Gebäudeteilen teilweise ein Abstand von nur 6 m besteht und in diesen Abstand Balkone angeordnet sind. Dies führe zu gegenseitiger Einsicht und daher unbrauchbaren Wohnungen. Eine Besonnungsdauer von 1,5 Stunden in Wohnungen sei ungenügend.</p>	<p>Die Gebäudeteile halten den Mindestabstand von 6 m untereinander ein, dieser wird auch nicht – wie dargestellt – durch die Anordnung der Balkone unterschritten. Insofern bleibt im Hinblick auf die Einsehbarkeit der Wohnungen der Sozialabstand gewahrt.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde u.a. die potentielle Besonnungsdauer der geplanten Wohnungen nach DIN 5034-1 untersucht. Demnach sollte die potentielle Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche (um den 20./21. März beziehungsweise den 22./23. September) mindestens vier Stunden betragen. Eine Wohnung gilt</p>	Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			dabei als ausreichend besonnt, wenn in ihr mindestens ein Wohnraum ausreichend besonnt ist. Das Untersuchungsergebnis zeigte, dass innerhalb des Plangebietes – unter Berücksichtigung der vorgesehenen Grundrissgestaltung – eine ausreichende Besonnung gewährleistet werden kann.	
1 1.3		<p>Bauschlucht Bedenken bestehen, dass vor dem Hintergrund der geringeren Abstandsflächen zwischen den Gebäudeteilen am Bahnhof eine unansehnliche Bauschlucht entstehe. Die Visualisierung täusche an dieser Stelle Falsches vor.</p>	<p>Im Plangebiet sind die drei fünfgeschossigen Gebäudeteile auf dem eingeschossigen Sockel in einem unterschiedlichen Winkel zueinander angeordnet. Die Anordnung der fünfgeschossigen Baukörper orientiert sich an den vorgefundenen öffentlichen Räumen – dem Straßennetz von Rafael-Katz-Straße, Bahnhofstraße und Ammerseestraße sowie der Platzfläche vor dem Gautinger Bahnhof. Der nördliche Baukörper (Haus A) orientiert sich mit seiner Stirnseite zum Bahnhofplatz und soll wie ein Gelenk die Wegebeziehung vom Bahnhof in die Bahnhofstraße führen. Der lange mittlere Baukörper (Haus B) erstreckt sich parallel zur Bahnhofstraße als Haupteinkaufsstraße.</p> <p>Aufgrund des gewählten Städtebaus auf dem dreieckförmigen Baugrundstück entsteht zwischen Haus A und Haus B eine Lücke, die sich von 17,2 m an der Bahnhofstraße auf circa 6,3 m auf dem Baugrundstück verengt. Die Bedenken, es entstehe eine unansehnliche Bauschlucht, werden nicht geteilt.</p>	Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.
2 2.1	28.11.2017	<p>Festsetzung eines Mischgebietes Angeregt wird die Festsetzung eines Mischgebietes in Verbindung mit einem Ausschluss von großflächigen Einzelhandel anstelle eines Sondergebietes mit der Zulässigkeit großflächigen Einzelhandels.</p>	Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes war die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimentsmarktes mit einer Verkaufsfläche von circa 1.350 m ² . Durch diese großflächige Einzelhandelsnutzung soll aus Perspektive der plangebenden Gemeinde das Bahnhofsviertel 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 + Manage-	Der Gemeinderat beschließt, den Anregungen nicht zu folgen.

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>ment GmbH vom 02.03.2016. Nach dieser bildet das am Standort vorhandene Umfeld gute Rahmenbedingungen für den vorgesehenen Nutzungsmix von Lebensmitteleinzelhandel und Drogeriemarkt.</p> <p>Dieses künftige Nutzungskonzept wird auch durch den örtlichen Einzelhändlerverband ZfG unterstützt.</p>	
2 2.2		<p>Art der baulichen Nutzung Bedenken bestehen, dass für die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nicht auf die Baugebiets-Kategorien der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zurückgegriffen wurde, sondern ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen festgesetzt wurde. Zu befürchten seien „Wildwestverhältnisse und Willkür“.</p>	<p>Gemäß § 11 BauNVO sind als Sonstige Sondergebiete solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden. Die vorgesehene Nutzungsmischung hätte mit einem typisierten Gebiet der BauNVO so nicht festgesetzt werden können. Aus den textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung geht abschließend hervor, welche Nutzungen im Sonstigen Sondergebiet zulässig sind. „Wildwestverhältnisse und Willkür“ werden durch die textlichen Festsetzungen ausgeschlossen.</p>	<p>Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.</p>
2 2.3		<p>Schutzbedürftigkeit des Plangebietes Die Stellungnahme des Landratsamtes stellt fest: „Durch die Ausweisung der Umgriffsfläche als Sondergebiet können zur Konkretisierung des Gebietscharakters Orientierungswerte angesetzt werden, die nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 zwischen denen eines reinen Kurgebietes und denen eines Gewerbegebietes liegen. Für Verkehrslärm können sich die Orientierungswerte je nach Schutzbedürftigkeit des Sondergebiets Tags zwischen 45 bis 65 dB(A) und Nachts zwischen 35 bis 65 dB(A) bewegen. Die Immissionsgrenzwerte können sich —die vorgenannte Bandbreite zugrunde legend- Tags zwischen 57 dB(A) und 69 dB(A) und Nachts zwischen 47 dB(A) und 59 dB(A) bewegen. Aufgrund der Schutzbedürftigkeit der umgebenden Bebauung halten wir Orientierungswerte für ansetzbar, die sich an der Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes bzw. eines Besonderen Wohngebietes orientieren.“</p>	<p>Anregungen oder Bedenken wurden nicht vorgebracht. Für die Beurteilung der auf das geplante Wohn- und Geschäftsgebäude einwirkenden Lärmimmissionen wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete herangezogen, da für das festgesetzte Sonstige Sondergebiet aufgrund des vorgesehenen Nutzungsmixes die Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes anzunehmen ist: Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, so dass der vorgesehene Nutzungsmix mit diesem Spektrum am ehesten vergleichbar ist, ohne das hohe Schutzniveau für Wohnen in Frage zu stellen.</p>	<p>Zur Kenntnis</p>

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
2 2.4		<p>Negative städtebauliche Auswirkungen 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>§ 11 Abs. 3 BauNVO missbilligt seinem Wortlaut nach keine Planungen, die Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung haben, sondern ordnet diese lediglich Kern- und Sondergebieten zu. 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. Beim ehemaligen Grundschulareal 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 und ist daher auch aus städtebaulicher Sicht gut für großflächigen Einzelhandel geeignet, da zu erwarten ist, dass die Entwicklung des Ortszentrums hierdurch positiv beeinflusst wird.</p>	Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.
2 2.5		<p>Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO Bedenken gegen die Festsetzung 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>	<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 jedoch im hiesigen Fall mit den Zielen der Raum-</p>	Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>ordnung 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 vorgeesehenen Nutzungsmixes ausscheidet.</p>	
2 2.6		<p>Stellplätze Bedenken bestehen, dass die Anzahl der geplanten oberirdischen Stellplätze für die Einzelhandelsnutzungen nicht ausreichend seien. Für die Einzelhandelsnutzungen würden mindestens 100 Stellplätze, statt circa 50 benötigt werden. Die zu geringe Anzahl von Stellplätzen würde zudem noch von Mitarbeitern genutzt werden. Eine Mitnutzung der öffentlichen Parkplätze des P+R-Parkplatzes sei rechtlich unzulässig.</p>	<p>Nach dem vorhabenbezogenen Planungskonzept sind 43 oberirdische Stellplätze ausreichend, um die zu erwartenden Kunden aller Einzelhandelsnutzungen mit Stellplätzen zu versorgen und im Baugenehmigungsverfahren den erforderlichen Stellplatznachweis zu erfüllen. Die Beschäftigten der gewerblichen Nutzungen werden die Stellplätze innerhalb der geplanten Tiefgarage nutzen. Eine Mitnutzung der öffentlichen Parkplätze der P+R-Anlage nördlich des Plangebietes ist nicht vorgesehen; der Stellplatznachweis erfolgt ausschließlich auf dem Baugrundstück des Wohn- und Geschäftshauses.</p>	<p>Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.</p>
2 2.7		<p>Erschließung „Die angedachte Verkehrslösung (insbes. Erschließung P+R über Tunnel) schafft aber ggf. Grenzen der Bebaubarkeit im rückwärtigen Bereich der Liegenschaft, so dass im Rahmen der Feinplanungen zu klären ist, ob sich ein Vollsortimenter ansiedeln ließe. Als Nutzungsalternative ist u.E. die Ansiedlung eines kompetenten Drogeriemarktes zu prüfen.“</p>	<p>Die Erschließung der Tiefgarage des Sonstigen Sondergebietes erfolgt über die Tiefgaragenzufahrt im Tunnelbauwerk zur Erschließung der P+R-Anlage an der Rafael-Katz-Straße. Es handelt sich um eine flächensparende Erschließung aufgrund der hier vorliegenden Doppelererschließung des Plangebietes und der P+R-Anlage.</p> <p>Der Nachweis der Umsetzbarkeit eines Lebensmittel-Vollsortimenters als großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Drogeriemarkt auf dem ehemaligen Grundschulareal konnte im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens erbracht werden. Die Konkretisierung der Architekturplanung erfolgte parallel zum Bauleitplanverfahren; im Bauleitplanverfahren selbst konnte durch die Erarbeitung eines Verkehrsgutachtens der Nachweis erbracht werden, dass trotz hohen Verkehrsaufkommens in der aktuellen Bestandssituation der</p>	<p>Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.</p>

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>planbedingte Mehrverkehr - insbesondere infolge der Einzelhandelsnutzungen im Sonstigen Sondergebiet – vom bestehenden Straßennetz aufgenommen werden können und sich die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte hinsichtlich ihrer Verkehrsqualitätsstufe nicht verschlechtert (siehe nachfolgender Punkt).</p> <p>Auch im Einzelhandelsgutachten des Fachbüros CIMA zum ehemaligen Grundschulareal wird ausgeführt, dass unter den eingereichten konkreten Konzepte der Investoren das Konzept mit oberirdischen Pkw-Stellplätzen als die bessere Variante für den Einzelhandel zu klassifizieren ist.</p>	
2 2.8		<p>Erschließung: Verkehrsqualitätsstufe D Bedenken bestehen hinsichtlich der Erschließung des Baugrundstückes über öffentliche Verkehrswege. „Unter Berücksichtigung des Mehrverkehrs mit einem Planungshorizont 2030 bieten die Knotenpunkte in den Hauptverkehrszeiten nach Aussage des Gutachters eine noch ausreichende Leistungsfähigkeit mit der Verkehrsqualitätsstufe D. Das ist schlechtest mögliche Einstufung und wird vom Straßenbauamt Weilheim als nicht brauchbar eingestuft.“</p>	<p>Das im Sondergebiet geplante Wohn- und Geschäftsgebäude soll 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 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. Zu diesen verkehrsplanerischen Maßnahmen im Bahnhofsquartier liegt ein Beschluss des</p>	<p>Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.</p>

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>Gemeinderates vor. 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 deutliche verkehrsqualitative Verbesserungen für die Verkehrsteilnehmer des Umweltverbundes – Fußgänger, Fahrradfahrer und die Nutzer des ÖPNV – einstellen werden. Durch die baulich-räumlichen Umbaumaßnahmen im Bahnhofsquartier ist insbesondere für die Nutzer des Buslinienverkehrs und des S-Bahn-Verkehrs eine Attraktivitätssteigerung zu erwarten.</p> <p>Aus dem Verkehrsgutachten geht folgendes hervor: In der Bahnhofstraße ist bereits heute für den motorisierten Verkehr die im Bestand vorliegende Verkehrsqualitätsstufe D gegeben. Für das Prognosejahr 2030 (auch unter Berücksichtigung des planbedingten Mehrverkehrs) ist für den motorisierten Verkehrs ebenfalls diese Verkehrsqualitätsstufe ermittelt worden.</p> <p>Für die Ammerseeestraße ist beim motorisierten Verkehr für das heutige Verkehrsaufkommen und ebenso für das Prognosejahr 2030 in der Abendspitzenstunde die Verkehrsqualitätsstufe C ermittelt worden.</p> <p>Durch die Planung kommt also es nicht zu einer Verschlechterung 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</p>	

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>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>	
2 2.9		<p>AOA-Gelände 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>Für die Gesamtgemeinde Gauting liegt eine Einzelhandelsuntersuchung aus dem Jahr 2011 vor (CIMA Beratung + Management GmbH, München), das heißt eine Bestandsaufnahme der Einzelhandelsbetriebe nach Lage, Verkaufsflächengröße, Branche und Betriebstyp. 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 Gau-</p>	<p>Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.</p>

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>ting, 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 Verkaufsfächenausstattung aus.</p> <p>Die Regierung von Oberbayern als Höhere Landesplanungsbehörde hat in ihren Stellungnahmen zum Bebauungsplanverfahren vom 29.05.2017 und 22.08.2017 ausgeführt, dass die gemeindliche Planung den LEP-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. Negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, die aufgrund der Großflächigkeit des geplanten Lebensmittelvollsortimenters auftreten könnten, sind nicht zu erwarten.</p>	
3 3.1	02.12.2017	<p>Städtebaulicher Entwurf Angeregt wird eine verträglichere Anordnung der Bau-massen auf dem Grundstück und eine sinnvollere Nut-zung der Potentiale des Grundstücks – anhand einer Ausarbeitung auf der Basis der städtebaulich legitimierten Wettbewerbsergebnisse aus dem Jahre 2016 unter Be-rücksichtigung</p> <ul style="list-style-type: none"> • GFZ mindestens 1,6 • Einhaltung der Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung • Gebäudeanordnung zugunsten eines besser vor Lärm geschützten Innenhofs • die Anordnung von weniger schutzbedürftigen (Schallschutz) Räumen an den Fassaden an der Ammerseestraße, Bahnhofstraße und Rafael-Katz-Straße. 	<p>Für das in Bahnhofsnähe gelegene ehemalige Grundschulareal hat die Gemeinde Gauting im Jahr 2016 ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt, um für dieses zentral gelegene Plangebiet städtebaulich angemessene Ent-wurfsvorschläge zu erhalten und die Realisierung des städtebaulichen Konzeptes sicherzustellen. Aus dem Bie-terverfahren ist die Sontowski & Partner RD Objekt 26 GmbH & Co. KG GmbH (Vorhabenträgerin) mit Sitz in Erlangen siegreich hervorgegangen, die beabsichtigt, auf dem ehemaligen Grundschulareal ein mehrgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus zu errichten. Auf der Grundlage eines Entwurfes des Architekturbüros RKW Architektur+, Düsseldorf, ist eine städtebauliche Neuordnung vorgese-hen.</p> <p>Die künftige Bebauung als Auftakt zur Bahnhofstraße und am südlichen Ende des Bahnhofplatzes wird einen einge-schossigen Unterbau umfassen, aus dem drei Baukörper herausragen. Der Unterbau, der als Sockel für die drei</p>	Der Gemeinderat beschließt, den Anre-gungen nicht zu fol-gen.

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			Baukörper dient, schiebt sich mit seiner Funktion, vornehmlich Einzelhandelsnutzungen aufzunehmen, weit in das dreieckförmige Grundstück hinein. Die drei Einzelbaukörper, in denen circa 55 bis 60 Wohnungen untergebracht werden sollen, sind auf dem Sockelgeschoss jeweils bündig abschließend zum Bahnhofplatz und zur Bahnhofstraße platziert. Am städtebaulichen Konzept wurde festgehalten.	
3 3.2		Verkehrslärmvorbelastung Bedenken bestehen, dass die vorwiegende Wohnnutzung im Hinblick auf die Immissionen des Standorts ungeeignet sei. Der Lärm von Bahn, Ammersee- und Bahnhofstraße belaste die Wohnnutzung stark.	Im Bauleitplanverfahren ist hinsichtlich des Immissions-schutzes in Bezug auf Lärmimmissionen Abwägungsmaterial zusammenzutragen, um die Auswirkungen der Geräuscheinwirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit im vorliegenden Einzelfall bewerten zu können. Mittels der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung wurde der Nachweis erbracht, dass überwiegend durch passive Lärmschutzmaßnahmen eine Wohnnutzung planungsrechtlich ermöglicht werden kann.	Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.
3 3.3		Lärmabgewandte Fassaden Bedenken bestehen, dass der Innenhof durch die Gebäudekonfiguration nicht vor Lärm geschützt wird – an keinem Fenster im Innenhof kann man weder bei Tag noch bei Nacht ein Fenster öffnen ohne einem unzulässigen Lärmpegel ausgesetzt zu sein. Der städtebauliche Entwurf schaffe keine geschützten Bereiche, die Bebauung sollte selbst schützend wirken.	Das Plangebiet ist durch Verkehrslärmimmissionen stark vorbelastet, einerseits durch Schienenverkehrslärm aus nordwestlicher Richtung und andererseits durch Straßenverkehrslärm aus nordöstlicher, östlicher und südlicher Richtung. Der städtebauliche Entwurf schafft keinen vollständig vor Lärm geschützten Innenhof, da innerhalb des vergleichsweise großen dreieckförmigen Plangebietes eine geschlossene monolithische Bebauung vermieden werden sollte. Es handelt sich um ein zentral gelegenes Grundstück im Ortszentrum Gautings an S-Bahnhof, Busbahnhof und unmittelbar an der Haupteinkaufsstraße, das von der Rafael-Katz-Straße (Busbahnhof), vom Bahnhofplatz (S-Bahnhof), von der Bahnhofstraße und der Ammerseestraße erschlossen wird. Aufgrund der vorgesehenen offenen Bauungsstruktur durch Anordnung der fünfgeschossigen Baukörper zueinander ergeben sich Raumbildungen mit einem Wechsel	Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>von geschlossenem und offenem Charakter. Als städtebauliche Großstruktur nimmt die geplante Bebauung das städtebaulich heterogene Spannungsgefüge der Umgebung auf und setzt durch den Wechsel von Offenheit und Geschlossenheit die vorhandene Reihung von Einzelbaukörpern entlang der Bahnhofstraße fort.</p> <p>Die Festsetzungen passiver Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan stellen sicher, dass den schallimmissionschutzrechtlichen Anforderungen an die geplante Wohnbebauung zur Erzielung gesunder Wohnverhältnisse im Hinblick auf Verkehrsgeräuschimmissionen sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum Rechnung getragen werden kann. Insofern konnte einer offeneren Bauungsstruktur der Vorzug gegenüber einer geschlossenen monolithischen Bebauung gegeben werden.</p>	
3 3.4		<p>Wohnen mit Verkehrslärmvorbelastung Bedenken bestehen, dass die Wohnungsgrundrissanordnung in Verbindung mit der Fassade ungeeignet für marktgerechte Wohnungen und die vorhandene Lärmbelastung des Grundstücks ist.</p>	<p>Im Bauleitplanverfahren ist hinsichtlich des Immissions-schutzes in Bezug auf Lärmimmissionen Abwägungsmaterial zusammenzutragen, um die Auswirkungen der Geräuscheinwirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit im vorliegenden Einzelfall bewerten zu können. Mittels der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung wurde der Nachweis erbracht, dass überwiegend durch passive Lärmschutzmaßnahmen eine Wohnnutzung planungsrechtlich ermöglicht werden kann. Damit erfolgte die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Bauleitplanverfahren. Die Prüfung marktgerechter Wohnungsgrundrisse ist dagegen nicht Gegenstand der hoheitlichen Planung.</p>	Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.
3 3.5		<p>Loggien Bedenken bestehen, dass die Glasfassade und die Loggien zur stark befahrenen Bahnhofstraße unangemessen sind – die Loggien werden als unansehnliche Abstellkammern genutzt werden. In Wohngebäuden will man</p>	<p>Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde die gestalterische Festsetzung getroffen, Geländer und Brüstungen von Balkonen und Loggien in einer nicht transparenten Ausführung zu realisieren. Dabei sind lichtdurchlässige, jedoch undurchsichtige Geländer oder Brüstungen zuläs-</p>	Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen. Die Bedenken zur Fassadengestaltung

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
		nach draußen sehen - aber nicht gesehen werden – dem Entwurf fehle ein ausgewogenes Maß zwischen Aussicht und Schutz – die Fassade sei im falsch verstandenen Sinne transparent.	sig.	wurden bereits teilweise berücksichtigt.
3 3.6		Grundrissorientierung Zur Bahnhofstraße sollten in den Grundrissen schallunempfindliche Nutzungen angeordnet werden und schutzbedürftige Räume abgewandt orientiert werden – daraus würden ganz andere Fassadenbilder entstehen. Die Planung setzt auf die kontrollierte Wohnraumlüftung als passive Schallschutzmaßnahme statt auf eine angemessene Gebäudepositionierung und Grundrissgestaltung.	Auf die Festsetzung einer Grundrissorientierung der schutzwürdigen Nutzungen, das heißt eine Zulässigkeitsbeschränkung für die Anordnung schutzwürdiger Räume gemäß DIN 4109 konnte im Plangebiet verzichtet werden. Aufgrund der hohen Schienenverkehrslärmbelastung wurde dagegen eine Wohnnutzung im Haus A unterhalb des 2. Obergeschosses ausgeschlossen. Da vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen im übrigen Baugebiet die Beurteilungspegel von 69 dB(A)/59 dB(A) tags/nachts eingehalten werden, war die Festsetzung einer Grundrissorientierung zum Schutz vor Verkehrslärm nicht erforderlich. Im Plangebiet können die Anforderungen an gesundes Wohnen durch Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen und eine geregelte schalldämmte Lüftung bei Schlaf- und Kinderzimmern erfüllt werden.	Der Gemeinderat beschließt, den Anregungen nicht zu folgen.
4	02.12.2017	Fassadengestaltung Bedenken bestehen, ob die Vorhabenträgerin in der Lage sei, eine ansprechende und gute Fassadenarchitektur in zentraler Gautinger Lage vorgeben könne.	Zur Gestaltung der Fassaden hat das beauftragte Architekturbüro in Abstimmung mit der Gemeinde während des Bebauungsplanverfahrens einen Vorschlag unterbreitet. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden flankierend 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. Rahmen und Laibungen von Fenstern und Türen können durch einen	Die Bedenken werden berücksichtigt.

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>natürlichen Holzton farblich von der Fassade abgesetzt werden.</p> <p>Darüber hinaus ist vorgesehen, die Bürgerinnen und Bürger um ihre Meinung zu verschiedenen Fassadengestaltungsvarianten zu befragen.</p>	
5 5.1	08.12.2017	<p>Gebäudemodell Bedenken bestehen, ob das Gebäudemodell dem aktuellen Planstand entspricht. Dem Modell fehlen zudem die Balkone. Der geringste Abstand zwischen Haus A und Haus B müsste etwa 6,12 m betragen. Um Berichtigung am Modell wird gebeten.</p>	<p>Das in der Zeitung abgebildete städtebauliche Modell entstand zum Zeitpunkt des Investorenauswahlverfahrens im Jahr 2016, aus dem die Sontowski & Partner RD Objekt 26 GmbH & Co. KG GmbH (Vorhabenträgerin) mit dem Entwurf des Architekturbüros RKW Architektur+ hervorgegangen ist. Ein städtebauliches Modell dient der Visualisierung. Im Vorfeld des Bürgerentscheids (15.04.2018) wurde ein weiteres Modell erstellt, das dem fortgeschrittenen Planstand (Stand Offenlage Bebauungsplanverfahren) entspricht – einschließlich der Darstellung der Balkone. Gegenstand der Offenlage war der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Aus diesen ist zu entnehmen, dass der geringste Abstand zwischen Haus A und Haus B 6,0 m und der geringste Abstand zwischen den sich schräg gegenüberliegenden Balkonen von Haus A und Haus B 7,0 m beträgt.</p>	Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.
5 5.2		<p>Abstandsflächen Nach Aussage von Frau Dr. Kössinger in der Süddeutschen Zeitung und im Merkur vom 08.12.2017 würden die Abstandsflächen eingehalten werden. Wie an einer schematischen Darstellung gezeigt wird, stimme dies nicht. Frau Dr. Kössinger sollte formulieren, dass die Gemeinde die Grundsätze der Abstandsflächen aus städtebaulichen Gründen außer Kraft setzen will.</p>	<p>Bezüglich der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen wird dem Bauplanungsrecht 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“). Im Übrigen erfolgt die Regelung der Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 S. 3 BayBO und damit entsprechend der Bayerischen Bauordnung. Das dem Bebauungsplan Nr. 182/GAUTING zugrunde liegende geplante Vorhaben befindet sich auf einem zent-</p>	Die Bedenken zum Abstandsflächenrecht wurden bereits berücksichtigt.

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>ralen 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.</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.</p>	
6	06.12.2017	<p>Fassadengestaltung Bedenken bestehen, ob die Vorhabenträgerin in der Lage sei, eine ansprechende und gute Fassadenarchitektur in zentraler Gautinger Lage vorgeben könne.</p>	<p>Zur Gestaltung der Fassaden hat das beauftragte Architekturbüro in Abstimmung mit der Gemeinde während des Bebauungsplanverfahrens einen Vorschlag unterbreitet. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden flankierend 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 abset-</p>	<p>Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken zu berücksichtigen.</p>

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>zen. 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. Rahmen und Laibungen von Fenstern und Türen können durch einen natürlichen Holzton farblich von der Fassade abgesetzt werden.</p> <p>Darüber hinaus ist vorgesehen, die Bürgerinnen und Bürger um ihre Meinung zu verschiedenen Fassadengestaltungsvarianten zu befragen.</p>	
7 7.1	08.12.2017	<p>Gebäudemodell In der Darstellung der Süddeutschen Zeitung und des Merkur vom 08.12.2017 wurde stark auf das alte Modell abgehoben. Mir scheint, dass das alte Modell an entscheidender Stelle nicht mehr stimmt – den Abständen zwischen den fünfgeschossigen Gebäudeteilen – und ganz eindeutig fehlen die Balkone an dieser sensiblen Stelle.</p>	<p>Das in der Zeitung abgebildete städtebauliche Modell entstand zum Zeitpunkt des Investorenauswahlverfahrens im Jahr 2016, aus dem die Sontowski & Partner RD Objekt 26 GmbH & Co. KG GmbH (Vorhabenträgerin) mit dem Entwurf des Architekturbüros RKW Architektur+ hervorgegangen ist. Ein städtebauliches Modell dient der Visualisierung. Im Vorfeld des Bürgerentscheids (15.04.2018) wurde ein weiteres Modell erstellt, das dem fortgeschrittenen Planstand (Stand öffentliche Auslegung Bebauungsplanverfahren) entspricht – einschließlich der Darstellung der Balkone.</p> <p>Gegenstand der öffentlichen Auslegung war der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Aus diesen ist zu entnehmen, dass der geringste Abstand zwischen Haus A und Haus B 6,0 m und der geringste Abstand zwischen den sich schräg gegenüberliegenden Balkonen von Haus A und Haus B 7,0 m beträgt.</p>	Der Gemeinderat beschließt, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.
7 7.2		<p>Abstandsflächen Zum zweiten irritiert mich die Aussage von Frau Dr. Kössinger „die Abstandsflächen würden eingehalten“ im Merkur. Frau Dr. Kössinger sollte bitte richtig formulieren, dass die Gemeinde die Grundsätze der Abstandsflächen aus städtebaulichen Gründen außer Kraft setzen will,</p>	Bezüglich der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen wird dem Bauplanungsrecht gem. Art. 6 Abs. 1 S. 3 Bay-BO dort der Vorrang eingeräumt, wo durch die Baulinienfestsetzung in Kombination mit der Festsetzung einer zwingenden Wandhöhe eine bauplanungsrechtlich notwendige Außenwand an der jeweiligen Grundstücksgrenze	Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
		dann wissen die Bürger was Sache ist.	<p>definiert wird („an die Grenze gebaut werden muss“). Im Übrigen erfolgt die Regelung der Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 S. 3 BayBO und damit entsprechend der Bayerischen Bauordnung.</p> <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.</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.</p>	
8	10.12.2017	<p>Gebäudemodell Mir ist klar geworden, warum das alte Modell an sensibler Stelle um etwa einen Meter falsch ist. Nach Angabe von Frau Dr. Kössinger – Presse – hat Sontowski die Gebäu-</p>	Das städtebauliche Modell gehörte nicht zu den Planunterlagen, die Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB waren.	Zur Kenntnis

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
		de jeweils um einen halben Meter tiefer gebaut. (Begründung: GFZ 1,77). 2x0,5 = 1,0 m- klar an einer Stelle geht noch Wurzel 2 ein, wegen den 49 Grad Und dann auch noch die fehlenden Balkone. Aua!! Mit Fakten zu arbeiten ist doch recht gefährlich. Das ist gar nicht gut.	Das in der Zeitung abgebildete städtebauliche Modell entstand zum Zeitpunkt des Investorenauswahlverfahrens im Jahr 2016, aus dem die Sontowski & Partner RD Objekt 26 GmbH & Co. KG GmbH (Vorhabenträgerin) mit dem Entwurf des Architekturbüros RKW Architektur+ hervorgegangen ist. Ein städtebauliches Modell dient der Visualisierung. Im Vorfeld des Bürgerentscheids (15.04.2018) wurde ein weiteres Modell erstellt, das dem fortgeschrittenen Planstand (Stand öffentliche Auslegung Bebauungsplanverfahren) entspricht – einschließlich der Darstellung der Balkone. Gegenstand der öffentlichen Auslegung war der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan.	
9 9.1	10.12.2017	Einfügen in Umgebung Die Gebäude fügen sich nicht in die Umgebung ein hinsichtlich GFZ, Höhe, Anzahl der Geschosse. Das „Hochhaus“ Bahnhofstr. 21 kann nicht als Bezugsfall genommen werden wegen der Entfernung und der städtebaulichen Trennung durch Ammerseestr und Grünflächen vom B-Plan 182, sowie wegen der besonderen Hanglage.	Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen 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 und Infrastrukturausstattung des Plangebietes sprachen für eine intensive Grundstücksnutzung. Ziel der Planung war es, an der Stelle des 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	Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			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.	
9 9.2		<p>Erweiterung des Bauplanungsrechts Die Erhöhung des Baurechts für einen einzelnen Investor gegenüber der (Wettbewerbs-)Ausschreibung überschreitet das gemeindliche Ermessen, verstößt gegen das Willkürverbot und ist daher rechtswidrig.</p>	<p>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.</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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.</p> <p>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.
9 9.3		<p>Übergeordnete Planung Die Auswirkung der Baurechtsmehrung gemessen an § 34 ist nicht berücksichtigt. Dies bedarf der Einbindung in ein städtebauliches Konzept. Die Herausnahme gerade dieses ortsbildprägenden Projektes aus dem in Arbeit befindlichen Planungskonzeptes für die Bahnhofstraße ist sachlich nicht gerechtfertigt und willkürlich und daher rechtswidrig.</p>	Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 182 beinhaltet die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander. Der Aufstellung des B-Planes Nr. 182 ging ein langer Planungsprozess voraus, die Einbindung in ein städtebauliches Konzept erfolgte. Das ehemalige Grundschulareal war Gegenstand des Entwicklungskonzeptes zum Gautinger Bahnhofsquartier („Gauting Entfalten“), das 2013 in einem breit angelegten Planungs- und Beteili-	Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>gungsprozess durch die TU Wien erarbeitet wurde. Die Ergebnisse des Entwicklungskonzeptes – Gelenkfunktion des Grundstücks, gewünschte Fassung des Straßenraumes und Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen zur Belebung 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.</p> <p>Der Kaufpreis, den die Gemeinde für dieses Grundstück erhalten hat, basiert auf einer, nach Inkrafttreten des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. BauNVO zulässigen Geschossflächenzahl, die dem im Bieterverfahren vorgelegten Bieterkonzept des Käufers entspricht. Daher sieht dieser Vertrag eine Nachzahlungs zw. Rückzahlungsverpflichtung für den Fall vor, dass letztendlich mit dem Bebauungsplan eine gegenüber dieser Vertragsbasis mehr als geringfügig abweichende Geschossflächenzahl festgesetzt wird. Der Verkaufserlös wurde von der Gemeinde überwiegend dazu verwendet, die für die Sanierung der Grundschule Gauting bestehenden Schulden, die für diesen Zweck über einen Geschäftsbesorgungsvertrag, d.h. außerhalb des Haushaltes aufgenommen wurden, zurückzuzahlen. Dies entsprach auch den Auflagen, die die Rechtsaufsicht bei der Genehmigung dieses Vertrages erteilt hat.</p>	
9 9.4		<p>Gegenüberliegende Straßenseite Die Auswirkungen auf das Baurecht der gegenüberliegenden Straßenseite sind nicht berücksichtigt. Das Argument, dort gebe es andere Grundstücks-Zuschnitte, ist nicht stichhaltig, da Zusammenlegungen und andere Arrondierungen jederzeit möglich sind.</p>	<p>Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für das Wohn- und Geschäftshaus wurde 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</p>	<p>Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.</p>

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse oder der Höhe der Gebäude trifft.</p> <p>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 (Wärm-talgemeinden, Stadt München, Stadt Germering) einvernehmlich als Zukunftsvorstellung eine Verdichtung in einem Radius von 600 m um die S-Bahnstationen als Zielsetzung festgelegt worden, so dass städtebauliche Spannungen nicht zu besorgen sind. 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.</p>	
9 9.5		<p>Sondergebiet oder Mischgebiet 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 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes war die die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimentmarktes mit einer Verkaufsfläche von circa 1.350 m². 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. Gemäß § 11 BauNVO sind als Sonstige Sondergebiete solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Aus den textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung geht abschließend hervor, welche Nutzungen im Sonstigen Sondergebiet zulässig sind. Die vorgesehene Nutzungsmischung hätte mit einem typisierten Gebiet der BauNVO so nicht festgesetzt werden</p>	<p>Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.</p>

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			können. Es handelt sich nicht um eine willkürliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung.	
9 9.6		<p>Erschließung Die Verkehrssituation im Bereich der Kreuzung „Kriegerdenkmal“ mit zusätzlicher Ein- und Ausfahrt für 4 Verkehrsströme - Park&Ride, Bewohner, Kunden und Lieferverkehr – in das Projektgelände ist nicht beherrschbar. Es bedarf eines Verkehrskonzeptes, das auch die neuen Planungen für das AOA-Gelände, den neuen Polizei-Standort und mehrere Gewerbegebiete berücksichtigt.</p>	<p>Ein Gesamtverkehrskonzept für Gauting liegt noch nicht vor, dies ist derzeit in Bearbeitung. 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. Aus dieser verkehrsplanerischen Bahnhofsumfeldgestaltung ist die Idee der Erschließungsstraße mit Tunnelbauwerk für die P+R-Anlage als Festsetzung des Bebauungsplanes in der vorliegenden Planung eingeflossen. Über eine neu zu schaffende Erschließungsstraße wird das Sonstige Sondergebiet miterschlossen werden (Doppelnutzung der neuen Anbindung). – 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 Planfall 2030 ermittelt und für den Doppelknotenpunkt Ammerseeestraße/Bahnhofstraße/Anbindung P+R-Anlage/Tiefgarage für die maßgebenden Spitzenstunden die Leistungsfähigkeit geprüft. Aus den Berechnungsergebnissen mittels Verkehrssimulation für die Doppelkreuzung Bahnhofstraße / Ammerseeestraße / Zufahrt P+R / B-Plan Nr. 182 für die Hauptverkehrszeiten für den Prognose-Planfall 2030 geht hervor, dass mit der Verkehrsqualitätsstufe D oder besser eine noch ausreichende Leistungsfähigkeit erreicht wird. Für die Bestandssituation 2017 weist der stark belastete Knotenpunkt Ammerseeestraße/Bahnhofstraße die Verkehrsqualitätsstufe B bis D auf. Aus den Berechnungsergebnissen mittels Verkehrssimulation für die Doppelkreuzung Bahnhofstraße / Ammersee-</p>	Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>straße / Zufahrt P+R / B-Plan Nr. 182 für die Hauptverkehrszeiten für den Prognose-Planfall 2030 geht hervor, dass mit der Verkehrsqualitätsstufen B bis D eine ausreichende Leistungsfähigkeit erreicht wird. Durch die Planung kommt es nicht zu einer Verschlechterung 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>	
9 9.7		<p>Verkehrsgefährdung Durch absehbare Staus und Verstopfung des unausweichlichen, zentralen Verkehrs-Knotenpunktes wird die Einsatzfähigkeit von Polizei, Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen gefährdet. Die Einstufung der Verkehrssituation als noch vertretbar berücksichtigt nicht die durch Stau verstärkten Gefahrenlagen, in denen Einsätze besonders dringlich sind.</p>	<p>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 Planfall 2030 ermittelt und für den Doppelknotenpunkt Ammerseestraße/Bahnhofstraße/Anbindung P+R-Anlage/Tiefgarage für die maßgebenden Spitzenstunden die Leistungsfähigkeit geprüft. Aus den Berechnungsergebnissen mittels Verkehrssimulation für die Doppelkreuzung Bahnhofstraße / Ammerseestraße / Zufahrt P+R / B-Plan Nr. 182 für die Hauptverkehrszeiten für den</p>	<p>Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.</p>

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>Prognose-Planfall 2030 geht hervor, dass mit der Verkehrsqualitätsstufe B bis D eine ausreichende Leistungsfähigkeit erreicht wird.</p> <p>Da infolge der Planung nicht mit einer wesentlichen Verschlechterung der Bestandssituation am Knotenpunkt Ammerseestraße / Bahnhofstraße zu rechnen ist, wird die Einsatzfähigkeit von Polizei, Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen nicht gefährdet werden. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 und § 4 Abs.2 BauGB wurden Polizei und Feuerwehr beteiligt – Bedenken zur Gefährdung der Einsatzfähigkeit wurden nicht vorgebracht.</p>	
9 9.8		<p>Kosten Die durch das Projekt für die Gemeinde anfallenden Kosten sind erheblich, aus den Planunterlagen aber nicht erkennbar. In der Beantwortung einer Anfrage zu den Kosten heißt es, dass die Kosten (nur) des Bauleitplanverfahrens durch die Vorhabenträgerin getragen werden – andere Kosten bleiben somit offensichtlich von der Gemeinde zu tragen! Nach meiner Einschätzung sind dies insbesondere Straßenbaukosten im Bereich der Bahnhofstraße, bei der Umgestaltung der Kreuzung Kriegerdenkmal und dessen Verlagerung, sowie an der Ammerseestraße bei der Neugestaltung der Einmündung der Zufahrten zum Projektgelände. Letztere wird die Straßenbaubehörde nicht tragen. Es ist eine Aufstellung der Kosten für die Gemeinde bekannt zu geben, und ggf. welche davon der Grundeigentümer bzw. Investor erstattet. Ferner ist die Kostenteilung bei der Zufahrt zur P&R-Anlage aufzuzeigen.</p>	<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. 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 Verfahrens.</p> <p>Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass mit der geplanten neuen Zufahrt zur P+R-Anlage eine deutliche Entzerrung und Entlastung des Verkehrsaufkommens an der heutigen Zufahrt zum P+R-Gelände am Bahnhofplatz erreicht wird.</p>	Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.
9 9.9		<p>Fahrrad-Verkehr Der Fahrrad-Verkehr wurde im Planverfahren unzu-</p>	Der Fahrrad-Verkehr wurde im Planverfahren berücksichtigt. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind dezentral je-	Der Gemeinderat beschließt, die Be-

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
		<p>reichend berücksichtigt. Die Zahl der Fahrrad-Stellplätze ist aus den Planunterlagen nicht ersichtlich. Die Einzeichnungen sind nur als unverbindliche Platzhalter zu verstehen, z.T. liegen sie ohnehin auf öffentlichem Grund (am Kriegerdenkmal und am Eck zum Bahnhof). Zahl und Anordnung der Fahrradständer in der Bahnhofstraße beim Haupteingang für Fußgänger und Radler ist offensichtlich unzureichend. Die Erfahrung mit dem Edeka-Markt Stockdorf zeigt, dass die dortigen 8 x 2 Fahrradständer unzureichend sind und dem gemeindlichen Ziel der Verlagerung von PKW auf nichtmotorisierten Verkehr nicht entsprechen. Das gleiche gilt für den Lidl-Markt: auch hier ist die Zahl der Radständer unzureichend, ein sicheres Aufstellen und Abschließen der Fahrräder ist nicht möglich. Im Verfahren sollen mindestens halb so viele Rad- wie Kfz-Stellplätze für Kunden, Personal und Bewohner vorgegeben werden. Die Ständer müssen ein sicheres Aufstellen und Anschließen ermöglichen.</p>	<p>weils im Bereich der Eingänge der Einzelhandelsnutzungen am Bahnhofsvorplatz, zum Platz am Kriegerdenkmal und auf der Stellplatzanlage vorgesehen. Nach der Bayerischen Bauordnung ist im Baugenehmigungsverfahren der Stellplatz-Nachweis für Kfz-Fahrzeuge gemäß Art. 47 (1) BayBO zu erbringen, nicht für Fahrradabstellmöglichkeiten. Die Bayerische Bauordnung ermächtigt die Kommunen, Fahrradabstellsatzungen zu erlassen. In Gauting liegt keine solche Satzung vor. Die konkrete Zahl der Fahrradabstellplätze wird im Bauvollzug festgelegt. Im Durchführungsvertrag werden entsprechende Möglichkeiten auch zur Schaffung von Abstellplätzen im öffentlichen Grund geschaffen, um Abstellmöglichkeiten gerade dort zu schaffen, wo sie erfahrungsgemäß für die einzelnen Nutzungen bestmöglich angenommen werden.</p>	<p>denken nicht zu teilen.</p>
<p>9 9.10</p>		<p>Fußgänger Die künftige Entwicklung der Fußgängerströme ist ungenügend berücksichtigt. Insbesondere wird sich die Situation für die kleinen Schüler deutlich verschlechtern: Der Wegfall des direkten Zugangs vom Bahnhof her wird sie zu weiten und gefährlichen Umwegen zwingen und noch mehr Eltern dazu verleiten, ihre Kinder per Auto zur Schule zu chauffieren. Es ist ein Fußweg-Konzept für den Umgriff des B-Plan 182 und die angrenzenden Verkehrsflächen aufzustellen.</p>	<p>In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde die von der Ammerseestraße abzweigende Erschließungsstraße einbezogen. Über diese Erschließungsstraße mit Tunnelbauwerk für die P+R-Anlage an der Rafael-Katz-Straße wird das Sonstige Sondergebiet miterschlossen werden (Doppelnutzung der neuen Anbindung). Die Errichtung der neuen Erschließungsstraße ist Bestandteil des vom Gemeinderat beschlossenen Verkehrskonzeptes für das Bahnhofsviertel. 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 Ampel-Steuerung eingebunden werden. Ein Teil der Grundschüler wird die neue Erschließungsstraße queren –mittels</p>	<p>Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.</p>

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>einer Fußgängerampel. Zudem wird über das begrünte Tunnelbauwerk eine autofreie Fußwegeverbindung für die Schüler vom Busbahnhof auf das Schulgelände geschaffen. Das bedeutet, dass der direkte Zugang vom und zum Busbahnhof für die Grundschüler bestehen bleiben wird. Der Bereich des Busbahnhofs kann vom MIV befreit werden, da zukünftig die P+R-Anlage an der Rafael-Katz-Straße über das Tunnelbauwerk – ausgehend von der Ammerseeestraße – erschlossen werden wird. Insofern wird am Busbahnhof ein verkehrlicher Gefahrenpunkt entschärft werden.</p> <p>Der Straßenquerschnitt der Bahnhofstraße einschließlich des Knotenpunktes Bahnhofstraße/Ammarseestraße und Teilbereiche des Bahnhofplatzes werden umgestaltet werden – zugunsten der Fußgänger und Fahrradfahrer. Der Gehweg an der Bahnhofstraße wird verbreitert und dem Radverkehr werden beidseitig eigene Spuren eingerichtet werden.</p> <p>Die Verkehrsteilnehmer der Fußgänger waren Untersuchungsgegenstand der Verkehrsuntersuchung (Obermeyer Planen + Bauen GmbH, München, 25.10.2017). Im Hinblick auf die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Ammerseeestraße/Bahnhofstraße wurde für die Bestandssituation 2017 nach dem „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen“ (HBS) ermittelt, dass Fußgängerquerungen über die Hauptverkehrsstraße Bahnhofstraße an diesem Knotenpunkt die Verkehrsqualitätsstufe E erreichen. Die Qualitätsstufen reichen von Stufe A (beste Qualität) bis F (schlechteste Qualität). Die Verkehrsqualitätsstufe E bedeutet, dass die individuelle Bewegungsfreiheit der Verkehrsteilnehmer nahezu ständig beeinträchtigt und die Wartezeiten für die Verkehrsteilnehmer lang sind. Im Hinblick auf die Realisierung des</p>	

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>Wohn- und Geschäftshauses wurde die Bestandssituation dem Prognose-Planfall 2030 gegenübergestellt. Im Prognose-Planfall 2030 wird für die Fußgängerquerung über die Bahnhofstraße Nord – im Vergleich zur Bestandssituation – die bessere Verkehrsqualitätsstufe D erreicht. Die Verkehrsqualitätsstufe D bedeutet, dass die individuelle Bewegungsfreiheit der Verkehrsteilnehmer deutlich beeinträchtigt ist und die Wartezeiten für die Verkehrsteilnehmer beträchtlich sind. Aus der Leistungsfähigkeitsuntersuchung geht hervor, dass trotz hoher Verkehrsbelastung auf Bahnhofstraße und Ammerseestraße für Fußgänger im Umfeld des B-Plangebietes durch die beschlossenen verkehrsplanerischen Maßnahmen spürbare Verbesserungen zu erwarten sind.</p>	
10 10.1	06.12.2017	<p>Verkleinerung des Pausenhofs Die im ausgelegten Bebauungsplan vorgesehene Bebauung führt zu einer möglicherweise unzulässigen, jedenfalls aber der Erholung der Grundschulkinder in den Pausen abträglichen Verkleinerung und Verödung des Grundschulhofs. Nach § 2 Abs. 2 der Bayerischen Schulbauverordnung vom 30.12. 1994 sollen für den Pausenhof mindestens 3 m² je Schüler vorgesehen werden. Im betroffenen Teil der Grundschule ist jede Jahrgangsstufe mindestens 5-zügig. Bei einem niedrig angesetzten Schülerdurchschnitt von 23 je Klasse benötigen 460 Grundschüler den Pausenhof, die nach der genannten Verordnung einen Mindestfreiraum von 1.380 m² haben sollen. Diese Größe erreicht der nach der Absperrung verbliebene Grundschulhof sicherlich nicht. Die Argumentation der Gemeinde, der Sportplatz sei zum Pausenhof dazurechnen, verfängt nicht: Dieser wird im Winter wegen Unfallgefahren fast nie und in den übrigen Jahreszeiten nur dann geöffnet, wenn genügend Aufsichtspersonal zur Verfügung steht, was nach Auskunft der Lehrkräfte nur</p>	<p>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 Ammerseestraße wird gegenwärtig 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 Pausenhoffläche von ca. 2.150 m² und eine Sportplatzfläche von 2.200 m² zur Verfügung stehen. Mit der Begrünung des Tunnelbauwerks wird einerseits eine autofreie Fußwegeverbindung für die Schüler vom Busbahnhof auf das Schulgelände geschaffen, andererseits ein Aufenthaltsbereich – auch zur Nutzung in den</p>	Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
		<p>selten der Fall ist. Darüber hinaus war - wie ich von meinen eigenen Kindern weiß - für die meisten Kinder der Aufenthalt inmitten der großen Bäume, also auf dem sogenannten Hügel und hinter dem Schulgebäude, pausenbestimmend. Dort konnte auf weichem Untergrund gespielt und getobt werden. Ohne den Baumbestand ist der Pausenhof eine öde Asphaltfläche, die dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis von Grundschulkindern nicht gerecht wird. Ein adäquater Ersatz für den Baumbereich kann durch das Aufstellen von Spielgeräten o.ä. auf dem verbleibenden Pausenhof nicht geschaffen werden.</p>	<p>Schulpausen.</p>	
10 10.2		<p>Sicherheit und Gesundheit der Grundschulkinder Der Bebauungsplan birgt ferner erhebliche Gefahren für Sicherheit und Gesundheit der Grundschulkinder. Zum einen sind viele von ihnen auf ihrem Schulweg der ständigen Gefahr durch den absehbar erheblich zunehmenden Verkehr, vor allem durch anliefernde Lkws, ausgesetzt, zum anderen bedeuten der oberirdische Parkplatz und der Anlieferbereich für Lkw direkt neben dem Pausenhof eine dauernde, gesundheitsschädliche Lärm- und Abgasbelastung. Angesichts der Feinstaubdebatte und der nahezu täglichen Veröffentlichungen zu den Auswirkungen von Lärmemissionen ist kaum vorstellbar, dass die Belange der Kinder in ausreichendem Maße abgewogen worden sind.</p>	<p>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 neu entstehende Doppelknoten Ammersee-straße/Bahnhofstraße/Erschließungsstraße P+R 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. Das bedeutet, dass der direkte Zugang vom und zum Busbahnhof für die Grundschüler bestehen bleiben wird. Der Bereich des Busbahnhofs kann vom MIV befreit werden, da zukünftig die P+R-Anlage an der Rafael-Katz-Straße über das Tunnelbauwerk – ausgehend von der Ammerseestraße – erschlossen werden wird. Insofern wird am Busbahnhof ein verkehrlicher Gefahrenpunkt entschärft werden. Der Straßenquerschnitt der Bahnhofstraße einschließlich des Knotenpunktes Bahnhofstraße/Ammerseestraße und Teilbereiche des Bahnhofplatzes werden umgestaltet werden – zugunsten der Fußgänger und Fahrradfahrer.</p>	<p>Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.</p>

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<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 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 Pau-</p>	

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			senhof einwirkenden Lärm- und Luftschadstoffimmissionen wird durch das begrünte Tunnelbauwerk mit einer Höhe von 3,2 m bis 3,7 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.	
11 11.1	08.12.2017	<p>Ortsbild Die derzeitige Planung steht in keinem Verhältnis zur Umgebung, zerstört weiter das – ohnehin schon beschädigte – Ortsbild, setzt unverträgliche Maßstäbe für jede zukünftige Bebauung und hält so gut wie keine Abstände zu den Grundstücksgrenzen.</p>	<p>Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen 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 und Infrastrukturausstattung des Plangebietes sprachen für eine intensive Grundstücksnutzung. Ziel der Planung war es, an der Stelle des 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. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für das Wohn- und Geschäftshaus wurde durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 182/ GAUTING geschaffen. Für die Bahnhofstraße liegt der rechts-</p>	Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>kräftige 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.</p> <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</p>	

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>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.</p> <p>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 zu bestimmen.</p> <p>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 Bay-BO 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 Bau-</p>	

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>linien 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. 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> <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. Unzumutbare Beeinträchtigungen nachbarlicher Belange werden durch die getroffenen Festsetzungen mit ihren Wirkungen auf das Abstandsflächenrecht nach Bayerischer Bauordnung nicht hervorgerufen.</p>	
11 11.2		<p>Sicherheit und Gesundheit der Grundschulkinder Der verbleibende Raum für die angrenzende Schule reicht für ein Schulgrundstück nicht aus, wenn es der gestaltenden Gemeindepolitik ein Anliegen ist, gute und gesunde Verhältnisse für Schulkinder zu schaffen und nicht nur der maximale Grundstückserlös im Vorder-</p>	<p>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 Ammerseestraße wird gegen-</p>	<p>Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.</p>

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
		<p>grund der Entscheidungen des Gemeinderats steht. Der vorgesehene oberirdische Parkplatz bringt Lärm und Abgase am Schulhof und gefährdet damit die Kinder, wenn sie ihre Pausen im Schulhof verbringen oder in die Schule gehen.</p>	<p>wärtig 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 Pausenhoffläche von ca. 2.150 m² und eine Sportplatzfläche von 2.200 m² zur Verfügung stehen. Mit der Begrünung des Tunnelbauwerks wird einerseits eine autofreie Fußwegeverbindung für die Schüler vom Busbahnhof auf das Schulgelände geschaffen, andererseits ein Aufenthaltsbereich – auch zur Nutzung in den Schulpausen.</p> <p>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 neu entstehende Doppelknoten Ammersee-straße/Bahnhofstraße/Erschließungsstraße P+R 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. Das bedeutet, dass der direkte Zugang vom und zum Busbahnhof für die Grundschüler bestehen bleiben wird. Der Bereich des Busbahnhofs kann vom MIV befreit werden, da zukünftig die P+R-Anlage an der Rafael-Katz-Straße über das Tunnelbauwerk – ausgehend von der Ammersee-straße – erschlossen werden wird. Insofern wird am Busbahnhof ein verkehrlicher Gefahrenpunkt entschärft werden.</p>	

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<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 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) prognos-</p>	

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>tiziert. 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 3,2 m bis 3,7 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>	
11 11.3		<p>Planbedingter Mehrverkehr</p> <p>Der Bebauungsplan führt zu einer massiven Zunahme des Verkehrs. Das Verkehrsgutachten von Obermeyer kann diesen zunehmenden Verkehr nicht widerlegen. Ein Blick auf den bereits bestehenden Verkehr, der schon heute regelmäßig in Richtung Hauptplatz zu einem Rückstau bis zum Pippinplatz (und weiter) führt, zeigt deutlich, dass die geplanten Nutzungen diese unerträglichen Verkehrsbelastungen weiter verstärken werden. Wenn dann noch – wie geplant – eine Bebauung des ehemaligen Apparatebaugeländes umgesetzt werden wird, wird der Verkehr in Gauting endgültig zusammenbrechen. Der Bebauungsplan verfolgt offenbar die Absicht, in Gauting Abgaswerte zu erreichen, die bisher nur an besonders belasteten Verkehrsabschnitten in Großstädten wie München am Mittleren Ring (Lands-huter Allee) bestehen. Will der Gemeinderat mit diesem Bebauungsplan wirklich großstädtische Dauerstaus und Abgasbelastungen bewirken?</p>	<p>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).</p> <p>Aus der Kapazitätsbetrachtung geht hervor, dass die maßgeblichen Knotenpunkte in den Hauptverkehrszeiten mit der Verkehrsqualitätsstufe B bis D eine 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.</p> <p>Zur Bewertung der prognostizierten lufthygienischen Situation hat die Untere Immissionsschutzbehörde auf eine Stellungnahme des LFU's zur Luftschadstoffbelastung in der Münchener Straße vom 27.09.2016 (Az.: 23-8710.2-68603/2016) verwiesen. Den dortigen Berechnungen lag</p>	Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>ein DTV von 13.563 Fahrzeugen/Tag auf der Münchener Straße zugrunde. Im zu betrachtenden Straßenabschnitt der Bahnhofsstraße wird von einem etwas höheren, jedoch annähernd gleichen Fahrzeugaufkommen ausgegangen. In seinem Schreiben kommt das LFU zu dem Ergebnis, dass die Immissionswerte aufgrund des Fahrzeugaufkommens im Bereich der im Schreiben genannten Münchner Straße für PM₁₀, PM_{2,5} und NO₂ zu keinen verkehrsbedingten Überschreitungen der zulässigen Immissionswerte für Luftschadstoffe führen. Überträgt man diese Verkehrssituation auf die prognostizierte entlang des Planungsgebietes verlaufende Bahnhofsstraße, dürfte auch hier nach Einschätzung der Unteren Immissionsschutzbehörde davon auszugehen sein, dass die zulässigen Immissionswerte eingehalten werden.</p>	
11 11.4		<p>Baumbestand Der Bebauungsplan würde dazu führen, dass der gesamte schützenswerte Baumbestand vernichtet wird. Eine Maßnahme, die eine Gemeinde im Interesse ihrer Mitbürger unbedingt vermeiden muss. Sollte sich nicht auch die Gemeinde an die Verpflichtungen zum Schutz der Umwelt und des Baumbestandes bekennen, die für alle Bürger gelten?</p>	<p>In der Gemeinde Gauting liegt keine Baumschutzsatzung vor. Es gelten dieselben Maßstäbe für Bürgerinnen und Bürger sowie die Gemeinde. Der Baumbestand innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des westlich angrenzenden Nachbargrundstücks im Bereich des Busbahnhofes wurde kartiert und bewertet (Büro für ökologische Studien, Bayreuth, 06/2017). Innerhalb des Plangebietes und des westlich angrenzenden Nachbargrundstücks wurden 33 Bäume erfasst, es handelt sich um Spitzahorn (9), Feldahorn (7), Esche (6), Buche (5), Rosskastanie (4), Stieleiche (1) und Ziergehölze (1). Sechs der insgesamt 33 erfassten Bäume erreichen einen Stammumfang von 100 cm oder mehr in 1 m Höhe über dem Boden. – Alle erfassten Bäume können sowohl im Hinblick auf die Umgestaltung des Busbahnhofes, der P+R-Anlage und der B+R-Anlage als auch im Hinblick auf das Bauvorhaben des Wohn- und Geschäftshauses nicht erhalten werden (Errichtung einer massiven unterirdischen Betonwand zwischen P+R-Gelände und benachbartem Baugrundstück</p>	<p>Der Gemeinderat beschließt, der Anregung, den Baumbestand zu erhalten, nicht zu folgen.</p>

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			erforderlich). Im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplans, der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 182/GAUTING erstellt wurde, erfolgte die Festlegung der Bepflanzung und Begrünung der privaten und öffentlichen Flächen des Plangebietes.	
11 11.5		ISEK Der Bebauungsplan würde dazu führen, dass das überplante Grundstück aus dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept herausgenommen wird, was nicht hingenommen werden sollte.	Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 182 beinhaltet die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander. Der Aufstellung des B-Planes Nr. 182 ging ein langer Planungsprozess voraus, die Einbindung in ein städtebauliches Konzept erfolgte. Das ehemalige Grundschulareal war Gegenstand des Entwicklungskonzeptes zum Gautinger Bahnhofsquartier („Gauting Entfalten“), das 2013 in einem breit angelegten Planungs- und Beteiligungsprozess durch die TU Wien erarbeitet wurde. Die Ergebnisse des Entwicklungskonzeptes – Gelenkfunktion des Grundstücks, gewünschte Fassung des Straßenraumes und Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen zur Belebung 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.	Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.
12	12.12.2017	Aufstellung eines Lehrgerüsts Um die Bebauung des Grundschulareals zu versachlichen und um eine Vorstellung von der Mächtigkeit der nach heutiger Sicht zu erwartenden Baukörper zu bekommen, ist die Aufstellung eines Lehrgerüsts sehr anschaulich. Nach meiner Vorstellung kommt in dieser Funktion dem zukünftigen Gebäude, welches zum alten	Aus Gesichtspunkten des Gleichbehandlungsgrundsatzes wurde der Anregung nach Schweizer Vorbild ein Lehrgerüst zu errichten, nicht gefolgt.	Der Gemeinderat beschließt, der Anregung nicht zu folgen.

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
		Bahnhof am nächsten liegt und hier die östliche Hauswand, dem Bahnhof zugewandt, große Aussagekraft zu. Hiermit beantrage ich die Aufstellung eines Lehrgerüsts.		
13 13.1		<p>Erschließung Es würde vollkommen ausreichen, wenn man den P&R Parkplatz nur von der Ammerseestraße – Einfahrt vor der Bahnunterführung – befahren könnte. Dies würde ein Verkehrschaos an der Ampel Bahnhofstraße/Ammerseestraße verhindern.</p>	<p>Der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes lag das Verkehrskonzept des Ing.-Büros Obermeyer zur Umgestaltung des Bahnhofvorplatzes, der Bahnhofstraße und zur Erschließung der P+R-Anlage an der Rafael-Katz-Straße zugrunde. Aus dieser verkehrsplanerischen Bahnhofsumfeldgestaltung ist die Idee der Erschließungsstraße mit Tunnelbauwerk für die P+R-Anlage als Festsetzung des Bebauungsplanes in der vorliegenden Planung eingeflossen. An der Erschließung der P+R-Anlage über die neue Erschließungsstraße in Kombination mit dem Tunnelbauwerk soll festgehalten werden. – 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 Planfall 2030 ermittelt und für den Doppelknotenpunkt Ammerseestraße/Bahnhofstraße/Anbindung P+R-Anlage/Tiefgarage für die maßgebenden Spitzenstunden die Leistungsfähigkeit geprüft. Durch die Planung kommt es nicht zu einer Verschlechterung der Bestandssituation.</p> <p>Für die Bestandssituation 2017 weist der stark belastete Knotenpunkt Ammerseestraße / Bahnhofstraße die Verkehrsqualitätsstufe B bis D auf. 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 Planfall 2030 ermittelt und für den Doppelknotenpunkt Ammerseestraße/Bahnhofstraße/Anbindung P+R-Anlage/Tiefgarage für</p>	Der Gemeinderat beschließt, der Anregung nicht zu folgen und die Bedenken nicht zu teilen.

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>die maßgebenden Spitzenstunden die Leistungsfähigkeit geprüft. Aus den Berechnungsergebnissen mittels Verkehrssimulation für die Doppelkreuzung Bahnhofstraße / Ammerseeestraße / Zufahrt P+R / B-Plan Nr. 182 für die Hauptverkehrszeiten für den Prognose-Planfall 2030 geht hervor, dass mit der Verkehrsqualitätsstufe B bis D eine ausreichende Leistungsfähigkeit erreicht wird. Für die Bestandssituation 2017 weist der stark belastete Knotenpunkt Ammerseeestraße/Bahnhofstraße die Verkehrsqualitätsstufe D oder besser auf. Durch die Planung kommt es nicht zu einer wesentlichen Verschlechterung 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>	
13 13.2		<p>Ruhender Verkehr Angeregt wird eine zweigeschossige Tiefgarage an Stelle der eingeschossigen vorzusehen.</p>	<p>Der durch das Bauvorhaben ausgelöste Stellplatzbedarf soll sowohl in einer eingeschossigen Tiefgarage mit circa 96 Stellplätzen als auch mittels einer oberirdischen Stellplatzanlage mit 43 Stellplätzen nachgewiesen werden. Die oberirdische Stellplatzfläche ist für die Einzelhandelsnut-</p>	<p>Der Gemeinderat beschließt, der Anregung nicht zu folgen.</p>

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			zungen vorgesehen und dient insoweit vorwiegend den nur kurzzeitigen Parkvorgängen.	
13 13.3		<p>Fassadengestaltung Die mächtige Fassadengestaltung der Fronten zur Bahnhofstraße durch eine aufgelockerte Gestaltung der Loggias ersetzen, das würde die Wucht des Gebäudes dämpfen.</p>	Zur Gestaltung der Fassaden hat das beauftragte Architekturbüro in Abstimmung mit der Gemeinde während des Bebauungsplanverfahrens einen Vorschlag unterbreitet. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden flankierend 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. Rahmen und Laibungen von Fenstern und Türen können durch einen natürlichen Holzton farblich von der Fassade abgesetzt werden.	Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.
14 14.1	15.12.2017	<p>ISEK 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>	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 städtebaulichen Entwicklungskonzepts beauftragt ist, wurde in den Gesamtprozess mit einbezogen, um die maßgeblichen Eckpunkte in das spätere Bieterverfahren zum Verkauf des Areals mit einzubringen.	Zur Kenntnis

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>Rahmenziele für die Neubebauung des Areals:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bezug und Aufwertung des Bahnhofsquartiers und der Bahnhofstraße als zentraler Dreh- und Angel-punkt • Ausbildung Stadteingang und Steigerung der Pas-santenfrequenz, Aufenthaltsqualität, Versorgungsfunktion • Attraktive Vorplatzgestaltung und Ausbildung kla-erer Raumkanten • Einhaltung der baurechtlichen Rahmenbedingun-gen, u.a. Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 • vollumfängliche attraktive Fassadengestaltung • attraktiver und ausgewogener Nutzungsmix • Abstimmung Nutzungsmix auf innerstädtische Nutzung und Vermeidung kleinteiliger Strukturen • Stärkung der Wohnfunktion im Ortszentrum • Flexibilität der Immobilienstruktur • Erschließung des Grundstücks (insbesondere Stellplätze, Verkehrsanbindung, Logis-tik/Anlieferverkehr) <p>Die Architektin Frau Schreiber ist städtebauliche Beraterin der Gemeinde, die die Aufgabe von Herrn Rudolf Scheu-vens (TU Wien) übernommen hat.</p>	
14 14.2		<p>Externe städtebauliche Beratung 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</p>	Die Beratungsempfehlungen von Frau Claudia Schreiber bezogen sich auf die Vorbereitungen zum Verkauf des Grundschulareals vor Einleitung des Bebauungsplanver-fahrens. Die Beratungsempfehlungen von Frau Claudia	Der Gemeinderat beschließt, die Be-denken nicht zu teilen.

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
		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".	Schreiber sind als o.g. Rahmenziele in die Verkaufsent-scheidung eingeflossen und ebenso in die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 182/GAUTING.	
14 14.3		Abwägungsmangel Die fehlende Darstellung der Stellungnahme von Frau Cornelia Schreiber, auf die die Gemeinde sich ja explizit bezieht, ist ein Abwägungsmangel.	Mit Ausnahme der Festsetzung einer GFZ von 1,77 lassen sich alle o.g. Rahmenziele im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 182 wiederfinden. Ein Abwägungsmangel liegt nicht vor. Die Beratungsempfehlungen von Frau Cornelia Schreiber waren nicht Teil der Planunterlagen, die zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt wurden.	Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.
14 14.4		Bäume an der Rafael-Katz-Straße 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. 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. 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	In der Gemeinde Gauting liegt keine Baumschutzsatzung vor. Der Baumbestand innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des westlich angrenzenden Nachbargrundstücks im Bereich des Busbahnhofes wurde kartiert und bewertet (Büro für ökologische Studien, Bayreuth, 06/2017). Innerhalb des Plangebietes und des westlich angrenzenden Nachbargrundstücks wurden 33 Bäume erfasst, es handelt sich um Spitzahorn (9), Feldahorn (7), Esche (6), Buche (5), Rosskastanie (4), Stieleiche (1) und Ziergehölze (1). Sechs der insgesamt 33 erfassten Bäume erreichen einen Stammumfang von 100 cm oder mehr in 1 m Höhe über dem Boden. – Alle erfassten Bäume können sowohl im Hinblick auf die Umgestaltung des Busbahnhofes, der P+R-Anlage und der B+R-Anlage als auch im Hinblick auf das Bauvorhaben des Wohn- und Geschäftshauses nicht erhalten werden (Errichtung einer massiven unterirdischen Betonwand erforderlich). Im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplans, der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 182/GAUTING	Der Gemeinderat beschließt, der Anregung nicht zu folgen und die Bedenken nicht zu teilen.

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
		<p>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 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. 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</p>	<p>erstellt wurde, erfolgte die Festlegung der Bepflanzung und Begrünung der privaten und öffentlichen Flächen des Plangebietes.</p> <p>Der topographische Höhensprung zwischen Rafael-Katz-Straße und dem Plangebiet des Bebauungsplanes wird nach Realisierung des Bauvorhabens sichtbar bestehen bleiben und das Ortsbild Gautings weiterhin prägen.</p>	

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
		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.		
15	16.12.2017	<p>Straßenverkehrsplanung Planungsabsicht: Bau und Erstellung einer koordinierten LSA-Regelung zwischen Hauptkreuzung und Ammersee-straße / Bahnhofstraße; Verlängerung des Aufstellbereiches Links und Geradaus/Rechts in der Knotenzufahrt Münchner 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>Anregungen und Bedenken: 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</p>	<p>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.</p> <p>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 Straßenquerschnittsgestaltung wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren eine Verkehrsplanung durch Obermeyer. Planen + Beraten GmbH, München, erarbeitet.</p> <p>Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Tragung der Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB im Durchführungsvertrag</p>	Der Gemeinderat beschließt, dass den Anregungen im Rahmen des Abschlusses des Durchführungsvertrags teilweise entsprochen worden ist.

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
		<p>Stellungnahme abgeben. Begründung: 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 transferiert und nicht im Plan selber bewältigt wurden.</p>	<p>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>	
16 16.1	17.12.2017	<p>Erschließung 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>Das im Sondergebiet geplante Wohn- und Geschäftsbäude soll 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 Straßennetzes 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 Fußverkehrs im Bereich</p>	Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>Bahnhofplatz und Bahnhofstraße und die Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgängerquerungen im nördlichen Teil der Bahnhofstraße. Zu diesen verkehrsplanerischen Maßnahmen im Bahnquartier liegt ein Beschluss des Gemeinderates vor. 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 deutliche verkehrsqualitative Verbesserungen für die Verkehrsteilnehmer des Umweltverbundes – Fußgänger, Fahrradfahrer und die Nutzer des ÖPNV – einstellen werden. Durch die baulich-räumlichen Umbaumaßnahmen im Bahnquartier ist insbesondere für die Nutzer des Buslinienverkehrs und des S-Bahn-Verkehrs eine Attraktivitätssteigerung zu erwarten.</p> <p>Aus dem Verkehrsgutachten geht hervor, dass für den motorisierten Verkehr die im Bestand vorliegende Verkehrsqualitätsstufe B bis D im Prognosejahr 2030 (auch unter Berücksichtigung des planbedingten Mehrverkehrs) ebenfalls ermittelt werden konnte. Durch die Planung kommt es nicht zu einer Verschlechterung 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 groß-</p>	

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			flächigen 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.	
16 16.2		<p>Sicherheit und Gesundheit der Schulkinder 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 erfolgen.</p>	<p>In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde die von der Ammerseestraße abzweigende Erschließungsstraße einbezogen. Über diese Erschließungsstraße mit Tunnelbauwerk für die P+R-Anlage an der Rafael-Katz-Straße wird das Sonstige Sondergebiet miterschlossen werden (Doppelnutzung der neuen Anbindung). Die Errichtung der neuen Erschließungsstraße ist Bestandteil des vom Gemeinderat beschlossenen Verkehrskonzeptes für das Bahnhofsviertel. 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 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. Das bedeutet, dass der direkte Zugang vom und zum Busbahnhof für die Grundschüler bestehen bleiben wird. Der Bereich des Busbahnhofs kann vom MIV befreit werden, da zukünftig die P+R-Anlage an der Rafael-Katz-Straße über das Tunnelbauwerk – ausgehend von der Ammerseestraße – erschlossen werden wird. Insofern wird am Busbahnhof ein verkehrlicher Gefahrenpunkt entschärft werden. Der Straßenquerschnitt der Bahnhofstraße einschließlich</p>	Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen und der Anregung nicht zu folgen.

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>des Knotenpunktes Bahnhofstraße/Ammarseestraße und Teilbereiche des Bahnhofplatzes werden umgestaltet werden – zugunsten der Fußgänger und Fahrradfahrer. Der Gehweg an der Bahnhofstraße wird verbreitert und dem Radverkehr werden beidseitig eigene Spuren eingerichtet werden.</p> <p>Die Verkehrsteilnehmer der Fußgänger waren Untersuchungsgegenstand der Verkehrsuntersuchung (Obermeyer Planen + Bauen GmbH, München, 25.10.2017). Im Hinblick auf die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Ammerseeestraße/Bahnhofstraße wurde für die Bestandssituation 2017 nach dem „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen“ (HBS) ermittelt, dass Fußgängerquerungen über die Hauptverkehrsstraße Bahnhofstraße an diesem Knotenpunkt die Verkehrsqualitätsstufe E erreichen. Die Qualitätsstufen reichen von Stufe A (beste Qualität) bis F (schlechteste Qualität). Die Verkehrsqualitätsstufe E bedeutet, dass die individuelle Bewegungsfreiheit der Verkehrsteilnehmer nahezu ständig beeinträchtigt und die Wartezeiten für die Verkehrsteilnehmer lang sind. Im Hinblick auf die Realisierung des Wohn- und Geschäftshauses wurde die Bestandssituation dem Prognose-Planfall 2030 gegenübergestellt. Im Prognose-Planfall 2030 wird für die Fußgängerquerung über die Bahnhofstraße Nord – im Vergleich zur Bestandssituation – die bessere Verkehrsqualitätsstufe D erreicht. Die Verkehrsqualitätsstufe D bedeutet, dass die individuelle Bewegungsfreiheit der Verkehrsteilnehmer deutlich beeinträchtigt ist und die Wartezeiten für die Verkehrsteilnehmer beträchtlich sind. Aus der Leistungsfähigkeitsuntersuchung geht hervor, dass trotz hoher Verkehrsbelastung auf Bahnhofstraße und Ammerseeestraße für Fußgänger im Umfeld des B-Plangebietes durch die beschlossenen verkehrsplanerischen Maßnahmen spürbare Verbesserungen</p>	

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>zu erwarten sind.</p> <p>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 neu entstehende Doppelknoten Ammersee-straße/Bahnhofstraße/Erschließungsstraße P+R 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. Das bedeutet, dass der direkte Zugang vom und zum Busbahnhof für die Grundschüler bestehen bleiben wird. Der Bereich des Busbahnhofs kann vom MIV befreit werden, da zukünftig die P+R-Anlage an der Rafael-Katz-Straße über das Tunnelbauwerk – ausgehend von der Ammerseestraße – erschlossen werden wird. Insofern wird am Busbahnhof ein verkehrlicher Gefahrenpunkt entschärft werden.</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 Wa-</p>	

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>renanlieferung, 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 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 3,2 m bis 3,7 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>	
16 16.3		<p>Reduzierung Zahl der Vollgeschosse Der Baukörper mit seinen drei Wohntürmen ist auf der Anhöhe eindeutig zu hoch, insbesondere da er dicht am</p>	Die Festsetzung einer maximal fünfgeschossigen Bebauung für die drei Gebäudeteile entspricht dem städtebaulichen Ziel einer Nachverdichtung der Bebauung zwischen	Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
		Abschwung der Bahnhofstraße ins Tal steht und auch gegenüber dem Bahnhof. Ein Geschoss niedriger ist der Bebauung Gautings angemessener.	Bahnhofplatz und Bahnhofstraße und den städtebaulichen Vorgaben des 2016 durchgeführten Investorenauswahlverfahrens. Im Bebauungsplanverfahren wurde für den südlichen Baukörper (Haus C) die Reduzierung der Anzahl der Vollgeschosse auf vier Vollgeschosse geprüft. Zugunsten der höheren Anzahl von Wohnungen sollte die Fünfgeschossigkeit beibehalten werden.	und der Anregung nicht zu folgen.
16 16.4		<p>Fahrradverkehr</p> <p>An der Bahnhofstraße soll es für Radfahrer keinen eigenen Radfahrweg geben, sondern nur eine Markung auf der Straße, wie in der Germeringer Straße. Im Anbetracht dessen, dass auf dieser Straße täglich 12000 Fahrzeugbewegungen erwartet werden, werden die Radfahrer sich nicht auf dieses Wagnis einlassen und weiter auf dem Bürgersteig fahren. Allein deswegen muss in der Planung schon ein eigener Radweg vorgesehen werden, der baulich von der Fahrbahn getrennt ist. Auch im Hinblick auf die Weiterentwicklung der Mobilität ist von einer Verschiebung von Auto zu Fahrrad auszugehen, insofern trägt die angedachte Lösung dieser Entwicklung in keiner Weise Rechnung.</p>	Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde 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. Die Bahnhofstraße soll nach derzeitigem Planungsstand im Bereich des ehemaligen Grundschulareals einen Radweg in nördlicher Fahrtrichtung und einen Radverkehr-Schutzstreifen in südlicher Fahrtrichtung erhalten. Der Straßenraum steht für den Radverkehr in beiden Fahrtrichtungen zur Verfügung; noch nicht abschließend entschieden ist, ob auf der Bahnhofstraße Schutzstreifen oder Radwege umgesetzt werden.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
16 16.5		<p>Abstandsflächen</p> <p>Bei dem Baukörper werden die Abstände lt. bay. Bauordnung nicht eingehalten, mit der Folge, dass auf der gegenüberliegenden Seite künftig auch fünfgeschossig gebaut werden kann, dies ganz im Gegensatz zu den Äußerungen der Bürgermeisterin. Die Abstände sind einzuhalten und der Baukörper entsprechend anzupassen.</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 beab-	Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen. Der Anregung wurde nicht gefolgt.

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>sichtigen 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.</p> <p>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 zu bestimmen.</p> <p>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 Baulinien-</p>	

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>festsetzung 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. 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> <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. Unzumutbare Beeinträchtigungen nachbarlicher Belange werden durch</p>	

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>die getroffenen Festsetzungen mit ihren Wirkungen auf das Abstandsflächenrecht nach Bayerischer Bauordnung nicht hervorgerufen.</p> <p>Aus den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nicht abzuleiten, dass auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnhofstraße künftig auch fünfgeschossig gebaut werden könne. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für das Wohn- und Geschäftshaus wurde 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.</p> <p>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.</p>	
17 17.1	17.12.2017	<p>Fahrradverkehr Im nun vorliegenden Bebauungsplan ist der angedachte Radschutzstreifen Bahnhofstr/südlich Teil einer Fahrbahnbreite von 6,50m. Da die Bahnhofstr in beide Rich-</p>	Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde das Verkehrskonzept des Ing.-Büros Obermeyer zur Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes, der Bahnhofstraße und zur Erschließung der P+R-Anlage an	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
		<p>tungen mit PKWs, Bussen und LKWs befahren und in Zukunft noch viel massiver beansprucht werden wird, ist dies ein hochgefährlicher, unannehmbare Vorschlag, besonders für Kinder auf dem Schulweg und Familien mit Radanhänger sowie für alle anderen Radfahrer. Im übrigen endet der Schutzstreifen und der geplante (!) Radweg auf der gegenüberliegenden Seite am Kriegerdenkmal, ein weiteres Radverkehrskonzept existiert noch nicht. Auch jenseits des Kriegerdenkmals wollen wir nicht überfahren werden. Um aber die von Ihnen angestrebte Verringerung des Binnenverkehrs zu erreichen, müsste zunächst einmal eine entsprechende Rad- und Fußgängerwegplanung ausgearbeitet sein.</p>	<p>der Rafael-Katz-Straße berücksichtigt. Die Bahnhofstraße soll nachzeitigem Planungsstand im Bereich des ehemaligen Grundschulareals einen Radweg in nördlicher Fahrtrichtung und einen Radverkehr-Schutzstreifen in südlicher Fahrtrichtung erhalten. Der Straßenraum steht für den Radverkehr in beiden Fahrtrichtungen zur Verfügung; noch nicht abschließend entschieden ist, ob auf der Bahnhofstraße Schutzstreifen oder Radweg umgesetzt werden.</p>	
17 17.2		<p>Erschließung Der jetzt schon hochbelastete Knotenpunkt Ammersee-str/Bahnhofstr. wird durch die zusätzliche Tunnel-/ Zuwegelösung zum Neubaugelände zum neuen Verkehrsin-farkt mit unabsehbarer Laufzeit. Hier treffen wenige Meter nach der Kreuzung die Zu/Ausfahrt von P+R, TG Bewoh-ner, Zulieferung Supermärkte, Einkauf der Kunden und der kreuzende Schulweg aufeinander. Die angedachte Ampel (wo im Plan?) schafft eine weitere Verzögerung und weiteren Rückstau auf allen betroffenen Straßen. Neben der Tatsache, dass das für alle belastend und gefährlich ist, wird dies dafür sorgen, dass jeder, der ir-gend kann, den inneren Ort meiden wird (s. auch Ver-kehrsgutachten auf ihrer Homepage, das die Situation als max. schlechteste ausweist, Verkehrsstufe D wird „gerade noch“ gehalten). Also wird das Gegenteil Ihrer Planung passieren, nämlich keine Belebung der Ortsmitte mit Bür-gern sondern nur Verkehr, Lärm und Abgasen. Und keine Stärkung des bestehenden Einzelhandels. Wer bei Sin-nen ist, wird zukünftig die Ortsmitte meiden. Ein tragfähi-ges Gesamtverkehrskonzept muss deshalb vor der Ver-abschiedung des Bebauungsplans stehen.</p>	<p>Das im Sondergebiet geplante Wohn- und Geschäftsge-bäude soll über die Ammerseestraße und die geplante Erschließungsstraße für die P+R-Anlage erschlossen wer-den. 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 inner-gemeindliche Hauptverkehrsstraßen einzuordnen. Der Bebauungsplan Nr. 182/GAUTING ist als Projektbaustein zur Umsetzung des Entwicklungskonzeptes zum Gautinger Bahnhofsquartier zu sehen. Weitere flankierende kurzfris-tige verkehrsplanerische Umbaumaßnahmen im unmittel-baren Bahnhofsumfeld sind vorgesehen – wie die Umge-staltung 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 Berück-sichtigung des Fahrrad- und Radverkehrs im Bereich Bahnhofplatz und Bahnhofstraße und die Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgängerquerungen im nördlichen</p>	<p>Der Gemeinderat beschließt, die Be-denken nicht zu teilen und der Anregung nicht zu folgen.</p>

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>Teil der Bahnhofstraße. Zu diesen verkehrsplanerischen Maßnahmen im Bahnhofsquartier liegt ein Beschluss des Gemeinderates vor. 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 deutliche verkehrsqualitative Verbesserungen für die Verkehrsteilnehmer des Umweltverbundes – Fußgänger, Fahrradfahrer und die Nutzer des ÖPNV – einstellen werden. Durch die baulich-räumlichen Umbaumaßnahmen im Bahnhofsquartier ist insbesondere für die Nutzer des Buslinienverkehrs und des S-Bahn-Verkehrs eine Attraktivitätssteigerung zu erwarten.</p> <p>Aus dem Verkehrsgutachten geht hervor, dass für den motorisierten Verkehr die im Bestand vorliegende Verkehrsqualitätsstufe B bis D im Prognosejahr 2030 (auch unter Berücksichtigung des planbedingten Mehrverkehrs) ebenfalls ermittelt werden konnte. Durch die Planung kommt es nicht zu einer Verschlechterung 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“</p>	

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Dies soll eine Verkehrsverlagerung im Sinne einer sinnvoll reduzierten Autonutzung nach sich ziehen.	
17 17.3		<p>Kosten Wer genau trägt die Kosten für Straßen/Kreuzungsumbau, Radwege, Tunnel zum P+R, 2stöckige TG von P+R, Busbahnhof, Kiss +Ride? Was davon kommt auf die Gemeinde zu? Diese Mill. müssen wohl von 9 Mill noch abgezogen werden, um zu einer realistischen Haushaltbetrachtung zu kommen. Gibt es Erkenntnisse darüber? (Siehe auch die Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Weilheim vom 29.8.17 zum Thema Kostenübernahme)</p>	Anregungen oder Bedenken wurden nicht vorgebracht. 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 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. Eine Kostenaufstellung ist nicht Gegenstand des öffentlichen Verfahrens.	Zur Kenntnis
17 17.4		<p>Objektwerbung Wie ist es möglich, dass der Investor sich eine Beurteilung des Gemeindehaushalts in seine Werbebroschüren und Anzeigen zu eigen machen darf? Und mit Bildern werben darf auf denen sowohl Größenordnungen des Neubaus, umgebende Bebauung, Raum- wie auch Lichtverhältnisse völlig falsch dargestellt werden ?! (nur Sontowski kann die Sonne von Norden scheinen lassen)</p>	Die Werbebroschüren sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.	Zur Kenntnis
17 17.5		<p>Gebäudehöhen In Ihren „Fakten zum geplanten Neubau“ auf Ihrer Homepage sowie in Pressedarstellungen wird immer wieder betont, dass der Neubau nur 1,50m höher werde, als die alte Grundschule. Dazu verschweigen Sie aber, dass die Grundschule einen deutlichen Abstand von mehreren</p>	Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen 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 und Infra-	Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
		<p>Metern incl. Grün zum Gehweg hatte und nicht ein solches Gesamtvolumen mit 3 großen Baukörpern und Sockel. So ein Bau wird die Bahnhofstr. in eine schattige Schlucht ohne Aufenthaltsqualität verwandeln.</p>	<p>strukturausstattung des Plangebietes sprachen für eine intensive Grundstücksnutzung. Ziel der Planung war es, an der Stelle des 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 Investorenauswahl-verfahrens. – 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.</p> <p>Der Straßenquerschnitt der Bahnhofstraße wird umgestaltet werden, dass zukünftig Fußgängern und Radfahrern mehr Verkehrsraum zur Verfügung stehen wird als in der derzeitigen Situation.</p>	
18 18.1	16.12.2017	<p>ISEK und Gesamtverkehrskonzept Ohne die Fertigstellung des ISEK und ohne Kenntnis des Verkehrskonzepts für den Bahnhof und die Bahnhofstraße kann niemand garantieren, dass der BbPI 182 den Anforderungen der erst im Verlauf des Jahres 2018 vorliegenden Pläne genügen wird. Dieses Risiko darf die Gemeinde nicht eingehen.</p>	<p>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.</p>	<p>Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.</p>
18 18.2		<p>Anzahl der Vollgeschosse Die Gemeinde will 5-stöckige Baukörper, noch höher als der Altbau und der Klotz am Hauptplatz. Das wird Begehr-</p>	<p>Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine städtebauliche Verdichtung im Bahnhofsumfeld verbunden. Die vorgesehene städtebauliche Dich-</p>	<p>Der Gemeinderat beschließt, der Anregung nicht zu folgen.</p>

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
		<p>lichkeiten der Nachbarn wecken. Gauting würde zur Stadt werden. Dies würde der Attraktivität Gautings schaden. Daher fordern wir: Keine 5-stöckigen Gebäude in Gauting.</p>	<p>te entspricht der innerörtlichen Lage unmittelbar an der Haupteinkaufsstraße und zwischen Bus- und S-Bahnhof. Auch die vorhandene, sehr gute Erschließung und Infrastrukturausstattung des Plangebietes sprachen für eine intensive Grundstücksnutzung.</p> <p>Ziel der Planung war es, an der Stelle des 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 Investorenauswahl-verfahrens. – 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.</p>	
18 18.3		<p>Baumbestand Die Grundstücksgrenze wurde zu dicht an die Rafael-Katz-Str. gelegt, so dass fasst alle gemeindeeigenen, z.T. sehr ansehnliche Bäume für den privaten Bauherrn geopfert werden müssen. Die Zahl der geplanten Ersatzbäume ist zu gering und die Wartezeit, bis sie eine ansehnliche Größe erreicht haben, ist uns zu lang.</p>	<p>In der Gemeinde Gauting liegt keine Baumschutzsatzung vor.</p> <p>Der Baumbestand innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des westlich angrenzenden Nachbargrundstücks im Bereich des Busbahnhofs wurde kartiert und bewertet (Büro für ökologische Studien, Bayreuth, 06/2017). Innerhalb des Plangebietes und des westlich angrenzenden Nachbargrundstücks wurden 33 Bäume erfasst, es handelt sich um Spitzahorn (9), Feldahorn (7), Esche (6), Buche (5), Rosskastanie (4), Stieleiche (1) und Ziergehölze (1). Sechs der insgesamt 33 erfassten Bäume erreichen einen Stammumfang von 100 cm oder mehr in 1 m Höhe</p>	<p>Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.</p>

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>über dem Boden. – Alle erfassten Bäume können sowohl im Hinblick auf die Umgestaltung des Busbahnhofes, der P+R-Anlage und der B+R-Anlage als auch im Hinblick auf das Bauvorhaben des Wohn- und Geschäftshauses nicht erhalten werden (Errichtung einer unterirdischen massiven Betonwand erforderlich)..</p> <p>Im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplans, der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 182/GAUTING erstellt wurde, erfolgte die Festlegung der Bepflanzung und Begrünung der privaten und öffentlichen Flächen des Plangebietes.</p>	
18 18.4		<p>Erschließung Der geplante Doppelknotenpunkt Ammerseestraße/ Erschließung P+R-Anlage/TG/Kundenparkplatz, und Ammerseestraße/ Bahnhofstraße wird zu einem gesteigerten ständigen Ärgernis in der Bürgerschaft führen. Schon bevor die Behelfsampel in der Bahnhofstr./Sparkasse installiert wurde, stauten sich die Auto-Kolonnen in den Spitzenzeiten weit über den Bahnhofplatz hinaus. Wenn nun in der Ammersee-Straße/Erschließung P+R-Anlage/TG/Kundenparkplatz und der Hubert-Deschler-Str. weitere Ampeln installiert werden, dann führt dies zu zusätzlichen Wartezeiten in der Bahnhofstraße und Verlängerungen der Staus. Die Verkehrserschließung des Geländes muss unbedingt aufgeteilt werden.</p>	<p>Das im Sondergebiet geplante Wohn- und Geschäftsgebäude soll 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 Straßennetzes 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. Zu diesen verkehrsplanerischen Maßnahmen im Bahnhofsquartier liegt ein Beschluss des</p>	<p>Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen und der Anregung nicht zu folgen.</p>

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>Gemeinderates vor. 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 deutliche verkehrsqualitative Verbesserungen für die Verkehrsteilnehmer des Umweltverbundes – Fußgänger, Fahrradfahrer und die Nutzer des ÖPNV – einstellen werden. Durch die baulich-räumlichen Umbaumaßnahmen im Bahnhofsquartier ist insbesondere für die Nutzer des Buslinienverkehrs und des S-Bahn-Verkehrs eine Attraktivitätssteigerung zu erwarten.</p> <p>Aus dem Verkehrsgutachten geht hervor, dass für den motorisierten Verkehr die im Bestand vorliegende Verkehrsqualitätsstufe B bis D im Prognosejahr 2030 (auch unter Berücksichtigung des planbedingten Mehrverkehrs) ebenfalls ermittelt werden konnte. Durch die Planung kommt es nicht zu einer Verschlechterung 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 Grundschulreal 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</p>	

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			Autonutzung nach sich ziehen.	
18 18.5		<p>Kosten Für die Anbindung des Bauvorhabens sind erhebliche Straßenbau-Arbeiten erforderlich, die die Gemeinde Gauting finanzieren muss. Wie hoch werden die Kosten sein?</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 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. Eine Kostenaufstellung ist nicht Gegenstand des öffentlichen Verfahrens.	Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.
19	15.12.2017	<p>Gebäudemodell Ich war gestern in der "Sprechstunde" bei "Dr." Sontowski. Ich konnte am Modell den Abstand zwischen den beiden Gebäuden am Bahnhof messen. Ich nehme an, dass das Modell im Maßstab 1:200 ist. Der Abstand beträgt 7,50 m statt der in der Realität vorhandenen 6.12 m. Also mehr als 20% Differenz. Und wie bereits erläutert, fehlen die an dieser Stelle sehr kritischen und nicht dargestellten Balkone. Ich bitte um Änderung. Das Messen habe ich ihnen abgenommen.</p>	Das zunächst erstellte städtebauliche Modell entstand zum Zeitpunkt des Investorenauswahlverfahrens im Jahr 2016, aus dem die Sontowski & Partner RD Objekt 26 GmbH & Co. KG GmbH (Vorhabenträgerin) mit dem Entwurf des Architekturbüros RKW Architektur+ hervorgegangen ist. Ein städtebauliches Modell dient der Visualisierung. Im Vorfeld des Bürgerentscheids (15.04.2018) wurde ein weiteres Modell erstellt, das dem fortgeschrittenen Planstand (Stand Offenlage Bebauungsplanverfahren) entspricht – einschließlich der Darstellung der Balkone. Gegenstand der Offenlage war der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Aus diesen ist zu entnehmen, dass der geringste Abstand zwischen Haus A und Haus B 6,0 m und der geringste Abstand zwischen den sich schräg gegenüberliegenden Balkonen von Haus A und Haus B 7,0 m beträgt.	Die Bedenken zum Modell fanden bereits Berücksichtigung.
20	17.12.2017	ISEK und Gesamtverkehrskonzept	Vor dem Verkauf des Grundschulareals wurde seitens der	Der Gemeinderat

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
20.1		<p>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>Gemeinde die Erstellung eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) beauftragt. Aus dem vom Gemeinderat beschlossenen 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 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"> • Bezug und Aufwertung des Bahnhofsquartiers und der Bahnhofstraße als zentraler Dreh- und Angelpunkt • Ausbildung Stadteingang und Steigerung der Passantenfrequenz, Aufenthaltsqualität, Versorgungsfunktion • Attraktive Vorplatzgestaltung und Ausbildung klarer Raumkanten • Einhaltung der baurechtlichen Rahmenbedingungen, u.a. Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 • vollumfängliche attraktive Fassadengestaltung • attraktiver und ausgewogener Nutzungsmix • Abstimmung Nutzungsmix auf innerstädtische Nutzung und Vermeidung kleinteiliger Strukturen • Stärkung der Wohnfunktion im Ortszentrum 	<p>beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.</p>

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<ul style="list-style-type: none"> • Flexibilität der Immobilienstruktur • Erschließung des Grundstücks (insbesondere Stellplätze, Verkehrsanbindung, Logistik/ Anlieferverkehr) 	
20 20.2		<p>Erschließung Vorhabenbezogener B-Plan 182/Gauting, Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, Verkehrsplanung a. LRA Starnberg, Untere Verkehrsbehörde: "... wir die Belastung der Knotenpunkte momentan grundsätzlich als kritisch einschätzen und deren künftige Leistungsfähigkeit für uns nicht zweifelsfrei nachgewiesen ist. Wir bitten um Verlängerung der Frist unserer abschließenden Stellungnahme". b. Staatliches Bauamt, Weilheim: "Das ist die schlechteste noch tolerierbare Einstufung. Für eine abschließende Beurteilung benötigen wir noch die Ausarbeitung für eine mögliche Verbesserung der beschriebenen Situation und einen Vergleich der Verkehrsqualitätsstufe zwischen Bestand und Planung". Ich mache Bedenken geltend und halte die Auslegung für rechtswidrig. Begründung: Beide Verkehrsbehörden sehen die Knotenpunkte kritisch und ihre abschließenden Stellungnahmen liegen während der Auslegung des B-Plans nicht vor.</p>	<p>Das im Sondergebiet geplante Wohn- und Geschäftsgelände soll 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 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. Zu diesen verkehrsplanerischen Maßnahmen im Bahnhofsquartier liegt ein Beschluss des Gemeinderates vor. 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 deutliche verkehrsqualita-</p>	<p>Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.</p>

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>tive Verbesserungen für die Verkehrsteilnehmer des Umweltverbundes – Fußgänger, Fahrradfahrer und die Nutzer des ÖPNV – einstellen werden. Durch die baulich-räumlichen Umbaumaßnahmen im Bahnhofsquartier ist insbesondere für die Nutzer des Buslinienverkehrs und des S-Bahn-Verkehrs eine Attraktivitätssteigerung zu erwarten.</p> <p>Aus dem Verkehrsgutachten geht hervor, dass für den motorisierten Verkehr die im Bestand vorliegende Verkehrsqualitätsstufe B bis D im Prognosejahr 2030 (auch unter Berücksichtigung des planbedingten Mehrverkehrs) ebenfalls ermittelt werden konnte. Durch die Planung kommt es nicht zu einer Verschlechterung 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> <p>Die Untere Verkehrsbehörde (Landkreis Starnberg) und das Staatliche Bauamt Weilheim haben mit Schreiben vom 19.03.2018 bzw. 08.02.2018 abschließende Stellungnah-</p>	

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			men abgegeben. Aus diesen Stellungnahmen ergab sich keine Änderung der Planung.	
20 20.3		<p>Kriegerdenkmal Vorhabenbezogener B-Plan 182/Gauting, Pkt. 4.6 Städtebauliches Konzept: "Vor dem nördlichen Baukörper entsteht eine kleine Platzfläche, vor dem südlichen Baukörper bleibt der Platz mit dem Kriegerdenkmal erhalten - das Denkmal wird ein Stück versetzt und der Platz neu gestaltet". Ich mache Bedenken geltend und halte die Auslegung für rechtswidrig. Begründung: Im Text der Gemeinde fehlen wesentliche Details, die für die Beurteilung der Veränderung der städtebaulichen Situation von Bedeutung sind. a) Der kleine Platz vor dem nördlichen Baukörper liegt auf öffentlichem Grund b) Der Platz mit dem Kriegerdenkmal wird wesentlich verkleinert, das Kriegerdenkmal wird nach hinten versetzt und die es umrahmende Buchenhecke entfällt. Der südliche Baukörper liegt mit seiner hohen Gebäudekante ohne Abstand an der Grenze zu dem verkleinerten Platz.</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 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“. Auf Bebauungsplanebene wurde die Abgrenzung des Straßenbaukörpers festgesetzt; für die konkrete Straßenquerschnittsgestaltung wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren eine Verkehrsplanung durch Obermeyer. Planen + Beraten GmbH, München, erarbeitet.</p> <p>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 geführt werden. 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. Im Bebauungsplanverfahren wurde ein Freiflächengestaltungsplan erstellt, der unter Berücksichtigung der verkehrsplanerischen Umgestaltungsmaßnahmen Vorschläge zur Neugestaltung der in das Plangebiet einbezogenen öffentlichen Plätze vorschlägt. Der Freiflächengestaltungsplan</p>	Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			stellt die Grundlage für Regelungsinhalte des Durchführungsvertrages zwischen Gemeinde und Vorhabenträgerin dar.	
21 21.1	18.12.2017	Brandschutz Wurde der Brandschutz - insbesondere der abwehrende Brandschutz - für dieses Objekt abschließend geklärt. Bitte lassen Sie mir die entsprechenden Gutachten zukommen. Falls das nicht der Fall ist, ist aus meiner Sicht dieser Bebauungsplan mit seinen für mich unnötigen detaillierten Festsetzungen nicht zulässig. Bei diesem Bebauungsplan kommen Sie an der vorgezogenen Klärung dieses Themas nicht vorbei, denn der Bebauungsplan schafft detaillierte und später nicht heilbare Rahmenbedingungen.	Der Umsetzung des Bebauungsplanes stehen keine brandschutztechnischen Belange entgegen. Zur Sicherstellung des Brandschutzes gemäß § 17 Bayerische Bauordnung (BayBO) soll der zweite Rettungsweg für Wohnungen (ab dem 1. OG) über anleiterbare Fenster und die Rettungsgeräte der Feuerwehr (Hubrettungsfahrzeuge) gewährleistet werden. Die Aufstellflächen für die Hubrettungsgeräte befinden sich auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen – Rafael-Katz-Straße (im Bereich des geplanten Busbahnhofs), Bahnhofplatz, Bahnhofstraße und Platz am Kriegerdenkmal. Für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird das öffentliche Trinkwassernetz herangezogen.	Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.
21 21.2		Brandschutz Der Auslöser für mein Nachdenken zum Brandschutz war die Frage, ob man die Parkplätze wegen den Lärmemissionen überdecken könnte. Da habe ich auch über die Feuerwehrumfahrt und Anleiterbarkeit nachgedacht. Mein Fazit: Der zweite Rettungsweg von Süden ist nicht gesichert. Ich habe Ihnen auf einer Folie dargestellt, dass mit der TGM 23/12 der Feuerwehr und mit Steckleitern kein Weg da hinführt. Bleiben noch permanente Feuerleitern aus jeder Wohnung oder eine 45 m lange Rampe für die Feuerwehr auf die Terrasse - das bedeutet wohl Bebauungsplanänderung. Falls ich mich täusche und es eine ganz andere Lösung gibt, wäre ich für ein kurzes Feedback dankbar.	Die Sicherstellung des Brandschutzes wurde bereits im Bebauungsplanverfahren durch einen Brandschutzprüfer geprüft.	Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.
22 22.1	18.12.2017	ISEK Die Planung für das ehemalige Grundschulareal („Schulareal“) wurde aus der vorgesehenen Gesamtplanung für	Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 182 beinhaltet die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und	Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
		<p>das Bahnhofsareal und für die obere Bahnhofstraße (I-SEK) isoliert herausgenommen und ausschließlich auf den Investor Sontowski zugeschnitten. Damit fehlt dem Planvorhaben die notwendige Betrachtung seiner Auswirkungen auf die benachbarte Bebauung und die weitere Planung insb. Für das Bahnhofsgelände, das P+R-gelände, die dem Schulareal gegenüberliegenden Grundstücke etc.</p>	<p>untereinander. Der Aufstellung des B-Planes Nr. 182 ging ein langer Planungsprozess voraus, die Einbindung in ein städtebauliches Konzept erfolgte. Das ehemalige Grundschulareal war Gegenstand des Entwicklungskonzeptes zum Gautinger Bahnhofsquartier („Gauting Entfalten“), das 2013 in einem breit angelegten Planungs- und Beteiligungsprozess durch die TU Wien erarbeitet wurde. Die Ergebnisse des Entwicklungskonzeptes – Gelenkfunktion des Grundstücks, gewünschte Fassung des Straßenraumes und Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen zur Belebung 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.</p>	
22 22.2		<p>Planungskonzepte 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 „Städtebaulichen Konzept“ bezieht sich auf das Planungskonzept für das Wohn- und Geschäftshaus auf dem ehemaligen Grundschulareal, das von RKW Architektur + erstellt wurde und das Erschließungskonzept für die P+R-Anlage und das Wohn- und Geschäftshaus. Beim Entwicklungskonzeptes 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. Die Errichtung der neuen Erschließungsstraße mit Tunnel-</p>	<p>Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.</p>

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			bauwerk, die Umgestaltung von Busbahnhof und Bahnhofstraße etc. ist Bestandteil des vom Gemeinderat beschlossenen Verkehrskonzeptes für das Bahnhofsquartier von Obermeyer Planen + Bauen GmbH aus München, einer bereits im Vorfeld der Bauleitplanverfahren durchgeführten vertieften Verkehrsplanung für diesen Bereich.	
22 22.3		Umweltprüfung Das Fehlen der Umweltprüfung stellt ebenfalls einen Rechtsmangel dar.	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 und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.	Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.
22 22.4		Bauplanungsrecht 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.	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 182/GAUTING setzt ein „Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen“ gemäß § 11 BauNVO fest. 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, einer GRZ* von 1,0 (gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO) und einer GFZ von 1,77 festgesetzt. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist § 34 BauGB nicht von Relevanz.	Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<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.</p> <p>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</p>	

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>S. 3 BayBO), ohne zwischen den Varianten ein Rangverhältnis zu bestimmen.</p> <p>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. Der Gesetzgeber sieht die Möglichkeit der Festlegung von</p>	

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>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> <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. Unzumutbare Beeinträchtigungen nachbarlicher Belange werden durch die getroffenen Festsetzungen mit ihren Wirkungen auf das Abstandsflächenrecht nach Bayerischer Bauordnung nicht hervorgerufen.</p>	
22 22.5		<p>Erschließung 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>Das im Sondergebiet geplante Wohn- und Geschäftsgebäude soll 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 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</p>	Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>Bahnhofplatz und Bahnhofstraße und die Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgängerquerungen im nördlichen Teil der Bahnhofstraße. Zu diesen verkehrsplanerischen Maßnahmen im Bahnquartier liegt ein Beschluss des Gemeinderates vor. 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 deutliche verkehrsqualitative Verbesserungen für die Verkehrsteilnehmer des Umweltverbundes – Fußgänger, Fahrradfahrer und die Nutzer des ÖPNV – einstellen werden. Durch die baulich-räumlichen Umbaumaßnahmen im Bahnquartier ist insbesondere für die Nutzer des Buslinienverkehrs und des S-Bahn-Verkehrs eine Attraktivitätssteigerung zu erwarten.</p> <p>Aus dem Verkehrsgutachten geht hervor, dass für den motorisierten Verkehr die im Bestand vorliegende Verkehrsqualitätsstufe B bis D im Prognosejahr 2030 (auch unter Berücksichtigung des planbedingten Mehrverkehrs) ebenfalls ermittelt werden konnte. Durch die Planung kommt es nicht zu einer Verschlechterung 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 groß-</p>	

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>flächigen 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> <p>Der neu entstehende Doppelknoten Ammerseestraße/Bahnhofstraße/Erschließungsstraße P+R 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. Das bedeutet, dass der direkte Zugang vom und zum Busbahnhof für die Grundschüler bestehen bleiben wird. Der Bereich des Busbahnhofs kann vom MIV befreit werden, da zukünftig die P+R-Anlage an der Rafael-Katz-Straße über das Tunnelbauwerk – ausgehend von der Ammerseestraße – erschlossen werden wird. Insofern wird am Busbahnhof ein verkehrlicher Gefahrenpunkt entschärft werden.</p>	
22 22.6		<p>Anzahl Stellplätze Die Ausweisung von 42 Parkplätzen für die Kunden der beiden Supermärkte und der zwei kleinen Geschäfte mit insgesamt 2.000 qm Verkaufsfläche ist völlig unzureichend.</p>	<p>Nach dem vorhabenbezogenen Planungskonzept sind 43 oberirdische Stellplätze ausreichend, um die zu erwartenden Kunden aller Einzelhandelsnutzungen mit Stellplätzen zu versorgen und im Baugenehmigungsverfahren den erforderlichen Stellplatznachweis zu erfüllen. Die Beschäftigten der gewerblichen Nutzungen werden die Stellplätze innerhalb der geplanten Tiefgarage nutzen. Eine Mitnutzung der öffentlichen Parkplätze der P+R-Anlage nördlich des Plangebietes ist nicht vorgesehen; der Stellplatznachweis erfolgt ausschließlich auf dem Baugrundstück des Wohn- und Geschäftshauses.</p>	<p>Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.</p>

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
22 22.7		<p>Kosten Die Aufteilung der kostenverursachenden Aufgaben zwischen der Gemeinde und dem Investor, insbesondere die für die Gemeinde anfallenden Folgekosten im Zusammenhang mit dem Planvorhaben, bleiben völlig im Dunkeln.</p>	<p>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 Verfahrens.</p>	<p>Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.</p>
22 22.8		<p>Öffentlichkeitsbeteiligung 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 Einwendungen vorgebracht worden sind.</p>	<p>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. Die im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung fristgerecht eingegangenen 18 Stellungnahmen richteten sich im Wesentlichen gegen die Verkleinerung des Pausenhofs der benachbarten Grundschule sowie gegen eine Massivität des Bauvorhabens verbunden mit einer davon ausgehenden großstädtischen Wirkung. Die vorgebrachten Bedenken bestanden gegen die Belastung des benachbarten Schulhofes durch Abgase und Lärm der Stellplatzanlage, hinsichtlich des planbedingten Mehrverkehrs, der vom bestehenden Straßennetz nicht bewältigt werden könne und einer Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit auf dem Schulweg. Angeregt wurden Umbau und Nachnutzung des Grundschulgebäudes, die Reduzierung der Gebäudehöhe um ein Geschoss, eine Verlegung der Stellplatzeinfahrt, die Fassadengestaltung dem Gautinger Ortsbild anzupassen, geneigte Dächer vorzusehen, bezahlbare Wohnungen zu berücksichtigen und eine vorteil-</p>	<p>Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.</p>

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>hafte Erschließung für Fußgänger und Radfahrer (einschließlich einer Verlängerung des Radweges in der Bahnhofstraße zu planen.</p> <p>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. 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>	
22 22.9		<p>Grundstückskaufvertrag 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 Gauting im Jahr 2016 ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt, um städtebaulich angemessene Entwurfs-vorschläge zu erhalten und zugleich eine Realisierung des städtebaulichen Konzeptes sicherzustellen. Aus dem Bietverfahren ist die Sontowski & Partner RD Objekt 26 GmbH & 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 Grundstückskaufvertrag 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</p>	Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			verpflichtet hat	
23 23.1	16.12.207	<p>Die Dichte und die Art der Bebauung gehen von Annahmen aus, die zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht abschließend - bezüglich ihrer Tragfähigkeit im Hinblick auf die künftige Verkehrs- und Ortsentwicklung - geprüft sind. Sie befinden sich derzeit noch in der Untersuchungsphase, wie dies die Stellungnahmen des Landkreises belegen. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan kann jedoch erst dann beschlossen werden, wenn die Belange der öffentlichen bzw. privaten Träger und sonstiger Betroffener sowie die Umweltverträglichkeit sorgfältig gegeneinander abgewogen und entschieden worden sind. Dies ist im vorliegenden Fall nicht umfassend erfolgt. Insbesondere die Verkehrsentwicklung im gesamten Gemeindebereich ist noch nicht hinreichend geklärt. Ebenso die diesbezüglichen Auswirkungen des Bauvorhabens.</p>	<p>Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 182 beinhaltet die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander. Der Aufstellung des B-Planes Nr. 182 ging ein langer Planungsprozess voraus, die Einbindung in ein städtebauliches Konzept erfolgte. Die Auswirkungen der Planung wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abschließend untersucht, die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.</p> <p>Zu den verkehrlichen Auswirkungen: Das im Sondergebiet geplante Wohn- und Geschäftsgebäude soll 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 Straßennetzes 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. Zu diesen verkehrsplanerischen Maßnah-</p>	Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>men im Bahnhofsquartier liegt ein Beschluss des Gemeinderates vor. 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 deutliche verkehrsqualitative Verbesserungen für die Verkehrsteilnehmer des Umweltverbundes – Fußgänger, Fahrradfahrer und die Nutzer des ÖPNV – einstellen werden. Durch die baulich-räumlichen Umbaumaßnahmen im Bahnhofsquartier ist insbesondere für die Nutzer des Buslinienverkehrs und des S-Bahn-Verkehrs eine Attraktivitätssteigerung zu erwarten.</p> <p>Aus dem Verkehrsgutachten geht hervor, dass für den motorisierten Verkehr die im Bestand vorliegende Verkehrsqualitätsstufe B bis D im Prognosejahr 2030 (auch unter Berücksichtigung des planbedingten Mehrverkehrs) ebenfalls ermittelt werden konnte. Durch die Planung kommt es nicht zu einer Verschlechterung 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</p>	

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			Autonutzung nach sich ziehen.	
23 23.2		<p>Immissionsschutz Im schalltechnischen Gutachten werden die dem Schallschutz im Wohnungsbau zugrunde liegenden Normen erläutert. Die für die Schutzmaßnahmen (active und passive) zu berücksichtigenden, tatsächlichen Emissionen (Bahnverkehr: Anzahl der Zugbewegungen, Art der Züge) sind nicht im Detail beschrieben bzw. liegen nicht vor. Der Entwurf kann deshalb wegen der rechtlichen und inhaltlichen Mängel juristisch angegriffen werden. Die Gemeinde ist in ihrer Entscheidung nicht frei, sondern an die Grundsätze einer rechtmäßigen Abwägung zwischen den unterschiedlichen Interessenlagen gebunden.</p>	<p>Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 182/GAUTING wurde eine schalltechnische Untersuchung (IBAS, Bayreuth, 11.07.2017) erstellt. Das Plangebiet ist durch Lärm vorbelastet, einerseits durch Verkehrslärmimmissionen des Straßen- und Schienenverkehrs, andererseits durch Gewerbelärmimmissionen. Als maßgebliche Emittentenarten waren Verkehrslärmimmissionen des Straßen- und Schienenverkehrs auf öffentlichen Verkehrswegen sowie Gewerbelärm zu berücksichtigen. Gegenstand der Untersuchung war daher die Ermittlung und Beurteilung der Lärmimmissionen in Bezug auf das Plangebiet und die Veränderung der Straßenverkehrslärmimmissionen auf öffentlichen Straßen infolge des planbedingten Mehrverkehrs. Zudem wurden die Auswirkungen der Planung auf die Gewerbelärmsituation betrachtet. Maßgebliche Beurteilungsgrundlage für den auf die Planung einwirkenden Verkehrslärm stellen die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" dar. Bei Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung herangezogen. Die Eingangsdaten zur Ermittlung des Schienenverkehrslärms sind der o.g. schalltechnischen Untersuchung, S. 20ff zu entnehmen.</p>	Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.
23 23.3		<p>Einzelhandelsbedarf Der unvoreingenommene Betrachter muss sich die Frage stellen, ob die angedachten Einkaufsmöglichkeiten für Gauting nicht überdimensioniert sind. Es gibt bereits einen Vollsortimenter, zwei Verbrauchermärkte, einen Dro-</p>	Aus dem Jahr 2011 liegt eine Einzelhandelsuntersuchung für das Gautinger Gemeindegebiet vor (CIMA Beratung + Management GmbH, München). Es handelt sich um eine Bestandsaufnahme der Einzelhandelsbetriebe nach Lage, Verkaufsflächengröße, Branche, Betriebstyp u.ä. Für das	Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
		<p>geriemarkt, zwei Bioläden (ein weiterer soll im Baderhof etabliert werden) sowie zahlreiche mittelständische Ladengeschäfte für den täglichen Bedarf. Bei diesen Überlegungen darf zudem nicht außer acht gelassen werden, dass insbesondere Vollsortimenter, Verbrauchermärkte, aber auch familiär geführte Einzelhandelsunternehmen für den täglichen Bedarf sich ihre Absatzwege zunehmend und nicht ohne Erfolg über das Internet suchen. Somit wird der Bedarf für Einkaufsmöglichkeiten mittelfristig zumindest stagnieren, wenn nicht eher rückläufig sein. Die Drogeriemarktkette DM zeichnet sich im Übrigen dadurch aus, ein breit angelegtes Sortiment anzubieten. Dazu gehört auch ein Warenangebot, das in Gauting bereits mehrfach vorhanden ist. Die Folge wäre, dass einige mittelständische Betriebe von der Bildfläche verschwinden würden und mit ihnen die Gewerbesteuerentnahmen. Um den künftigen Bedarf an Einkaufsmöglichkeiten feststellen zu können, ist eine objektive Ermittlung erforderlich. Ein Bauträger legt mit Sicherheit andere Positionen zu Grunde, als dies von neutraler Seite der Fall ist. Für die Ausweisung weiterer überdimensionierter Märkte fehlen somit sachlich fundierten Begründungen. Möglicherweise glaubt die Politik, dass diese Märkte die Gewerbesteuererträge ansteigen lassen. Das kann eine Fehleinschätzung sein. Man sollte sich jedenfalls nicht darauf verlassen, dass die überregional agierenden Unternehmen ihre Steuer ausschließlich nach Gauting überweisen.</p>	<p>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.</p> <p>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.“</p> <p>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.</p>	
23		Planbedingter Mehrverkehr	Das im Sondergebiet geplante Wohn- und Geschäftsge-	Der Gemeinderat

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
23.4		<p>Zudem besteht die Gefahr, dass, ausgelöst durch die geplanten neu hinzukommenden Vollsortimenter, zusätzlicher, auswärtiger Verkehr das Ortszentrum noch erheblich stärker belastet wird, als dies derzeit der Fall ist. Die Bahnhofstraße erlebt heute schon stundenweise ihren täglichen Infarkt. Jedenfalls liegt die Aufenthaltsqualität dort eher bei null. Wer möchte auf der Bahnhofstraße neben dem ganztägig fließenden, zeitweise auch stehenden, Verkehr flanieren? Oder für längere Zeit auf einer Terrasse sitzen. Das durch die alte Ortsstruktur geschaffene Verkehrssystem ist nicht in der Lage, innerorts zusätzliche Verkehre aufzunehmen.</p>	<p>bäude soll 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 Straßennetzes 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. Zu einer Vielzahl von verkehrsplanerischen Maßnahmen im Bahnhofsquartier liegt ein Beschluss des Gemeinderates vor. Insofern ist absehbar, dass sich nach Umsetzung dieser Maßnahmen und des geplanten Wohn- und Geschäftshauses bei einer sehr hohen Verkehrsbelastung im Bestand und im Planfall deutliche verkehrsqualitative Verbesserungen für die Verkehrsteilnehmer des Umweltverbundes – Fußgänger, Fahrradfahrer und die Nutzer des ÖPNV – einstellen werden.</p> <p>Aus dem Verkehrsgutachten geht hervor, dass für den motorisierten Verkehr die im Bestand vorliegende Verkehrsqualitätsstufe B bis D im Prognosejahr 2030 (auch unter Berücksichtigung des planbedingten Mehrverkehrs) ebenfalls ermittelt werden konnte. Durch die Planung kommt es nicht zu einer Verschlechterung 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</p>	<p>beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.</p>

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			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.	
23 23.5		Verkehrssicherheit Insbesondere birgt die Nähe zur Grundschule ein hohes Gefährdungspotenzial für die Schüler in sich.	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 neu entstehende Doppelknoten Ammersee-straße/Bahnhofstraße/Erschließungsstraße P+R 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. Das bedeutet, dass der direkte Zugang vom und zum Busbahnhof für die Grundschüler bestehen bleiben wird. Der Bereich des Busbahnhofs kann vom MIV befreit werden, da zukünftig die P+R-Anlage an der Rafael-Katz-Straße über das Tunnelbauwerk – ausgehend von der Ammerseestraße – erschlossen werden wird. Insofern wird am Busbahnhof ein verkehrlicher Gefahrenpunkt entschärft werden. Der Straßenquerschnitt der Bahnhofstraße einschließlich des Knotenpunktes Bahnhofstraße/Ammerseestraße und Teilbereiche des Bahnhofplatzes werden umgestaltet werden – zugunsten der Fußgänger und Fahrradfahrer.	Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.
23		Spielplätze	Nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Zum Nach-	Der Gemeinderat

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
23.6		Die einschlägigen Vorschriften im Baugesetzbuch sehen vor, dass Wohnanlagen mit mehr als drei Wohnungen Spielplätze einrichten müssen. Diese fehlen.	weis von Kinderspielplätzen heißt es in Art. 7 (2) BayBO „Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen. Das gilt nicht, wenn in unmittelbarer Nähe eine Gemeinschaftsanlage oder ein sonstiger für die Kinder nutzbarer Spielplatz geschaffen wird oder vorhanden oder ein solcher Spielplatz wegen der Art und der Lage der Wohnungen nicht erforderlich ist. (...)“ Der Nachweis von Kinderspielplatzflächen erfolgt im Vollzug der Planung. .	beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.
23 23.7		<p>Baumbestand – Begrünung</p> <p>Die dargestellte Größe der Bäume täuscht die Einrichtung einer umfassenden Begrünung vor. Hinzu kommt, dass das Maß der Versiegelung extrem hoch ist. Daran ändert dem Grunde nach auch die geplante Dachbegrünung nichts. Die überwiegend auf Dachflächen geplante Ansiedlung von Wildkräutern ist mit Sicherheit im Sinne des Erhaltes für Fauna und Flora zu würdigen. Die Bewohner jedoch haben keinen direkten Nutzen davon, da wohnungsnah, ruhige Aufenthaltsflächen sowie adäquate Standräume für Großbäume fehlen. Die 10, entlang der Bahnhofstrasse als neu zu pflanzende aufgeführten Ahornbäume, sind nicht als projektbezogene Ausgleichsmaßnahme zu bewerten. Sie stellen lediglich die Ansiedlung eines normalen Straßenbegleitgrüns dar. Unabhängig von der geplanten Bebauung. Auf Tiefgaragendächern oder anderen Dachflächen lässt sich dauerhaft nur mit hohem technischen und damit finanziellem Aufwand eine leistungsfähige Begrünung ansiedeln. Es ist jedenfalls kein Ausgleich für den vorhandenen und gemäß Planung zu beseitigenden, 33 Exemplare umfassenden Baumbestand, vorgesehen.</p>	<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.</p> <p>Zum Baumbestand: In der Gemeinde Gauting liegt keine Baumschutzsatzung vor. Der Baumbestand innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des westlich angrenzenden Nachbargrundstücks im Bereich des Busbahnhofes wurde kartiert und bewertet (Büro für ökologische Studien, Bayreuth, 06/2017). Innerhalb des Plangebietes und des westlich angrenzenden Nachbargrundstücks wurden 33 Bäume</p>	Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
		<p>Die Begrünung der Parkplätze mittels einer durch eine Pergola gestützte Wisterienanpflanzung ist in Anlage und Unterhalt sehr aufwendig. Hinzukommt, dass die auf die Parkflächen ausgerichteten Wohnungen einen Verlust an Wohnqualität hinzunehmen haben. Eine leistungsfähige Begrünung hat eine Reihe von Aufgaben zu erfüllen, wie zum Beispiel Verbesserung des Kleinklimas, Filterung von Feinstaub, Temperatenausgleich, Verbesserung der Aufenthaltsqualität usw. Jedenfalls muss ein Bebauungsplan der vorgestellten Dimension ein wesentlich höheres Maß an Begrünung aufweisen und festsetzen. Die dem Bebauungsplanentwurf beigefügten Bilder bezüglich der geplanten Eingrünung stellen kein realistisches Abbild der tatsächlichen Gegebenheiten dar. Im Übrigen ist der Hinweis auf Baumschutzverordnungen in anderen Gemeinden des Landkreises sowie in der LHM für eine Abwägung bzw. eine fachliche Beurteilung ohne Belang. Was soll damit gesagt werden?</p>	<p>erfasst, es handelt sich um Spitzahorn (9), Feldahorn (7), Esche (6), Buche (5), Rosskastanie (4), Stieleiche (1) und Ziergehölze (1). Sechs der insgesamt 33 erfassten Bäume erreichen einen Stammumfang von 100 cm oder mehr in 1 m Höhe über dem Boden. – Alle erfassten Bäume können sowohl im Hinblick auf die Umgestaltung des Busbahnhofes, der P+R-Anlage und der B+R-Anlage als auch im Hinblick auf das Bauvorhaben des Wohn- und Geschäftshauses nicht erhalten werden (Errichtung einer unterirdischen massiven Betonwand erforderlich). Im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplans, der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 182/GAUTING erstellt wurde, erfolgte die Festlegung der Bepflanzung und Begrünung der privaten und öffentlichen Flächen des Plangebietes.</p>	
23 23.8		<p>Sozialer Wohnungsbau In diesem Zusammenhang ist die Frage zu stellen, weshalb das in Rede stehende wertvolle, gemeindeeigene Grundstück verkauft worden ist. Man hätte es zur Gänze einer, wie auch immer, organisierten Wohnbebauung zu führen und aus den daraus erzielten monatlichen Erlösen die Gemeindearbeit auf lange Jahre hinaus mitfinanzieren können. Darüber hinaus wäre der gemeindliche Vermögenszuwachs enorm. Schon heute dürfte der Wert des Grundstückes erheblich höher anzusetzen sein als zum Zeitpunkt des Verkaufs. Somit hat der Investor in der kurzen Zeitspanne bereits einen Spekulationsgewinn erzielt. Muß eine Gemeinde, die ausschließlich der Gemeinschaft verpflichtet ist, ihr Tafelsilber veräußern? Vermögen aus der Hand zu geben, damit mit diesem private Gewinne erzielt werden können, sollten Gemeinden tunlichst vermeiden. In Utting z. B. geht man anders mit der Res-</p>	<p>Für das ehemalige Grundschulareal liegt ein Gemeinderatsbeschluss aus dem Jahr 2011 vor: Beschlossen wurde der Verkauf des gemeindeeigenen Grundstücks, um die Generalsanierung der unteren Grundschule zu finanzieren.</p> <p>Zur Erhaltung einer sozial ausgewogenen Bevölkerungsstruktur soll ein Teil der vorgesehenen Wohnungen einer Sozialbindung unterliegen, so dass Personen mit niedrigem und mittlerem Einkommen bezahlbarer Wohnraum in Ortskernlage angeboten werden kann. Im Sonstigen Sondergebiet sollen vier Wohnungen (insgesamt maximal 240 m² Wohnfläche) einer derartigen Sozialbindung unterliegen; die Sicherung ist Regelungsgegenstand des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden. Im Übrigen gilt die „Richtlinie zur sozialgerechten Wohnraumförderung auf der Grundlage einer sozialgerechten Bodennutzung in der Gemeinde Gauting“</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 Gemeinde
		<p>source Boden um. Dort bebaut man gemeindeeigenen Grund mit Sozialwohnungen und bekommt dafür stattliche staatliche Zuschüsse. Auch erforderliche Grundstücksankäufe werden bezuschusst.</p> <p>Die Gemeinde Gauting hätte sich Mittel für die Instandsetzung der alten Realschule günstig auf dem Geldmarkt beschaffen können. Angesichts des Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum muss die öffentliche Hand andere Wege (z. B. Förderung von Wohnungsgenossenschaften) beschreiten. Andernorts entstehen im Zusammenhang mit sozialem Wohnungsbau neuerdings immer öfter derartige Modellvorhaben.</p> <p>Wohnen ist ein Grundrecht. Somit ist eine Gemeinde verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die Bürger einen ihren Verhältnissen und Einkommensbedingungen entsprechenden Wohnraum vorfinden. Dies trägt zur allgemeinen Lebensqualität in einem Gemeinwesen bei. Im Gegenzug stellen die Bürgerinnen und Bürger ihre Arbeitskraft zur Verfügung, kaufen vor Ort ein und unterstützen das örtliche Gewerbe. Der derzeitigen Entwicklung hin zu immer höheren Mietkosten muss unbedingt entgegengesteuert werden.</p> <p>Andernfalls besteht die Gefahr, dass sehr bald die Sozialhaushalte der Gemeinden stark beansprucht werden.</p>	<p>hier nicht.</p> <p>Der Erlös aus dem Verkauf des Grundstücks wurde von der Gemeinde bereits überwiegend dazu verwendet, die für die Sanierung der Grundschule Gauting bestehenden Schulden, die für diesen Zweck über einen Geschäftsbesorgungsvertrag, d.h. außerhalb des Haushaltes aufgenommen wurden, zurückzuzahlen. Dies entsprach auch den Auflagen, die die Rechtsaufsicht bei der Genehmigung dieses Vertrages erteilt hat.</p>	
23 23.9		<p>Öffentlichkeitsbeteiligung</p> <p>Frau Bürgermeisterin Dr. Kössinger betont immer wieder, dass doch eine Bürgerbeteiligung stattgefunden hätte. Das ist nicht der Fall! Eine Bürgerbeteiligung im eigentlichen Wortsinn ist ein prozesshafter, dynamischer Ablauf. Die Gemeindebewohner werden in diesen Fällen von Anbeginn in die Entwicklung und Fortschreibung eines Projektes eingebunden und sie sind aufgefordert, ihre Gedanken einzubringen. So zu arbeiten, erfordert seitens einer Verwaltung Zeit, Kraft und den Willen, es auch zu tun. Ein ganz wichtiger Aspekt dabei ist, die planerischen</p>	<p>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. Die im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung fristgerecht eingegangenen 18 Stellungnahmen richteten sich im Wesentlichen gegen die Verkleinerung des Pau-</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 Gemeinde
		<p>Fortgang schrittweise mit der beteiligten Bürgerschaft zu diskutieren. In dieser Form errichtete Bauvorhaben finden bei der Bevölkerung in aller Regel nicht nur ein hohes Maß an Akzeptanz. Sie macht sich auf diese Weise ein öffentliches Bauvorhaben zu eigen.</p> <p>In Gauting vertreten die Bürgermeisterin sowie einzelne Gemeinderätinnen bzw. Räte allerdings häufig die Meinung, mit der Zuteilung des Mandats durch die Wahl hätten sie freie Hand, um in allen die Gemeinde und ihrer Bürgerinnen und Bürger betreffenden Angelegenheiten abschließend zu entscheiden. Dazu fehlen aber insbesondere im Zusammenhang mit der Orts-, der Bauleit- und Verkehrsplanung oftmals die dazu erforderlichen umfassenden Kenntnisse und langjährigen beruflichen Erfahrungen.</p> <p>Die Bürgerinnen und Bürger sind inzwischen umfassend und vielfältig informiert. Sie sind kompetent und kreativ. Sie sind interessiert und möchten intensiv eingebunden werden. Somit wäre deren Beteiligung in jedem Fall ein Gewinn für die jeweilige Maßnahme. Bürgerbeteiligungen bergen ein Akzeptanz- bzw. Aneignungspotenzial bezüglich des Gemeindelebens in sich. Diese andernorts gewonnenen Erkenntnisse sollte man ausnützen. Und man vermeidet Irritationen, so wie wir sie gerade erleben. Und man vermeidet, dass Projekte blockiert werden.</p>	<p>senhofs der benachbarten Grundschule sowie gegen eine Massivität des Bauvorhabens verbunden mit einer davon ausgehenden großstädtischen Wirkung. Die vorgebrachten Bedenken bestanden gegen die Belastung des benachbarten Schulhofes durch Abgase und Lärm der Stellplatzanlage, hinsichtlich des planbedingten Mehrverkehrs, der vom bestehenden Straßennetz nicht bewältigt werden könne und einer Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit auf dem Schulweg. Angeregt wurden Umbau und Nachnutzung des Grundschulgebäudes, die Reduzierung der Gebäudehöhe um ein Geschoss, eine Verlegung der Stellplatzeinfahrt, die Fassadengestaltung dem Gautinger Ortsbild anzupassen, geneigte Dächer vorzusehen, bezahlbare Wohnungen zu berücksichtigen und eine vorteilhafte Erschließung für Fußgänger und Radfahrer (einschließlich einer Verlängerung des Radweges in der Bahnhofstraße zu planen.</p> <p>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. 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>	
24 24.1	10.12.2017	<p>Schulwegsicherheit Die Zufahrt liegt unmittelbar neben dem Zugang zur Grundschule. Ich halte es für unmöglich, hier die Sicher-</p>	In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde die von der Ammerseestraße abzweigende Erschließungsstraße einbezogen. Über diese Er-	Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
		heit für die Kinder auf dem Schulweg zu gewährleisten.	<p>schließungsstraße mit Tunnelbauwerk für die P+R-Anlage an der Rafael-Katz-Straße wird das Sonstige Sondergebiet miterschlossen werden (Doppelnutzung der neuen Anbindung). Die Errichtung der neuen Erschließungsstraße ist Bestandteil des vom Gemeinderat beschlossenen Verkehrskonzeptes für das Bahnhofsviertel. 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 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. Das bedeutet, dass der direkte Zugang vom und zum Busbahnhof für die Grundschüler bestehen bleiben wird. Der Bereich des Busbahnhofs kann vom MIV befreit werden, da zukünftig die P+R-Anlage an der Rafael-Katz-Straße über das Tunnelbauwerk – ausgehend von der Ammerseestraße – erschlossen werden wird. Insofern wird am Busbahnhof ein verkehrlicher Gefahrenpunkt entschärft werden.</p> <p>Der Straßenquerschnitt der Bahnhofstraße einschließlich des Knotenpunktes Bahnhofstraße/Ammmerseestraße und Teilbereiche des Bahnhofplatzes werden umgestaltet werden – zugunsten der Fußgänger und Fahrradfahrer. Der Gehweg an der Bahnhofstraße wird verbreitert und dem Radverkehr werden beidseitig eigene Spuren eingerichtet werden.</p> <p>Die Verkehrsteilnehmer der Fußgänger waren Untersuchungsgegenstand der Verkehrsuntersuchung (Obermeyer-</p>	

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>er Planen + Bauen GmbH, München, 25.10.2017). Im Hinblick auf die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Ammerseestraße/Bahnhofstraße wurde für die Bestandssituation 2017 nach dem „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen“ (HBS) ermittelt, dass Fußgängerquerungen über die Hauptverkehrsstraße Bahnhofstraße an diesem Knotenpunkt die Verkehrsqualitätsstufe E erreichen. Die Qualitätsstufen reichen von Stufe A (beste Qualität) bis F (schlechteste Qualität). Die Verkehrsqualitätsstufe E bedeutet, dass die individuelle Bewegungsfreiheit der Verkehrsteilnehmer nahezu ständig beeinträchtigt und die Wartezeiten für die Verkehrsteilnehmer lang sind. Im Hinblick auf die Realisierung des Wohn- und Geschäftshauses wurde die Bestandssituation dem Prognose-Planfall 2030 gegenübergestellt. Im Prognose-Planfall 2030 wird für die Fußgängerquerung über die Bahnhofstraße Nord – im Vergleich zur Bestandssituation – die bessere Verkehrsqualitätsstufe D erreicht. Die Verkehrsqualitätsstufe D bedeutet, dass die individuelle Bewegungsfreiheit der Verkehrsteilnehmer deutlich beeinträchtigt ist und die Wartezeiten für die Verkehrsteilnehmer beträchtlich sind. Aus der Leistungsfähigkeitsuntersuchung geht hervor, dass trotz hoher Verkehrsbelastung auf Bahnhofstraße und Ammerseestraße für Fußgänger im Umfeld des B-Plangebietes durch die beschlossenen verkehrsplanerischen Maßnahmen spürbare Verbesserungen zu erwarten sind.</p>	
24 24.2		<p>Lärmimmissionen Schule Die oberirdischen Parkplätze werden eine ständige Lärm-belästigung für die Schüler sein. Hinzu kommen die anlie-fenden Lkws, die auch eine große Lärmquelle sind. In der „Schalltechnischen Untersuchung“ steht hierzu, dass der Immissionsrichtwert von 60 dB noch vertretbar sei (da reichen die errechneten 59 dB doch nah heran). Wir er-warten für unsere Kinder gute Lernbedingungen, nicht</p>	<p>Sowohl zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit als auch der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer be-rücksichtigt die Verkehrsplanung von Obermeyer. Planen + Beraten GmbH, München, eine Vielzahl von Maßnah-men. Der neu entstehende Doppelknoten Ammersee-straße/Bahnhofstraße/Erschließungsstraße P+R wird signalisiert werden, d.h. die geplante P+R-Zufahrt wird in die Lichtsignalanlagen-Steuerung eingebunden werden.</p>	<p>Der Gemeinderat beschließt, die Be-denken nicht zu teilen.</p>

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
		einen „noch vertretbaren“ Lärm.	<p>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. Das bedeutet, dass der direkte Zugang vom und zum Busbahnhof für die Grundschüler bestehen bleiben wird. Der Bereich des Busbahnhofs kann vom MIV befreit werden, da zukünftig die P+R-Anlage an der Rafael-Katz-Straße über das Tunnelbauwerk – ausgehend von der Ammerseestraße – erschlossen werden wird. Insofern wird am Busbahnhof ein verkehrlicher Gefahrenpunkt entschärft werden.</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</p>	

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>Bebauungsplanes festsetzt. Demnach sind die Immissionsorte Grundschule und Mittagsbetreuung 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>	
24 24.3		<p>Luftschadstoffe Schule Auch Abgase werden sicher nicht durch eine wie auch immer vorgesehene Grenze (Mauer?) abgehalten.</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 3,2 m bis 3,7 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> <p>Zur Bewertung der prognostizierten lufthygienischen Situation hat die Untere Immissionsschutzbehörde auf eine Stellungnahme des LFU's zur Luftschadstoffbelastung in der Münchener Straße vom 27.09.2016 (Az.: 23-8710.2-68603/2016) verwiesen. Den dortigen Berechnungen lag ein DTV von 13.563 Fahrzeugen/Tag auf der Münchener Straße zugrunde. Im zu betrachtenden Straßenabschnitt der Bahnhofsstraße wird von einem etwas höheren, jedoch annähernd gleichen Fahrzeugaufkommen ausgegangen. In seinem Schreiben kommt das LFU zu dem Ergebnis, dass die Immissionswerte aufgrund des Fahrzeugaufkommens im Bereich der im Schreiben genannten</p>	Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			Münchner Straße für PM ₁₀ , PM _{2,5} und NO ₂ zu keinen verkehrsbedingten Überschreitungen der zulässigen Immissionswerte für Luftschadstoffe führen. Überträgt man diese Verkehrssituation auf die prognostizierte entlang des Planungsgebietes verlaufende Bahnhofsstraße, dürfte auch hier nach Einschätzung der Unteren Immissionsschutzbehörde davon auszugehen sein, dass die zulässigen Immissionswerte eingehalten werden.	
24 24.4		Lärm- und Abgasbelastung Schule Sowohl Gefährdung als auch Lärm und Umweltbelastung werden sicher noch verstärkt, wenn die Zufahrt zum P&R-Parkplatz direkt an der Schule vorbei führt.	In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde die von der Ammerseestraße abzweigende Erschließungsstraße einbezogen. Über diese Erschließungsstraße mit Tunnelbauwerk für die P+R-Anlage an der Rafael-Katz-Straße wird das Sonstige Sondergebiet miterschlossen werden (Doppelnutzung der neuen Anbindung). Die Errichtung der neuen Erschließungsstraße ist Bestandteil des vom Gemeinderat beschlossenen Verkehrskonzeptes für das Bahnhofsviertel. 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 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. Das bedeutet, dass der direkte Zugang vom und zum Busbahnhof für die Grundschüler bestehen bleiben wird. Der Bereich des Busbahnhofs kann vom MIV befreit werden, da zukünftig die P+R-Anlage an der Rafael-Katz-Straße über das Tunnelbauwerk – ausgehend von der Ammerseestraße – erschlossen werden wird. Insofern wird am Busbahnhof ein verkehrlicher Ge-	Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>fahrenpunkt entschärft werden.</p> <p>Der Straßenquerschnitt der Bahnhofstraße einschließlich des Knotenpunktes Bahnhofstraße/Ammerseestraße und Teilbereiche des Bahnhofplatzes werden umgestaltet werden – zugunsten der Fußgänger und Fahrradfahrer. Der Gehweg an der Bahnhofstraße wird verbreitert und dem Radverkehr werden beidseitig eigene Spuren eingerichtet werden.</p> <p>Die Verkehrsteilnehmer der Fußgänger waren Untersuchungsgegenstand der Verkehrsuntersuchung (Obermeyer Planen + Bauen GmbH, München, 25.10.2017). Im Hinblick auf die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Ammerseestraße/Bahnhofstraße wurde für die Bestandssituation 2017 nach dem „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen“ (HBS) ermittelt, dass Fußgängerquerungen über die Hauptverkehrsstraße Bahnhofstraße an diesem Knotenpunkt die Verkehrsqualitätsstufe E erreichen. Die Qualitätsstufen reichen von Stufe A (beste Qualität) bis F (schlechteste Qualität). Die Verkehrsqualitätsstufe E bedeutet, dass die individuelle Bewegungsfreiheit der Verkehrsteilnehmer nahezu ständig beeinträchtigt und die Wartezeiten für die Verkehrsteilnehmer lang sind. Im Hinblick auf die Realisierung des Wohn- und Geschäftshauses wurde die Bestandssituation dem Prognose-Planfall 2030 gegenübergestellt. Im Prognose-Planfall 2030 wird für die Fußgängerquerung über die Bahnhofstraße Nord – im Vergleich zur Bestandssituation – die bessere Verkehrsqualitätsstufe D erreicht. Die Verkehrsqualitätsstufe D bedeutet, dass die individuelle Bewegungsfreiheit der Verkehrsteilnehmer deutlich beeinträchtigt ist und die Wartezeiten für die Verkehrsteilnehmer beträchtlich sind. Aus der Leistungs-fähigkeitsuntersuchung geht hervor, dass trotz hoher Verkehrsbelastung auf Bahnhofstraße und Ammerseestraße für Fußgänger im</p>	

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>Umfeld des B-Plangebietes durch die beschlossenen verkehrsplanerischen Maßnahmen spürbare Verbesserungen zu erwarten sind.</p> <p>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 neu entstehende Doppelknoten Ammersee-straße/Bahnhofstraße/Erschließungsstraße P+R 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. Das bedeutet, dass der direkte Zugang vom und zum Busbahnhof für die Grundschüler bestehen bleiben wird. Der Bereich des Busbahnhofs kann vom MIV befreit werden, da zukünftig die P+R-Anlage an der Rafael-Katz-Straße über das Tunnelbauwerk – ausgehend von der Ammerseeestraße – erschlossen werden wird. Insofern wird am Busbahnhof ein verkehrlicher Gefahrenpunkt entschärft werden.</p> <p>Der Straßenquerschnitt der Bahnhofstraße einschließlich des Knotenpunktes Bahnhofstraße/Ammerseeestraße 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</p>	

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>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 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 3,2 m bis 3,7 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>	

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>Zur Bewertung der prognostizierten lufthygienischen Situation hat die Untere Immissionsschutzbehörde auf eine Stellungnahme des LFU's zur Luftschadstoffbelastung in der Münchener Straße vom 27.09.2016 (Az.: 23-8710.2-68603/2016) verwiesen. Den dortigen Berechnungen lag ein DTV von 13.563 Fahrzeugen/Tag auf der Münchener Straße zugrunde. Im zu betrachtenden Straßenabschnitt der Bahnhofsstraße wird von einem etwas höheren, jedoch annähernd gleichen Fahrzeugaufkommen ausgegangen. In seinem Schreiben kommt das LFU zu dem Ergebnis, dass die Immissionswerte aufgrund des Fahrzeugaufkommens im Bereich der im Schreiben genannten Münchner Straße für PM₁₀, PM_{2,5} und NO₂ zu keinen verkehrsbedingten Überschreitungen der zulässigen Immissionswerte für Luftschadstoffe führen. Überträgt man diese Verkehrssituation auf die prognostizierte entlang des Planungsgebietes verlaufende Bahnhofsstraße, dürfte auch hier nach Einschätzung der Unteren Immissionsschutzbehörde davon auszugehen sein, dass die zulässigen Immissionswerte eingehalten werden.</p>	
24 24.5		<p>Baumbestand Der alte Baumbestand wird vernichtet.</p>	<p>In der Gemeinde Gauting liegt keine Baumschutzsatzung vor. Der Baumbestand innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des westlich angrenzenden Nachbargrundstücks im Bereich des Busbahnhofes wurde kartiert und bewertet (Büro für ökologische Studien, Bayreuth, 06/2017). Innerhalb des Plangebietes und des westlich angrenzenden Nachbargrundstücks wurden 33 Bäume erfasst, es handelt sich um Spitzahorn (9), Feldahorn (7), Esche (6), Buche (5), Rosskastanie (4), Stieleiche (1) und Ziergehölze (1). Sechs der insgesamt 33 erfassten Bäume erreichen einen Stammumfang von 100 cm oder mehr in 1 m Höhe über dem Boden. – Alle erfassten Bäume können sowohl im Hinblick auf die Umgestaltung des Busbahnhofes, der</p>	<p>Der Gemeinderat beschließt, der Anregung, den Baumbestand zu erhalten, nicht zu folgen.</p>

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>P+R-Anlage und der B+R-Anlage als auch im Hinblick auf das Bauvorhaben des Wohn- und Geschäftshauses nicht erhalten werden (Errichtung einer unterirdischen massiven Betonwand erforderlich).</p> <p>Im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplans, der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 182/GAUTING erstellt wurde, erfolgte die Festlegung der Bepflanzung und Begrünung der privaten und öffentlichen Flächen des Plangebietes.</p>	
<p>24 24.6</p>		<p>Verkleinerung Pausenhof Der Schulhof ist stark verkleinert, die Spielmöglichkeiten (Hügel) minimiert, so dass die Kinder in der Pause kaum mehr tun können, als herum zu stehen. Spielen und sich richtig bewegen ist fast unmöglich.</p>	<p>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 Ammerseestraße wird gegenwärtig 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 Pausenhoffläche von ca. 2.150 m² und eine Sportplatzfläche von 2.200 m² zur Verfügung stehen.</p> <p>Mit der Begrünung des Tunnelbauwerks wird einerseits eine autofreie Fußwegeverbindung für die Schüler vom Busbahnhof auf das Schulgelände geschaffen, andererseits ein Aufenthaltsbereich – auch zur Nutzung in den Schulpausen.</p>	<p>Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.</p>
<p>25 25.1</p>	<p>08.12.2017</p>	<p>Erschließung Befürchtet wird infolge der Planung ein Verkehrschaos an der Kreuzung Bahnhofstraße/Ammerseestraße. Die Erschließung konzentriert sich allein auf den Autoin-</p>	<p>Das im Sondergebiet geplante Wohn- und Geschäftsgebäude soll über die Ammerseestraße und die geplante Erschließungsstraße für die P+R-Anlage erschlossen werden. Der Anlieferverkehr wird über die Ammerseestraße</p>	<p>Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.</p>

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
		<p>dividualverkehr. Von allen Fach-Beteiligten wird die geplante Verkehrslösung massiv kritisiert. „Das ist die schlechteste noch tolerierbare Einstufung“, so das Staatliche Bauamt Weilheim aufgrund des Verkehrsgutachtens des Planungsbüro Obermeyer. Selbst jedem Laien ist klar, welche Folgen diese Planung haben würde: Staus über Staus. Wir fordern Sie auf, eine Planung vorzusehen, die nicht nur den Autoindividualverkehr an dieser Stelle bevorzugt, sondern auch die anderen Verkehrsteilnehmer berücksichtigt sowie Orte zum Verweilen vorsieht.</p>	<p>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 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. Zu diesen verkehrsplanerischen Maßnahmen im Bahnhofsquartier liegt ein Beschluss des Gemeinderates vor. 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 deutliche verkehrsqualitative Verbesserungen für die Verkehrsteilnehmer des Umweltverbundes – Fußgänger, Fahrradfahrer und die Nutzer des ÖPNV – einstellen werden. Durch die baulich-räumlichen Umbaumaßnahmen im Bahnhofsquartier ist insbesondere für die Nutzer des Buslinienverkehrs und des S-Bahn-Verkehrs eine Attraktivitätssteigerung zu erwarten.</p> <p>Aus dem Verkehrsgutachten geht hervor, dass für den motorisierten Verkehr die im Bestand vorliegende Verkehrsqualitätsstufe B bis D im Prognosejahr 2030 (auch</p>	

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>unter Berücksichtigung des planbedingten Mehrverkehrs) ebenfalls ermittelt werden konnte. Durch die Planung kommt es nicht zu einer Verschlechterung 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 Grundschulreal 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>	
25 25.2		<p>Lärm- und Abgasbelastung Schule Die neue Stichstraße durch das Schulgelände bringt zusätzlichen Verkehr: sie führt nämlich zu der großen Tiefgarage, 40 oberirdischen Parkplätzen und dem P&R-Platz. Sie grenzt an den Pausenhof und das bestehende Schulgebäude. Abgase und Lärm werden Schulkinder und Lehrerinnen beeinträchtigen. Noch weitere Parkplätze sind entlang der Bahnhofstraße vorgesehen. Für Radfahrer ist abgesehen von einigen Radstellplätzen nichts geplant. Die Kinder und Lehrerinnen der Grundschule müssen vor Lärm und Abgasen durch den Autoverkehr verschont bleiben.</p>	<p>In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde die von der Ammerseestraße abzweigende Erschließungsstraße einbezogen. Über diese Erschließungsstraße mit Tunnelbauwerk für die P+R-Anlage an der Rafael-Katz-Straße wird das Sonstige Sondergebiet miterschlossen werden (Doppelnutzung der neuen Anbindung). Die Errichtung der neuen Erschließungsstraße ist Bestandteil des vom Gemeinderat beschlossenen Verkehrskonzeptes für das Bahnhofsviertel. Sowohl zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit als auch der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer berücksichtigt die Verkehrsplanung von Obermeyer. Planen + Beraten GmbH, München, eine Vielzahl von</p>	<p>Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.</p>

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>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. Das bedeutet, dass der direkte Zugang vom und zum Busbahnhof für die Grundschüler bestehen bleiben wird. Der Bereich des Busbahnhofs kann vom MIV befreit werden, da zukünftig die P+R-Anlage an der Rafael-Katz-Straße über das Tunnelbauwerk – ausgehend von der Ammerseeestraße – erschlossen werden wird. Insofern wird am Busbahnhof ein verkehrlicher Gefahrenpunkt entschärft werden.</p> <p>Der Straßenquerschnitt der Bahnhofstraße einschließlich des Knotenpunktes Bahnhofstraße/Ammmerseeestraße und Teilbereiche des Bahnhofplatzes werden umgestaltet werden – zugunsten der Fußgänger und Fahrradfahrer. Der Gehweg an der Bahnhofstraße wird verbreitert und dem Radverkehr werden beidseitig eigene Spuren eingerichtet werden.</p> <p>Die Verkehrsteilnehmer der Fußgänger waren Untersuchungsgegenstand der Verkehrsuntersuchung (Obermeyer Planen + Bauen GmbH, München, 25.10.2017). Im Hinblick auf die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Ammerseeestraße/Bahnhofstraße wurde für die Bestandssituation 2017 nach dem „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen“ (HBS) ermittelt, dass Fußgängerquerungen über die Hauptverkehrsstraße Bahnhofstraße an diesem Knotenpunkt die Verkehrsqualitätsstufe E erreichen. Die Qualitätsstufen reichen von Stufe A (beste Qualität) bis F (schlechteste Qualität). Die Verkehrsqualitätsstufe E bedeutet, dass die individuelle Be-</p>	

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>wegungsfreiheit der Verkehrsteilnehmer nahezu ständig beeinträchtigt und die Wartezeiten für die Verkehrsteilnehmer lang sind. Im Hinblick auf die Realisierung des Wohn- und Geschäftshauses wurde die Bestandssituation dem Prognose-Planfall 2030 gegenübergestellt. Im Prognose-Planfall 2030 wird für die Fußgängerquerung über die Bahnhofstraße Nord – im Vergleich zur Bestandssituation – die bessere Verkehrsqualitätsstufe D erreicht. Die Verkehrsqualitätsstufe D bedeutet, dass die individuelle Bewegungsfreiheit der Verkehrsteilnehmer deutlich beeinträchtigt ist und die Wartezeiten für die Verkehrsteilnehmer beträchtlich sind. Aus der Leistungsfähigkeitsuntersuchung geht hervor, dass trotz hoher Verkehrsbelastung auf Bahnhofstraße und Ammerseestraße für Fußgänger im Umfeld des B-Plangebietes durch die beschlossenen verkehrsplanerischen Maßnahmen spürbare Verbesserungen zu erwarten sind.</p> <p>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 neu entstehende Doppelknoten Ammersee-straße/Bahnhofstraße/Erschließungsstraße P+R 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. Das bedeutet, dass der direkte Zugang vom und zum Busbahnhof für die Grundschüler bestehen bleiben wird. Der Bereich des Busbahnhofs kann vom MIV befreit werden, da zukünftig die P+R-Anlage an der Rafael-Katz-Straße über das Tunnel-</p>	

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>bauwerk – ausgehend von der Ammerseestraße – erschlossen werden wird. Insofern wird am Busbahnhof ein verkehrlicher Gefahrenpunkt entschärft werden. 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 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</p>	

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>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 3,2 m bis 3,7 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>	
25 25.3		<p>Freiflächengestaltungsplan Der Freiflächengestaltungsplan zeigt, dass es grüne Flächen nur auf den Dächern der Gebäude und auf der Tiefgarage gibt; sonst praktisch nichts. Wer sich noch an den Entwurf des Architekten Lüps und die Bürgerbeteiligung „Gauting bewegt sich“ erinnert, weiß, dass auch eine großzügig gestaltete grüne Freifläche zur Schule hin möglich wäre, die für Fußgänger und Radfahrer einen Durchgangsbereich zum Bahnhof bzw. P&R-Platz bieten würde.</p>	Für das ehemalige Grundschulareal soll am städtebaulichen Konzept, das aus dem im Jahr 2016 durchgeführten Investorenauswahlverfahren hervorgegangen ist, festgehalten werden.	Der Gemeinderat beschließt, der Anregung nicht zu folgen.
25 25.4		<p>Zahl der Vollgeschosse Wir betonen, dass wir nicht grundsätzlich gegen einen Bebauungsplan mit einer maßvollen Verdichtung sind. Dieses Areal sollte durchaus mit viergeschossigen Baukörpern versehen werden. Allerdings sollte auch auf die Gestaltung von Grünflächen in Richtung des Areals der Grundschule geachtet werden. Wie bereits in der Bürger-schaft diskutiert, sollten dabei Geh- und Radwege durch die Grünflächen zum Bahnhof und P&R-Platz vorgesehen werden.</p>	<p>Für das ehemalige Grundschulareal soll am städtebaulichen Konzept, das aus dem im Jahr 2016 durchgeführten Investorenauswahlverfahren hervorgegangen ist, festgehalten werden.</p> <p>Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen 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 und Infrastrukturausstattung des Plangebietes sprachen für eine</p>	Der Gemeinderat beschließt, den Anregungen nicht zu folgen.

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>intensive Grundstücksnutzung. Ziel der Planung war es, an der Stelle des 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 Investorenauswahl-verfahrens. – 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.</p>	
25 25.5		<p>Ortsbild Architektonisch sollte sehr kritisch auf Verträglichkeit mit dem Ortsbild geachtet werden.</p>	<p>Zur Gestaltung der Fassaden hat das beauftragte Architekturbüro in Abstimmung mit der Gemeinde während des Bebauungsplanverfahrens einen Vorschlag unterbreitet. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden flankierend 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. Rahmen und Laibungen von Fenstern und Türen können durch einen natürlichen Holzton farblich von der Fassade abgesetzt werden.</p>	Die Anregung wurde bereits berücksichtigt.

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			Darüber hinaus ist vorgesehen, die Bürgerinnen und Bürger um ihre Meinung zu verschiedenen Fassadengestaltungsvarianten zu befragen.	
26 26.1	18.12.2017	ISEK Gauting engagiert sich gerade bei einem Städtebaulichen Entwicklungskonzept. Aber das Gebiet des BP 182 wurde ausgenommen. Dies wird drastische Auswirkungen auf den zukünftigen Erfolg des ISEK haben. Wenn im Herzen des Ortes ein solch massiver Baukörper entsteht, wird das ganze ISEK zur Makulatur.	Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 182 beinhaltet die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander. Der Aufstellung des B-Planes Nr. 182 ging ein langer Planungsprozess voraus, die Einbindung in ein städtebauliches Konzept erfolgte. Das ehemalige Grundschulareal war Gegenstand des Entwicklungskonzeptes zum Gautinger Bahnhofsquartier („Gauting Entfalten“), das 2013 in einem breit angelegten Planungs- und Beteiligungsprozess durch die TU Wien erarbeitet wurde. Die Ergebnisse des Entwicklungskonzeptes – Gelenkfunktion des Grundstücks, gewünschte Fassung des Straßenraumes und Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen zur Belebung 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. Auch im Raumordnerischen Entwicklungskonzept München Südwest ist bereits eine Verdichtung im Umkreis von 600m um die S-Bahnhöfe vorgesehen.	Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.
26 26.2		Art der baulichen Nutzung Nur auf Grund einer angegebenen Empfehlung aus dem LRA wird kein Mischnutzungsgebiet, sondern ein Sondernutzungsgebiet vorgesehen. Auch dies erscheint nur als Versuch, noch mehr Baumasse im Areal unterbringen zu können, und sich an Abstandsmaße nicht mehr halten zu müssen.	Gemäß § 11 BauNVO sind als Sonstige Sondergebiete solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden. Aus den textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung geht abschließend hervor, welche Nutzungen im Sonstigen Sondergebiet zulässig sind. „Wildwestverhältnisse und Willkür“ werden durch die textlichen Festsetzun-	Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>gen ausgeschlossen.</p> <p>Zu den Abstandsflächen: 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.</p> <p>Bezüglich der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen</p>	

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>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 zu bestimmen.</p> <p>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 Bay-BO 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.</p>	

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>Art. 6 Abs. 5 S. 3 BayBO eine geringere als die gesetzlich erforderliche Abstandsflächentiefe implizit festgesetzt wird. 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> <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. Unzumutbare Beeinträchtigungen nachbarlicher Belange werden durch die getroffenen Festsetzungen mit ihren Wirkungen auf das Abstandsflächenrecht nach Bayerischer Bauordnung nicht hervorgerufen.</p>	
26 26.3		<p>Abstellplätze für Fahrräder Im Bebauungsplan wird betont, dass die oberirdischen Kfz-Parkplätze auf eigenem Grund des Bauwerbers errichtet werden. Die Radständer stehen aber außerhalb. Es stößt auf, dass die Gemeinde Aufgaben übernimmt, die eigentlich vom Investor zu leisten sind.</p>	<p>Abstellplätze für Fahrräder werden auf dem Baugrundstück vorgehalten – sowohl als oberirdische Anlagen als auch als Fahrradabstellräume. Wie im Vorhaben- und Erschließungsplan und im Freiraumgestaltungsplan dargestellt sind Fahrradständer ebenso am öffentlichen Platz am Kriegerdenkmal sowie im Übergangsbereich von Bahnhofplatz und Bahnhofstraße vorgesehen – aufgrund der publikumsintensiven Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss. Im Übrigen existiert in der Gemeinde keine Fahrradabstellplatzsatzung, die für Bauvorhaben eine bestimmte Zahl an Abstellplätzen verbindlich vorgeben würde.</p>	<p>Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.</p>
26 26.4		<p>Gehweg Bahnhofstraße Dass sie von der Straße direkt erreichbar sind, ist einerseits gut. Aber: die Radi stehen quer zum Gehsteig - und engen so den schon nicht üppigen Gehweg ein. Dies</p>	<p>Der Gehweg an der Bahnhofstraße wird im Zuge der Neugestaltung des Straßenquerschnittes der Bahnhofstraße verbreitert werden.</p>	<p>Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.</p>

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
		schmälert die Aufenthaltsqualität des Raumes dort, und auch eine Freiflächen vor kleinen Geschäften oder Cafes dort werden dezimiert. Dieses Argument ist kein Argument gegen die Radlständer, sondern dafür, das Gebäude nach hinten zu versetzen, und die Radiständer im Bereich zwischen Gehweg und Bebauung anzuordnen.		
26 26.5		<p>Verkehrskonzept Das Verkehrskonzept ist in der Bearbeitung, es ist noch nicht abschließend klar, was aus Verkehrssicht an Gestaltung der Straßenräume erforderlich ist, aber durch die aktuelle Planung der Bebauung wird der Spielraum erheblich eingeschränkt. Dies ist besonders ärgerlich, weil sich im Rahmen der Diskussion zum Verkehrskonzept die Bedeutung der Bahnhofstr. herauskristallisiert, und ein als dringlich angesehener RadlSchutzstreifen auf der Bahnhofstraße angesichts beschränkter Straßenbreiten an Realisierungsgrenzen stößt. Wäre im oberen Bereich der Biilinhofstr. noch Gestaltungsspielraum, könnte dies zur dringend erforderlichen Neuordnung des Verkehrs und zur Entzerrung der Verkehrsströme genutzt werden. Angesichts einer geplanten Bebauung, die bis zum Gehsteig reicht, ist jeglicher Spielraum vertan.</p>	<p>Ein Gesamtverkehrskonzept für Gauting liegt noch nicht vor, dies ist derzeit in Bearbeitung. 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.</p> <p>Die Bahnhofstraße soll im Bereich des ehemaligen Grundschulareals voraussichtlich einen Radweg in nördlicher Fahrtrichtung und einen Radverkehrs-Schutzstreifen in südlicher Fahrtrichtung erhalten.</p>	Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.
26 26.6		<p>GFZ In dem Architektenwettbewerb war eine GFZ von 1,6 vorgegeben. Der Bewerber D lag zu diesem Zeitpunkt schon darüber. Die Gemeinde hat dies toleriert (was unfair gegenüber den anderen Bewerbern war.) Im weiteren Verlauf stellte der Investor den Antrag, die Gebäudetiefe der 3 Wohntürme von 6 m auf 6,50 m zu vergrößern. Damit stieg die GFZ weiter an. Im Gemeinderat wurde diesem Antrag zugestimmt. Damit verkleinert sich (durch die Übereck-Anordnung) der Abstand zwischen den Wohntürmen. Dies führt zur Minderung der Wohnqualität in den Wohnungen, sowie zu einer optischen Verdichtung der</p>	<p>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.</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einer GRZ von 0,8, einer</p>	Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
		Baumasse, weil die Blickwinkel, unter denen eine Lücke im Bauwerk erkennbar ist, deutlich weniger werden.	GRZ* von 1,0 (gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO) und einer GFZ von 1,77 festgesetzt. Die Gemeinde Gauting 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.	
26 26.7		<p>Erschließung Der Verkehr ist jetzt schon erheblich auf der Bahnhofstr. und Ammerseestraße. Und genau an einem neuralgischen Punkt kommt nun noch ein neuer Erzeuger von Quell- und Zielverkehr hinzu. Eine Doppelkreuzung entsteht. Selbst die untere Verkehrsbehörde sieht dies kritisch.</p> <p>Der Verkehr wird zunehmen. Auch wenn die Gemeinde erläutert, dass ein fußläufiger Einkauf gestärkt wird, wird dennoch ein wesentlicher Teil der Kunden mit dem PKW kommen. Die Gemeinde ist sich dessen bewusst, gibt den Umstand im BP182-Verfahren aber nicht zu. Dies ergibt sich auch aus 2 Gründen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine vorgeschlagene Erhöhung der Zahl der Radstellplätze (jetzt 45) wurde im Gemeinderat abgelehnt, mit der Begründung: wir müssen realistisch ein, wer kommt schon mit dem Rad. • Bei der Bewerberauswahl wurde bewusst die Existenz oberirdischer Parkplätze positiv bewertet, da dies für den kommerziellen Erfolg des Marktes entscheidend sei (wie in öffentlichen Sitzungen vorher und hinterher betont wurde). 	Das im Sondergebiet geplante Wohn- und Geschäftsgelände soll 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 Bebauungsplan Nr. 182/GAUTING ist als Projektbaustein zur Umsetzung des Entwicklungskonzeptes zum Gautinger Bahnhofquartier 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. Zu diesen verkehrsplanerischen Maßnahmen im Bahnhofquartier liegt ein Beschluss des Gemeinderates vor. Insofern ist absehbar, dass sich nach Umsetzung dieser verkehrsplanerischen Maßnahmen durch die Gemeinde und Umsetzung des geplanten Wohn- und Geschäftshauses bei einer sehr hohen Verkehrsbelas-	Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>tung im Bestand und im Planfall deutliche verkehrsqualitative Verbesserungen für die Verkehrsteilnehmer des Umweltverbundes – Fußgänger, Fahrradfahrer und die Nutzer des ÖPNV – einstellen werden. Durch die baulich-räumlichen Umbaumaßnahmen im Bahnhofsquartier ist insbesondere für die Nutzer des Buslinienverkehrs und des S-Bahn-Verkehrs eine Attraktivitätssteigerung zu erwarten.</p> <p>Aus dem Verkehrsgutachten geht hervor, dass für den motorisierten Verkehr die im Bestand vorliegende Verkehrsqualitätsstufe B bis D im Prognosejahr 2030 (auch unter Berücksichtigung des planbedingten Mehrverkehrs) ebenfalls ermittelt werden konnte. Durch die Planung kommt es nicht zu einer Verschlechterung 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>	
26 26.8		<p>Grundschule Das Bauvorhaben bedeutet einen massiven Eingriff in</p>	Die Verkleinerung des Pausenhofs der benachbarten Grundschule geht auf den Verkauf des Grundschulareals	Der Gemeinderat beschließt, die Be-

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
		<p>den Schulalltag der benachbarten Grundschule (kleinerer Pausenhof, Wegfall des Kletterhügels, längere Wege der Grundschüler, unsichere Querung der Einfahrt zum Supermarkt +Tiefgaragen, Lärm und Abgase vom oberirdischen Parkplatz).</p>	<p>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 Ammerseestraße wird gegenwärtig 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 Pausenhoffläche von ca. 2.150 m² und eine Sportplatzfläche von 2.200 m² zur Verfügung stehen.</p> <p>Mit der Begrünung des Tunnelbauwerks wird einerseits eine autofreie Fußwegeverbindung für die Schüler vom Busbahnhof auf das Schulgelände geschaffen, andererseits ein Aufenthaltsbereich – auch zur Nutzung in den Schulpausen.</p> <p>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 neu entstehende Doppelknoten Ammersee-straße/Bahnhofstraße/Erschließungsstraße P+R 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. Das bedeutet, dass der direkte Zugang vom und zum Busbahnhof für die Grundschüler bestehen bleiben wird. Der Bereich des Bus-</p>	<p>denken nicht zu teilen.</p>

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>bahnhofs kann vom MIV befreit werden, da zukünftig die P+R-Anlage an der Rafael-Katz-Straße über das Tunnelbauwerk – ausgehend von der Ammerseestraße – erschlossen werden wird. Insofern wird am Busbahnhof ein verkehrlicher Gefahrenpunkt entschärft werden.</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 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</p>	

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>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 3,2 m bis 3,7 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>	
26 26.9		<p>Baumbestand 31 Bäume weichen (wegen zukünftigem P+R- dies ist eine fadenscheinige Begründung) – dafür kommt ein Alibi-Baum inmitten des Parkplatzes.</p>	<p>In der Gemeinde Gauting liegt keine Baumschutzsatzung vor.</p> <p>Der Baumbestand innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des westlich angrenzenden Nachbargrundstücks im Bereich des Busbahnhofes wurde kartiert und bewertet (Büro für ökologische Studien, Bayreuth, 06/2017). Innerhalb des Plangebietes und des westlich angrenzenden Nachbargrundstücks wurden 33 Bäume erfasst, es handelt sich um Spitzahorn (9), Feldahorn (7), Esche (6), Buche (5), Rosskastanie (4), Stieleiche (1) und Ziergehölze (1). Sechs der insgesamt 33 erfassten Bäume erreichen einen Stammumfang von 100 cm oder mehr in 1 m Höhe über dem Boden. – Alle erfassten Bäume können sowohl im Hinblick auf die Umgestaltung des Busbahnhofes, der P+R-Anlage und der B+R-Anlage als auch im Hinblick auf das Bauvorhaben des Wohn- und Geschäftshauses nicht erhalten werden (Errichtung einer unterirdischen massiven Betonwand erforderlich).</p> <p>Im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplans, der zum</p>	Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 182/GAUTING erstellt wurde, erfolgte die Festlegung der Bepflanzung und Begrünung der privaten und öffentlichen Flächen des Plangebietes.	
26 26.10		Pausenhof Wo kann Gauting zukünftig den Autoschautag (Markt-sonntag im Mai) durchführen, wenn der bisherige geeignete Platz des Schul-Pausenhofes so viel kleiner wird? Führt dies nicht zu Einnahme-Ausfällen bei der Gemeinde oder beim ZfG?	Nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.	Zur Kenntnis
27 27.1	18.12.2017	ISEK und Gesamtverkehrsplan Das Projekt werde herausgelöst aus dem ISEK und Generalverkehrsplan vorangetrieben.	Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 182 beinhaltet die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander. Der Aufstellung des B-Planes Nr. 182 ging ein langer Planungsprozess voraus, die Einbindung in ein städtebauliches Konzept erfolgte. Das ehemalige Grundschulareal war Gegenstand des Entwicklungskonzeptes zum Gautinger Bahnhofsquartier („Gauting Entfalten“), das 2013 in einem breit angelegten Planungs- und Beteiligungsprozess durch die TU Wien erarbeitet wurde. Die Ergebnisse des Entwicklungskonzeptes – Gelenkfunktion des Grundstücks, gewünschte Fassung des Straßenraumes und Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen zur Belebung 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.	Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.
27 27.2		Öffentlichkeitsbeteiligung Es befremdet sehr, dass zentrale Einwendungen der Bürger nach der 1. Offenlegung des Projektes im Mai d.J. bei	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	Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
		<p>der Abstimmung im Nov d.J. in nur wenigen Minuten als abgelehnt verschwanden. Wie sollen sich die Bürger mit Plänen und Texten vertraut machen, wenn sie still und leise mitten in den Sommerferien ausgehängt werden? Eine Bürgerversammlung speziell zu diesem Projekt gleich im September wäre ehrlich und sinnvoll gewesen und nicht erst im November kurz vor Ende der Auslegungsfrist</p>	<p>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. Die im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung fristgerecht eingegangenen 18 Stellungnahmen richteten sich im Wesentlichen gegen die Verkleinerung des Pausenhofs der benachbarten Grundschule sowie gegen eine Massivität des Bauvorhabens verbunden mit einer davon ausgehenden großstädtischen Wirkung. Die vorgebrachten Bedenken bestanden gegen die Belastung des benachbarten Schulhofes durch Abgase und Lärm der Stellplatzanlage, hinsichtlich des planbedingten Mehrverkehrs, der vom bestehenden Straßennetz nicht bewältigt werden könne und einer Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit auf dem Schulweg. Angeregt wurden Umbau und Nachnutzung des Grundschulgebäudes, die Reduzierung der Gebäudehöhe um ein Geschoss, eine Verlegung der Stellplatzeinfahrt, die Fassadengestaltung dem Gautinger Ortsbild anzupassen, geneigte Dächer vorzusehen, bezahlbare Wohnungen zu berücksichtigen und eine vorteilhafte Erschließung für Fußgänger und Radfahrer (einschließlich einer Verlängerung des Radweges in der Bahnhofstraße zu planen.</p> <p>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. In diesem Zeitraum sind keine Stellungnahmen zur Planung abgegeben worden.</p>	

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			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.	
27 27.3		Modell und Lattengerüst Bei derartigen Großprojekten ist eine Visualisierung unabdingbar! Das kleine Gebäudemodell ist gut gemeint, aber ein Witz! Es ist nicht einmal integriert in das große Ortsmodell. Auch das genügt nicht! Als betroffener Bürger erwarte nicht nur ich ein Teilmodell in einem größeren Maßstab. Es muss auf Augenhöhe präsentiert werden. Ebenso ist ein Lattengerüst denkbar.	Ein städtebauliches Modell dient der Visualisierung – im Vorfeld des Bürgerentscheids (15.04.2018) wurde ein weiteres Modell erstellt, das dem fortgeschrittenen Planstand (Stand Offenlage Bebauungsplanverfahren) entspricht. Zum Lattengerüst: Aus Gesichtspunkten des Gleichbehandlungsgrundsatzes wurde der Anregung nach Schweizer Vorbild ein Lehrgerüst zu errichten, nicht gefolgt.	Der Gemeinderat beschließt, den Anregungen nicht zu folgen.
27 27.4		Kosten/Umsetzung Es ist zu vermuten, dass der Investor Sontowski nur für die Bauten im Planbereich verantwortlich ist. Die Gestaltung von Umfeld, Verkehrsführung, P&R-Anlage und damit verbundenen Anpassungen, alle außerhalb des Planbereichs obliegen der Gemeinde und anderen Behörden. Ich kann nur wünschen, dass sich Verwaltung und Rat dessen bewusst sind und auch der damit verbundenen Kosten. Aber vielleicht wurde geschickt verhandelt und mit Sontowski zumindest eine Teilübernahme der Folgekosten vereinbart. So etwas ist bei Großprojekten durchaus üblich.	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 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. Eine Kostenaufstellung ist nicht Gegenstand des öffentlichen Verfahrens.	Die Anregungen wurden bereits berücksichtigt.
27 27.5		Erschließung Angeregt wird die Verlegung der Zufahrt P&R in die Rafael-Katz Str. Begründung: Diese einzige Zufahrt ist ein Nadelöhr für Liefer- u. Parkverkehr, mit Sicherheit in den Verkehrsspitzenzeiten. Gemäß Praxis bei Belieferung des alten T-manns(430 m ²) sind für 1350+600 m ² täglich 3-4	Das im Sondergebiet geplante Wohn- und Geschäftsgebäude soll 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	Der Gemeinderat beschließt, den Anregungen nicht zu folgen und die Bedenken nicht zu teilen.

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
		<p>LKW-An/Ablieferungen nötig. Die Querung von Kindern und Passanten zur S-Bahn an dieser Stelle ist sehr kritisch, besonders morgens. Auch das Straßenbauamt Weilheim bewertet die Verkehrssituation an dieser Stelle und darüber hinaus an der Kreuzung A-see- /Bahnhof -Str. ebenfalls als kritisch, mit der schlechten Bewertung D! Dennoch stimmte es den Planungen zu und zog sich billig aus der Verantwortung mit der Feststellung, das sei alleinige Aufgabe der Gemeinde oder des Verursachers. Also liegt es an denen, die offensichtlichen Verkehrsprobleme selbst zu lösen.</p> <p>Angeregt wird eine neue Zählung und Bewertung von Rückstaulängen, etc zu den Verkehrsspitzenzeiten und Änderung in Planung von Verkehrsleitung/-fluß etc.</p> <p>Begründung: Das tägliche Verkehrschaos in der Bhf- /Ammerseeestr. zu den Spitzenzeiten ist jedem seit Jahren bekannt. Es gibt Rückstaulängen von einigen 100 m, die sich nur langsam auflösen. Der Mehrverkehr wird das Chaos noch vergrößern. Die der Planung zugrunde liegende Verkehrszählung ist dafür wertlos. Bei den Beurteilungen wird immer unterschlagen, daß auch der Schulbusverkehr massiv unter dem Spitzenverkehr leiden würde mit evtl häufigen Verspätungen zu Lasten der Unter-richte.</p>	<p>kommen sowohl Verbindungs- und Erschließungs- als auch Aufenthaltsfunktionen zu. Nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sind diese als inner-gemeindliche 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. Zu diesen verkehrsplanerischen Maßnahmen im Bahnhofsquartier liegt ein Beschluss des Gemeinderates vor. 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 deutliche verkehrsqualitative Verbesserungen für die Verkehrsteilnehmer des Umweltverbundes – Fußgänger, Fahrradfahrer und die Nutzer des ÖPNV – einstellen werden. Durch die baulich-räumlichen Umbaumaßnahmen im Bahnhofsquartier ist insbesondere für die Nutzer des Buslinienverkehrs und des S-Bahn-Verkehrs eine Attraktivitätssteigerung zu erwarten.</p> <p>Aus dem Verkehrsgutachten geht hervor, dass für den motorisierten Verkehr die im Bestand vorliegende Verkehrsqualitätsstufe B bis D im Prognosejahr 2030 (auch unter Berücksichtigung des planbedingten Mehrverkehrs) ebenfalls ermittelt werden konnte. Durch die Planung</p>	

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>kommt es nicht zu einer Verschlechterung 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>	
27 27.6		<p>Anzahl Stellplätze Angeregt wird, im Tiefgeschoss P&R zusätzliche Plätze nur für den Einkaufsverkehr zu reservieren. Zugang zu den Geschäften nur für Fußgänger mit Einkaufswagen. Begründung: Es gibt ca 40 Plätze auf dem Rottenfußler Parkplatz für den alten T-mann (430m²) und die umliegenden Geschäfte. Dafür genügen sie. Für 2 Großmärkte mit 1350+600 m² genügen die 43 Plätze in keinem Fall. Wegen des Lieferverkehrs fallen zeitweise nicht wenige Plätze weg.</p>	<p>Nach dem vorhabenbezogenen Planungskonzept sind 43 oberirdische Stellplätze ausreichend, um die zu erwartenden Kunden aller Einzelhandelsnutzungen mit Stellplätzen zu versorgen und im Vollzug der Planung den erforderlichen Stellplatznachweis zu erfüllen. Die Beschäftigten der gewerblichen Nutzungen werden die Stellplätze innerhalb der geplanten Tiefgarage nutzen. Eine Mitnutzung der öffentlichen Parkplätze der P+R-Anlage nördlich des Plangebietes ist nicht vorgesehen; der Stellplatznachweis erfolgt ausschließlich auf dem Baugrundstück des Wohn- und Geschäftshauses. Im Fachgutachten des Büros CIMA ist das Baukonzept mit oberirdischen Stellplätzen als die bessere Variante für den Einzelhandel klassifiziert worden.</p>	Der Gemeinderat beschließt, der Anregung nicht zu folgen.

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
27 27.7		<p>Busverkehr Für alle Busse erfolgt die Zu- und Abfahrt an der Ecke vor Haus C, es ist ein Wendekreis vor dem P&R-Deck eingezeichnet. Angeregt wird für die Busse entweder den Einbahn-Verkehr wie jetzt zu belassen oder nur einen Teil der Busse an dieser Ecke ausfahren (Einfahrt am südlichen Ende der R-Katz-Str.) und den anderen Teil gegenläufig fahren zu lassen. Begründung: Der doppelte Busverkehr an dieser Ecke ist zu gefährlich bei der Masse an Fußgängern an Verkehrsspitzenzeiten. Sie ist eine Engstelle und die frequentierteste Querung für Fußgänger. In Zukunft muss auch mit mehr Busverkehr gerechnet werden.</p>	<p>Die Umgestaltung des Busbahnhofs an der Rafael-Katz-Straße ist Gegenstand des vom Gemeinderat beschlossenen Verkehrskonzeptes. Der Busbahnhof ist nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 182/GAUTING einbezogen. Zukünftig wird der Bereich des Busbahnhofs vom MIV befreit werden, da die P+R-Anlage an der Rafael-Katz-Straße über das Tunnelbauwerk – ausgehend von der Ammerseestraße – erschlossen werden wird. Insofern kann am Busbahnhof ein verkehrlicher Gefahrenpunkt entschärft werden. Für die Grundschüler wird über das begrünte Tunnelbauwerk erneut eine autofreie Fußwegeverbindung zwischen Busbahnhof und Schulgelände eingerichtet. Zudem werden der Straßenquerschnitt der Bahnhofstraße einschließlich des Knotenpunktes Bahnhofstraße/Ammerseestraße und Teilbereiche des Bahnhofplatzes umgestaltet werden – zugunsten der Fußgänger und Fahrradfahrer.</p>	Zur Kenntnis
27 27.8		<p>Lärm und Abgase Schule Offensichtlich ist zur Abgrenzung zur Schule eine Mauer, evtl. nur ein Zaun geplant. Angeregt wird statt einer Mauer einen bewachsener Erdwall mit Zaun an höchster Stelle vorzusehen. Begründung: Solch ein Erdwall ist ein idealer und naturnaher Puffer gegen Lärm und Staub von beiden Seiten.</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 3,2 m bis 3,7 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. Im Übrigen ist ein aktiver Lärmschutz zwischen dem geplanten Wohn- und Geschäftshaus im Sonstigen Sondergebiet und der Schule nicht erforderlich, da hinsichtlich der Gewerbelärmimmissionen die Immissionsgrenzwerte der TA Lärm an der Schule eingehalten werden. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, die Errichtung einer Wand zur Abschirmung des Schulgeländes, insbesondere des Gebäudes der Mittagsbetreuung, von der neu zu errichtenden</p>	Der Anregung wurde bereits teilweise gefolgt.

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			Erschließungsstraße im Bereich zwischen Tunneleinfahrt und Ammerseestraße zu errichten. Da diese Wand aus Lärmimmissionsschutzgründen nicht erforderlich ist, wird die Errichtung dieser Wand als Sicht und eingeschränkter Geräuscheinwirkungsschutz über den Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Gauting und der Vorhabenträgerin geregelt werden.	
27 27.9		<p>Fassadengestaltung Geplant sind 3 Wohntürme bündig abschließend mit Erdgeschoss in fast ähnlicher Farbgestaltung. Angeregt wird, statt einheitlich monotoner Loggien/Balkon-Fassaden eine Gliederung durch Vor/Rücksprünge und wechselnd breite/schmalere Balkonbrüstungen. Das Erdgeschoss farblich absetzen (dunkle Farbe/Stein) so wie im kleinen Modell. Wohngeschosse mit einem Rücksprung aufsetzen, besonders bei Haus B. Dies ist technisch machbar. Begründung: Dadurch wird die Fassade lebendiger und kommt den existierenden gegenüber und am Bahnhofplatz entgegen. Mit diesen kosmetischen Veränderungen wird vielen Kritikern der Wind aus den Segeln genommen und die Akzeptanz des ganzen Vorhabens positiv beeinflusst!! Die ganze Bahnhofstraße hat charakteristisch Einzelgebäude und unterschiedliche Fassaden. Das sollte auch hier zum Ausdruck kommen. Die vorgesehene Fassadengestaltung fügt sich mitnichten in die gewachsene Bebauung gegenüber ein (S.16!) Lange Fronten mit - ja langweiligen Schuhschachtel-Elementen ist kein ästhetischer Gewinn. Ich rege dringend an, einen extra Wettbewerb für die Fassadengestaltung durchzuführen von einem lokalen Büro, das die lokalen Verhältnisse und Befindlichkeiten besser kennt, als ferne aus Düsseldorf.</p>	<p>Zur Gestaltung der Fassaden hat das beauftragte Architekturbüro in Abstimmung mit der Gemeinde während des Bebauungsplanverfahrens einen Vorschlag unterbreitet. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden flankierend 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. Rahmen und Laibungen von Fenstern und Türen können durch einen natürlichen Holzton farblich von der Fassade abgesetzt werden. Darüber hinaus ist vorgesehen, die Bürgerinnen und Bürger um ihre Meinung zu verschiedenen Fassadengestaltungsvarianten zu befragen.</p>	Der Gemeinderat beschließt, den Anregungen nicht zu folgen.
27 27.10		<p>Radweg Bahnhofstraße Laut B-Plan gibt es nur einen auf der Ostseite, in der Be-</p>	Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde das Verkehrskonzept des Ing.-Büros Ober-	Die Anregung wurde bereits berücksichtigt.

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
		<p>gründung ist von 2 die Rede, auf jeder Seite einer. Angeregt wird, den 2. Radweg westlich wirklich vorzusehen, es sei denn, der noch nicht verabschiedete Generalverkehrsplan sieht etwas anderes vor. Begründung: Eigentlich überflüssig. Doch ich dachte man wolle Einkäufe zu Fuß und per Rad fördern.</p>	<p>meyer zur Umgestaltung des Bahnhofvorplatzes, der Bahnhofstraße und zur Erschließung der P+R-Anlage an der Rafael-Katz-Straße berücksichtigt. Die Bahnhofstraße soll nach derzeitigem Planungsstand im Bereich des ehemaligen Grundschulareals einen Radweg in nördlicher Fahrtrichtung und einen Radverkehr-Schutzstreifen in südlicher Fahrtrichtung erhalten. Der Straßenraum steht für den Radverkehr in beiden Fahrtrichtungen zur Verfügung; noch nicht abschließend entschieden ist, ob auf der Bahnhofstraße Schutzstreifen oder Radweg umgesetzt werden.</p>	
27 27.11		<p>Wohnungen mit Sozialbindung Von gesamt ca. 60 Wohnungen verschiedener Größen sind nur 4 sozial gebunden, d.h. unterliegen der Vergabe durch die Gemeinde. Das sind nur magere 7%! Angeregt wird, diesen Anteil auf 10 Wohnungen verschiedener Größe zu erhöhen – aufgrund des Hohen Bedarfs für derartige Wohnungen in Gauting. Es ist mir unverständlich, wie schlecht hier Bürgermeisterin und Verwaltung verhandelt haben! Mit einem Preisnachlass hätte sich dies sicher elegant regeln lassen. In München sind z.B. 20% üblich, ohne jede Diskussion!</p>	<p>Zur Erhaltung einer sozial ausgewogenen Bevölkerungsstruktur soll ein Teil der vorgesehenen Wohnungen einer Sozialbindung unterliegen, so dass Personen mit niedrigem und mittlerem Einkommen bezahlbarer Wohnraum in Ortskernlage angeboten werden kann. Im Sonstigen Sondergebiet werden vier Wohnungen (insgesamt maximal 240 m² Wohnfläche) einer derartigen Sozialbindung unterliegen; die Sicherung wurde Regelungsgegenstand des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden. Im Gebiet südlich des AOA-Areals an der Pötschenerstr. wird durch den Verband Wohnen und das Katholische Siedlungswerk eine größere Anzahl an Wohnungen für Bevölkerungsschichten mit geringerem Einkommen neu errichtet werden. Der für die Gemeindefinanzen wichtige Verkaufserlös wurde von der Gemeinde bereits überwiegend dazu verwendet, die für die Sanierung der Grundschule Gauting bestehenden Schulden, die für diesen Zweck über einen Geschäftsbesorgungsvertrag, d.h. außerhalb des Haushaltes aufgenommen wurden, zurückzuzahlen. Dies entsprach auch den Auflagen, die die Rechtsaufsicht bei der Genehmigung dieses Vertrages erteilt hat.</p>	<p>Der Gemeinderat beschließt, der Anregung nicht zu folgen.</p>

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
27 27.12		<p>Geschossflächenzahl GFZ Die bisherige GFZ=1,6 – wohl für das gesamte Schulgelände – wird neu festgesetzt mit 1,77 für das Teilgelände 571/3 u.141 3/56 des B-Plans Nr. 182. Angeregt wird, die GFZ bei 1,6 zu belassen oder sie nur moderat zu erhöhen, damit die alten Gebäudehöhen 15,9 m (First) u.15 m (Traufe) nicht überschritten bzw. voll ausgeschöpft werden. Soweit bekannt, wurde die GFZ freiwillig erhöht und nicht auf Druck von Sontowski. Immerhin ist die geplante Gebäudehöhe (17,4 m) um 2,4 m höher als die vergleichbare Traufhöhe der Schule. Da die neuen Gebäude direkt an der Grundstücksgrenze stehen, werden sie als zu massiv und "klotzig" empfunden. Eine Reduzierung der Höhe oder andere Maßnahmen zur Minderung der "Klotzigkeit" wäre weise, um nicht noch mehr Widerstand zu provozieren und das gesamte Vorhaben scheitern zu lassen! Falls 17,4 m zugelassen werden im Westen der Bahnhofstr. wird man dies an der Ostseite einige Jahre später nicht mehr verhindern können. Der erdgeschossige Bau des Bioladens wird wohl als erster verändert werden.</p>	<p>Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen 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 und Infrastrukturausstattung des Plangebietes sprachen für eine intensive Grundstücksnutzung. Ziel der Planung war es, an der Stelle des 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.</p>	<p>Der Gemeinderat beschließt, der Anregung nicht zu folgen und die Bedenken nicht zu teilen.</p>
27 27.13		<p>Darstellung/Festsetzung Sonstiges Sondergebiet 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. Das ist ohne weiteres möglich und setzte die BayBO wieder in Kraft, z.B. für einen Mindestabstand Gebäude/Grenze von 3 m und eine reduzierte Höhe. Die Ausweisung als SO war nicht zwingend nötig. Bei SO</p>	<p>Zur Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes: Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes war die die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimentmarktes mit einer Verkaufsfläche von circa 1.350 m². Durch diese großflächige Einzelhandelsnutzung soll aus Perspektive der plangebenden Gemeinde das Bahnhofsviertel entscheidend weiterentwickelt und durch die Stärkung des Ortszentrums zugleich die Attraktivität des Ortszentrums gesteigert werden. Gemäß § 11 BauNVO sind als Sonstige Sondergebiete solche Gebiete festzusetzen,</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 Gemeinde
		<p>wäre eine maximale GFZ sogar von 2,4 möglich! Späteren Begehrlichkeiten einer Aufstockung muss jetzt schon ein Riegel vorgeschoben werden! Es erschließt sich auch nicht, warum "an die Grenze gebaut werden muss" (S. 17) und deshalb SO nötig sein sollte: Bei Einhaltung des Mindestabstands von 3 m fielen hinter den Gebäuden eine Reihe Parkplätze weg. Das kann hingenommen werden, da sowieso die ebenerdigen Plätze bei weitem nicht ausreichen und weitere im P&R-TG ausgewiesen werden müssen. Dafür gäbe es Vorteile für die Vorderseite: Platz für den westlichen Radweg, mehr Abstand vom Verkehr und u.U. weniger Lärmimmissionen, mehr Platz für Bäume und "mehr Luft" zwischen beiden Häuserreihen. Außerdem verbessert sich die Sicht auf den Bahnhof, der auf den montierten Fotos von Ferne sehr eingeklemmt wirkt. Ferner ist unbekannt die Stellungnahme des LA 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>die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Eine großflächige Einzelhandelsnutzung, die sich auf die Ziele 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 Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung.</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“ ange-regt.</p> <p>Zur den Abstandsflächen: 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</p>	

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>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 Geschossezahlen – 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.</p> <p>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 zu bestimmen.</p> <p>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 Baulinien-</p>	

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>festsetzung 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. 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> <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. Unzumutbare Beeinträchtigungen nachbarlicher Belange werden durch die getroffenen Festsetzungen mit ihren Wirkungen auf</p>	

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>das Abstandsflächenrecht nach Bayerischer Bauordnung nicht hervorgerufen.</p> <p>Zur Anzahl Stellplätze: Nach dem vorhabenbezogenen Planungskonzept sind 43 oberirdische Stellplätze ausreichend, um die zu erwartenden Kunden aller Einzelhandelsnutzungen mit Stellplätzen zu versorgen und im Baugenehmigungsverfahren den erforderlichen Stellplatznachweis zu erfüllen. Die Beschäftigten der gewerblichen Nutzungen werden die Stellplätze innerhalb der geplanten Tiefgarage nutzen. Eine Mitnutzung der öffentlichen Parkplätze der P+R-Anlage nördlich des Plangebietes ist nicht vorgesehen; der Stellplatznachweis erfolgt ausschließlich auf dem Baugrundstück des Wohn- und Geschäftshauses. Im Fachgutachten des Büros CIMA ist das Bauungskonzept mit oberirdischen Stellplätzen als die bessere Variante für den Einzelhandel klassifiziert worden.</p>	
27 27.14		<p>ISEK und Gesamtverkehrsplan Beide werden öfters so zitiert, als ob schon verabschiedet und gültig. Dem ist nicht so! Angeregt wird, zuerst das ISEK und den Gesamtverkehrsplan zu verabschieden und dann erst den B-Plan Nr. 182. Nur dann können nötige Änderungen noch einfließen. Die schnelle Verwirklichung des B-Plans Nr. 182 sieht aus wie: zuerst die Inneneinrichtung kaufen und dann das Haus bauen! Unverständlich und verdächtig ist die Eile, mit der das Projekt vorangetrieben wird. Was dort an prominentester Stelle gebaut wird steht für Generationen! Alle, Verwaltung und Bürger, sollten sich mehr Zeit nehmen, um alle Aspekte des Projektes kennenzulernen, zu diskutieren und einvernehmlich gut zu heißen. Bis jetzt scheint nur der Aspekt "Profit" zu gelten! Das ist zu wenig. Evtl Zeitverzug und auch Zinsbelastung sind hinzunehmen bei solch einem Jahrhundertprojekt. Das Architekturbüro Schreiber betreibt maßgeblich die Erstellung des ISEK. Es wäre gut und weise, des-</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 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"> • Bezug und Aufwertung des Bahnhofsquartiers und 	<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 Gemeinde
		sen Stellungnahme zum vorgezogenen B-Plan Nr. 182 einzuholen, um ggf. Änderungen noch vornehmen zu können.	<p>der Bahnhofstraße als zentraler Dreh- und Angelpunkt</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausbildung Stadteingang und Steigerung der Passantenfrequenz, Aufenthaltsqualität, Versorgungsfunktion • Attraktive Vorplatzgestaltung und Ausbildung klarer Raumkanten • Einhaltung der baurechtlichen Rahmenbedingungen, u.a. Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 • vollumfängliche attraktive Fassadengestaltung • attraktiver und ausgewogener Nutzungsmix • Abstimmung Nutzungsmix auf innerstädtische Nutzung und Vermeidung kleinteiliger Strukturen • Stärkung der Wohnfunktion im Ortszentrum • Flexibilität der Immobilienstruktur • Erschließung des Grundstücks (insbesondere Stellplätze, Verkehrsanbindung, Logistik/Anlieferverkehr) <p>Die Architektin Frau Schreiber ist städtebauliche Beraterin der Gemeinde, die die Aufgabe von Herrn Rudolf Scheuven (TU Wien) übernommen hat.</p>	
27 27.15		<p>Versetzung des Kriegerdenkmals Angeregt wird, das Kriegerdenkmal an einen völlig anderen Platz zu versetzen. Das Denkmal wirkt auf Plan und Fotomontage verkehrs- und geschäftsumtost, verloren auf einer Halb-Verkehrinsel, ohne schirmenden Hain. Der Abstand zu Haus C beträgt nur 8-10 m. Dem Denkmal gebührt ein würdevollere und ruhigere Platz. Denkbar</p>	Im Zusammenhang mit der Neuaufteilung des Querschnitts der Bahnhofstraße, der Umgestaltung des Einmündungsbereichs der Ammerseestraße und dem geplanten Wohn- und Geschäftshaus bestand die Notwendigkeit, das Kriegerdenkmal (Karl Himmelstoß) innerhalb der Platzfläche zu versetzen und dessen umgebende Platzfläche neu zu gestalten.	Der Gemeinderat beschließt, der Anregung nicht zu folgen.

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
		<p>wäre z. B. der Pippinplatz, einer der dreieckigen Straßenzwickel in der Kolonie, in Friedhofsnähe, auf niedrigem Sockel, teils mit niedriger Buchsreihe umgeben. Gleichzeitig könnte das Gedenken an die Weltkriegsopfer erweitert werden für ein zeitgemäßes Gedenken an alle Opfer von Krieg und Terror. Die Diskussion für diese Idee wird schwierig sein und muss losgelöst von diesem Projekt geführt werden. Doch sie sollte nicht vergessen werden. Die geplante Umsetzung kann nur vorübergehend sein.</p>	<p>Eine Entfernung des Kriegerdenkmals an eine andere Örtlichkeit in Gauting ist nach Abklärung mit den Denkmal-Fachbehörden nicht zulässig</p>	
27 27.16		<p>Baumbestand Alle 33 erfassten Bäume sind zu fällen, offenbar auch die des westlichen Nachbargrundstückes an der R-Katz-Str. Angeregt wird, wenn immer möglich, Bäume zu erhalten, besonders die großen und alten – auch wenn es Mehrkosten und Umwege verursacht! Es muss nur gewollt sein. Eigentlich sollte es inzwischen gesellschaftlicher Konsens sein, vitale Bäume zu erhalten. In Gauting ist das wohl noch nicht angekommen. Es sollte bekannt sein, dass neue Pflanzungen eine Generation brauchen, um die gleiche Klimawirkung zu erreichen wie alte oder ältere Bäume. Das Gutachten dazu ist enttäuschend dünn, ebenso wie der Freiflächengestaltungsplan: ohne Engagement, ohne Vorschläge zur verpflichtenden Zusammenarbeit von Investor, Architekten und Gemeindeverwaltung. Ich bitte ein zweites Gutachten von nachweislich unabhängiger Stelle einzuholen. Die Bäume entlang der R-Katz-Str. sind fast ein Baudenkmal, da sie die oberste Stufe der Geländeabsenkung zur Würm markieren. Dies ist in Gauting einzigartig und sollte nicht einfach so verschwinden wegen einer Busspur oder der Mauer eines P&R-Platzes. Es besteht der große Verdacht, dass die obengenannten "dünnen" Gutachten reine Gefälligkeitsarbeiten sind!!</p>	<p>Zum Baumbestand: In der Gemeinde Gauting liegt keine Baumschutzsatzung vor. Der Baumbestand innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des westlich angrenzenden Nachbargrundstücks im Bereich des Busbahnhofes wurde kartiert und bewertet (Büro für ökologische Studien, Bayreuth, 06/2017). Innerhalb des Plangebietes und des westlich angrenzenden Nachbargrundstücks wurden 33 Bäume erfasst, es handelt sich um Spitzahorn (9), Feldahorn (7), Esche (6), Buche (5), Rosskastanie (4), Stieleiche (1) und Ziergehölze (1). Sechs der insgesamt 33 erfassten Bäume erreichen einen Stammumfang von 100 cm oder mehr in 1 m Höhe über dem Boden. – Alle erfassten Bäume können sowohl im Hinblick auf die Umgestaltung des Busbahnhofes, der P+R-Anlage und der B+R-Anlage als auch im Hinblick auf das Bauvorhaben des Wohn- und Geschäftshauses nicht erhalten werden (Errichtung einer unterirdischen massiven Betonwand erforderlich). Im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplans, der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 182/GAUTING erstellt wurde, erfolgte die Festlegung der Bepflanzung und Begrünung der privaten und öffentlichen Flächen des Plangebietes.</p> <p>Der topographische Höhensprung zwischen Rafael-Katz-</p>	<p>Der Gemeinderat beschließt, den Anregungen nicht zu folgen und die Bedenken nicht zu teilen.</p>

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>Straße und dem Plangebiet des Bebauungsplanes wird nach Realisierung des Bauvorhabens sichtbar bestehen bleiben und das Ortsbild Gautings weiterhin prägen.</p> <p>Die zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erstellten Gutachten wurden von der Vorhabenträgerin beauftragt, von der Gemeinde und den beteiligten Fachbehörden geprüft.</p>	
27 27.17		<p>Einzelhandelsflächen Angeregt wird die Reduzierung der Einzelhandelsflächen auf ein erträgliches Maß. Die gewachsene Struktur am Bahnhof und in der Bahnhofstr. ist klein- bis mittelteilig. Ein 1350 m²-Markt wird ein Fremdkörper bleiben. Selbst der 520 m² große Rossmann in der Starnbergerstr. ist nicht voll ausgelastet (gemäß Marktleitung). Beide geplanten Märkte haben ein Angebot, das bevorzugt ein größeres Einkaufsvolumen zulässt und erfordert und mit dem Auto abtransportiert werden muss, denn mit dem Rad oder zu Fuß. Der Einkauf mit Auto funktioniert wegen der zu wenigen ebenerdigen Parkplätze nur, wenn Kunden solche im P&R-TG benutzen können und bereit sind, die Einkäufe abends nach der Rückkehr mit S-Bahn oder Bus zu erledigen und vom P&R-TG Platz mit dem Auto nach Hause zu fahren. Es ist zu bezweifeln, dass alle Kunden dazu willig sind. Nicht zu vergessen ist auch, die stauriskante An/Abfahrt zu Parkplatz und P&R, die eventuellen Umwege und Zeitverluste. Die existierenden Märkte Lidl und Penny sind hier in einer wesentlich komfortableren Lage. Ich hoffe, dass die Betreiber diese Rahmenbedingungen bedacht haben, abgesehen davon, dass derart großflächige Märkte in dieser Umgebung wenig sinnvoll sind und in einem Mischgebiet gewiss auch. Leider kann die Gemeinde die verträgliche Organisation des Mehrverkehrs nicht an die Marktbetreiber abgeben.</p>	<p>Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes war 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, ein zentrales städtebauliches Ziel. Der konkrete Nutzungsvorschlag für den Einzelhandel entstammt einer fachgutachterlichen Bewertung der CIMA Beratung + Management GmbH vom 02.03.2016. Nach dieser bildet das am Standort vorhandene Umfeld gute Rahmenbedingungen für den vorgesehenen Nutzungsmix (Lebensmittel und Drogerie). 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. Eine aus der Einzelhandelsuntersuchung aus dem Jahr 2011 abgeleitete Empfehlung war daher ein quantitativer Ausbau der Nahversorgung entsprechend der Funktion Gautings als Siedlungsschwerpunkt.</p> <p>In ihren Stellungnahmen vom 29.05.2017 und 22.08.2017 zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren hat die Regierung von Oberbayern als Höhere Landesplanungsbehörde ausgeführt, dass die vorliegende Planung den LEP-Zielen entspricht und aus landesplaneri-</p>	Der Gemeinderat beschließt, den Anregungen nicht zu folgen.

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>scher 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 wurde dabei nicht als Einzelhandelsgroßprojekt gewertet, da er weniger als 800 qm Verkaufsfläche aufweist.</p> <p>In der Schätzung des Verkehrsaufkommens, das das geplante Wohn- und Geschäftshaus auslösen wird, wurden die folgenden Annahmen zugrunde gelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <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. <p>Zur Anzahl der Stellplätze: Nach dem vorhabenbezogenen Planungskonzept sind 43 oberirdische Stellplätze ausreichend, um die zu erwartenden Kunden aller Einzelhandelsnutzungen mit Stellplätzen zu versorgen und im Baugenehmigungsverfahren den erforderlichen Stellplatznachweis zu erfüllen. Die Beschäftigten der gewerblichen Nutzungen werden die Stellplätze innerhalb der geplanten Tiefgarage nutzen. Eine Mitnutzung der öffentlichen Parkplätze der P+R-Anlage nördlich des Plangebietes ist nicht vorgesehen; der Stellplatznachweis erfolgt ausschließlich auf dem Baugrundstück des Wohn- und Geschäftshauses. Im Fachgutachten des Büros CIMA ist das Baukonzept mit oberirdischen Stellplätzen als die bessere Variante für den Einzelhandel klassifiziert worden.</p>	
28 28.1	02.01.2018	Fahrradverkehr Derzeit gibt es keinen Radweg entlang der Bahnhofstra-	Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde das Verkehrskonzept des Ing.-Büros Ober-	Die Anregung wurde zur Kenntnis genom-

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
		ße, der wichtigsten Straße innerhalb Gautings! Der Radweg, der in der Pippin-Unterführung verläuft, endet abrupt vor dem Bahnhof. Bei der zukünftigen Bebauung am ehemaligen Grundschulareal sollte unbedingt auf ausreichend Platz für einen großzügigen und sicheren Radweg geachtet werden! Dieser Radweg sollte nicht als „Mehr-zweckstreifen“ auf Straßenniveau, sondern als sicherer Radweg neben dem Gehsteig geführt werden, von der Straße getrennt durch den Park- und Baumstreifen. Nur so kann dem zunehmenden Radverkehr und der Sicherheit unserer Kinder und Jugendlichen entsprochen werden.	meyer zur Umgestaltung des Bahnhofvorplatzes, der Bahnhofstraße und zur Erschließung der P+R-Anlage an der Rafael-Katz-Straße berücksichtigt. Die Bahnhofstraße soll nach derzeitigem Planungsstand im Bereich des ehemaligen Grundschulareals einen Radweg in nördlicher Fahrtrichtung und einen Radverkehr-Schutzstreifen in südlicher Fahrtrichtung erhalten. Der Straßenraum steht für den Radverkehr in beiden Fahrtrichtungen zur Verfügung; noch nicht abschließend entschieden ist, ob auf der Bahnhofstraße Schutzstreifen oder Radweg umgesetzt werden.	men.
28 28.2		Städtebaulicher Entwurf Da der derzeitige Entwurf zum Bebauungsplan im Straßenprofil zu wenig Platz vorsieht, schlage ich vor, die Bebauungskante des Sockels um drei Meter weiter ins Grundstück hinein zu verschieben. So entstehen Arkaden, die die Atmosphäre des Ortszentrums unterstützen, Schutz vor Sonne und Regen bieten und eine angenehme Vorzone vor dem Einzelhandel des Sockels ausbilden. Gleichzeitig wird durch eine zurückgesetzte EG-Zone genügend Platz für den dringend erforderlichen, eigenständigen Radweg frei. Meinen Vorschlag finden Sie skizzenhaft im Anhang.	Der Städtebauliche Entwurf von RKW Architektur + soll realisiert werden. Maßgebliche Entwurfsidee ist ein monolithischer geschlossener Unterbau aus dem sich die drei Baukörper schieben.	Der Gemeinderat beschließt, den Anregungen nicht zu folgen.
29 29.1	06.12.2017, 12.12.2017	Sonstiges Sondergebiet 46. Änderung FNP Gauting, Stand 24.10.2017, Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange, LA 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.“ Warum liegt die Begründung der Gemeinde während der öffentlichen Auslegung noch nicht vor? Wann erfolgt die	Die Darstellung als Sondergebiet erfolgt auf Empfehlung des Landratsamts Starnberg. Die Begründung wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens fortentwickelt. Dem jüngsten Verfahrensschritt, namentlich der 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 be-	Die Anregung wurde berücksichtigt.

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
		Begründung und wann und wie wird diese öffentlich gemacht?	fasst. Der modifizierte Stand vom 02.11.2017 beinhaltet, 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 ² , 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 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.	
29 29.2		Gesamtverkehrskonzept 46. Änderung FNP Gauting, Begründung, Stand 02.11.2017, Pkt. 8 Auswirkung der Planänderung, S. 8,	Tatsächlich befindet sich das Gesamtverkehrskonzept für die Gemeinde Gauting derzeit nach wie vor in der Entwicklung. Das beauftragte Büro SVK Kaulen aus München/	Der Gemeinderat beschließt, die Bedenken nicht zu teilen.

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
		<p>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>Aachen hatte zu diesem Zwecke in der Vergangenheit bereits eine umfangreiche Bestandsanalyse durchgeführt, deren Ergebnisse in der öffentlichen Auftaktveranstaltung vom 16.01.2017 vorgestellt wurden. Soweit aktuelle Bauleitplanverfahren verkehrliche Auswirkungen erzeugen, kann daher derzeit nur die Übereinstimmung mit dem jetzigen Entwicklungsstand des Verkehrskonzeptes festgehalten werden. Die derzeitige Datenlage und Zielsetzung des Gesamtverkehrskonzeptes und des Verkehrskonzeptes zum Bebauungsplanverfahren Nr. 182 sowie zum Verfahren zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes sind eng aufeinander abgestimmt. Sowohl das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan als auch das Bebauungsplanverfahren sind bereits als Projektbaustein zur Umsetzung des Entwicklungskonzeptes zum Gautinger Bahnhofsquartier zu verstehen. Dieses Entwicklungskonzept umfasst städtebauliche sowie verkehrsplanerische Maßnahmen. Die folgenden Maßnahmen sind daher als vorgezogene verkehrsplanerische Maßnahmen zu verstehen, die nach aktueller Sachlage Gegenstand des Gesamtverkehrskonzeptes Gauting sein werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
29 29.3		<p>Erschließung Vorhabenbezogener Bebauungsplan 182/Gauting, Stand 25.10.2017, Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange, LA Starnberg, Straßenverkehrsbehörde, S. 23/24: „Wir können bereits zum jetzigen Zeitpunkt mitteilen, dass wir die Belastung der Knotenpunkte momentan grundsätzlich als kritisch einschätzen, deren künftige Leistungsfähigkeit für uns nicht zweifelsfrei nachgewiesen ist. (...) Wir bitten um eine Verlängerung der Frist unserer abschließende Stellungnahme.“ Liegt die Stellungnahme inzwischen vor? Wann wird diese öffentlich gemacht? Wie lautet darauf die Begründung der Gemeinde?</p>	<p>Anregungen und Bedenken wurden nicht vorgebracht. Die Stellungnahme des Landratsamtes Starnberg, Straßenverkehrsbehörde, auf die Bezug genommen wurde, stammt aus dem Verfahren der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Im Rahmen dieses Verfahrens fand bereits eine Abstimmung des Landratsamtes Starnberg mit dem Staatlichen Bauamt Weilheim und mit dem Bebauungsplanverfahren befassten Sachverständigenbüro für Verkehrsplanung, Obermeyer Plänen+Beraten GmbH, statt. Auf dieser Basis wurde das Verkehrsgutachten fortgeschrieben und liegt der Planung derzeit in der Version vom 25.10.2017 zugrunde. Diese Version war ebenfalls Gegenstand der Befassung des Gemeinderates am 07.11.2017 und wurde im Rahmen der nachfolgenden Öffentlichkeits-, sowie Behörden- und Trägerbeteiligung im Sinne von §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB verwendet. Das Staatliche Bauamt Weilheim hatte bereits im November 2017 seine grundsätzliche Zustimmung zum aktuellen Stand des Verkehrsgutachtens signalisiert und eine erneute Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 182/GAUTING mit Schreiben vom 08.02.2018 abgegeben, die die frühere Stellungnahme vom 05.12.2017 ersetzt. Eine abschließende Stellungnahme des Landratsamtes Starnberg, Verkehrsplanung, wurde mit Schreiben vom 19.03.2018 übermittelt.</p> <p>Zur Begründung der Gemeinde: Das im Sondergebiet geplante Wohn- und Geschäftsgebäude soll 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 Straßennetzes von Gauting; ihnen kommen sowohl Verbindungs- und Erschließungs- als auch Aufenthaltsfunktionen</p>	Zur Kenntnis

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>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. Zu diesen verkehrsplanerischen Maßnahmen im Bahnhofsquartier liegt ein Beschluss des Gemeinderates vor. 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 deutliche verkehrsqualitative Verbesserungen für die Verkehrsteilnehmer des Umweltverbundes – Fußgänger, Fahrradfahrer und die Nutzer des ÖPNV – einstellen werden. Durch die baulich-räumlichen Umbaumaßnahmen im Bahnhofsquartier ist insbesondere für die Nutzer des Buslinienverkehrs und des S-Bahnverkehrs eine Attraktivitätssteigerung zu erwarten. Aus dem Verkehrsgutachten geht hervor, dass für den motorisierten Verkehr die im Bestand vorliegende Verkehrsqualitätsstufe B bis D im Prognosejahr 2030 (auch unter Berücksichtigung des planbedingten Mehrverkehrs) ebenfalls ermittelt werden konnte. Durch die Planung kommt es nicht zu einer Verschlechterung der Bestandssituation. Ferner ist zu bedenken, dass sich das standardi-</p>	

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			<p>sierte 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>	
29 29.4		<p>Erschließung Vorhabenbezogener Bebauungsplan 182/Gauting, Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange, Staatl. Bauamt Weilheim, S. 27/28, „Das Verkehrsgutachten v. 19.06.2017 zeigt auf, dass (...) lediglich die Verkehrsstufe D erreicht wird. Das ist die schlechteste noch tolerierbare Einstufung. Für eine abschließende Beurteilung benötigen wir noch die Ausarbeitung für eine mögliche Verbesserung der beschriebenen Situation und einen Vergleich der Verkehrsqualitätsstufen zwischen Bestand und Planung.“ Liegt die abschließende Beurteilung des Staatl. Bauamts inzwischen vor? Wann wird diese veröffentlicht und wie lautet die Begründung (Abwägung der Stellungnahme) durch die Gemeinde?</p>	<p>Anregungen und Bedenken wurden nicht vorgebracht. Das Staatliche Bauamt Weilheim führt in seiner Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 182/GAUTING vom 08.02.2018 aus: „Das Verkehrsgutachten vom 25.10.2017 (Planungsbüro Obermeyer) zeigt auf, dass auf der Staatsstraße teilweise lediglich die Verkehrsqualitätsstufe D erreicht wird. Dies bedeutet, dass die individuelle Bewegungsfreiheit der Verkehrsteilnehmer deutlich beeinträchtigt ist und die Wartezeiten beträchtlich sind, jedoch der Verkehrsfluss noch stabil bleibt. Mit der angepassten Anlage kann der veränderte Verkehr, wie auch die Verkehrssteigerung kompensiert werden. Trotz der künftigen Zunahme des Verkehrsaufkommens wird keine Verschlechterung gegenüber den heutigen Gegebenheiten eintreten. Zusammengefasst können wir die Zustimmung zu dem Umbau der Lichtsignalanlage erteilen.“ Die im Verfahren der Behörden- und Trägerbeteiligung</p>	Zur Kenntnis

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben	Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag Gemeinde
			nach § 4 Abs. 2 BauGB abgegebene Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Weilheim wurde im Rahmen der im Bauleitplanverfahren erforderlichen Abwägung berücksichtigt. Diese Abwägung ist Gegenstand einer öffentlichen Befassung im Gemeinderat. In ihr werden sowohl die Inhalte der Einwendungen, als auch die entsprechenden Begründungen der Gemeinde behandelt.	