

Bebauungsplan Nr. 185/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Ammerseestraße und Pentenrieder Straße

Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Bauausschuss
Einwender A	<p>Aus Ihren Unterlagen, Präsentationen und Bebauungsplänen zum BP Nr.184 gehen unterschiedliche Informationsgehalte hervor. Sieht man sich das Luftbild der geplanten Gewerbefläche an, so stimmt dies nicht mit der aktuellen Veröffentlichung und Auslegung überein. Bei dem Luftbild aus Ihrer Rubrik "geplante Gewerbeflächen" ist noch eine Zufahrt von der Ammerseeestr. und eine am nördlichen Teil der Gewerbefläche zur Pentenrieder Str. zu ersehen.</p> <p>Aus lärmschutztechnischen Gründen käme eine Zufahrt ausschließlich von der Ammerseeestr. dem Schutzgut Mensch, hier den Anwohnern der Ahorn/Ulmen/Lärchen Str. zugute, zudem auf der Südseite die driving range liegt und dort keine Anwohner belästigt werden können. Die aktuelle Veröffentlichung verschlimmert dies sogar noch, hierbei gäbe es nur noch Zufahrten von der Pentenrieder Str., wogegen wir Widerspruch einlegen.</p> <p>1.) Fahrzeuglärm Sämtliche Fahrzeuge, und hier reden wir von einem hohen Anteil an Lieferwagen und LKW`s, müssten um auf das Gelände zu gelangen bzw. herauszukommen, immer mindestens einen Abbrems- und einen Beschleunigungsvorgang durchführen. Dies verursacht bedeutend mehr Lärm als rollender Verkehr und dieser gerät durch die Abbieger zudem noch ins Stocken.</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 184/GAUTING hat während des Verfahrens zur Aufstellung einige Änderungen erfahren, die jeweils veröffentlicht worden sind.</p> <p>Zur Anregung bezüglich der Zufahrt von der Ammerseestraße siehe die näheren Ausführungen unten unter Ziff. 3.</p> <p>Zu 1.: Seitens des Einwenders werden Argumente genannt, die gegen die geplante Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 184 durch zwei öffentliche Zufahrten von der Pentenrieder Straße sprechen. Es wird alternativ die Erschließung des Gebietes von der Ammerseestraße befürwortet. Hinsichtlich des Lärmschutzes wird im Wesentlichen angeführt, dass die An- und Abfahrtsgeräusche im Bereich der geplanten Zufahrten bedeutend mehr Lärm verursachen als der fließende Verkehr, der in</p>	<p>Kenntnisnahme, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</p>

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Bauausschuss
	<p>2.) Wertstoffhof</p> <p>Die Zufahrt des Pentenrieder Wertstoffhofs befindet sich in unmittelbarer Nähe des geplanten Handwerkerhofs. Wie man weiß, ist der Andrang zu den Öffnungszeiten meist so groß, dass sich die Fahrzeuge weit zurück nach Gauting stauen, zur Zeit bis zur Asylunterkunft. Dies wäre dann genau gegenüber den neuen Zufahrten was dann mit Sicherheit große Probleme beschieren würde.</p>	<p>diesem Bereich der Pentenrieder Straße ohne diese Zufahrten auftreten würde.</p> <p>Hierzu wird aus schalltechnischer Sicht in Kurzform wie folgt Stellung genommen: Die beiden geplanten Zufahrten liegen in einem Abstand von ca. 108 m (Zufahrt Süd) und 165 m (Zufahrt Nord) zum Wohnhaus der Einwender. Bereits aufgrund dieser großen Entfernung des Anwesens von der Pentenrieder Straße bzw. den geplanten Zufahrten ist immissionsschutztechnisch mit keiner im Sinne der einschlägigen Normen störenden Geräuscheinwirkung an diesem bzw. den benachbarten Anwesen zu rechnen. Es kann sicher davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen an den Schallschutz (Orientierungswerte für Wohngebiete der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau) eingehalten werden. Durch die geplanten Zufahrten entsteht daher gemäß Schallschutzgutachter keine relevante Verschlechterung der schalltechnischen Situation am Anwesen des Einwenders.</p> <p>Zu 2.: Die Situation am Wertstoffhof ist tatsächlich insbesondere an der samstäglichen Öffnung (8-13 Uhr) teilweise angespannt. Allerdings ist an Samstagen üblicherweise im Gewerbegebiet kein wesentlicher Betrieb zu erwarten. Deshalb wird diesbezüglich keine erhebliche Verschärfung der Problematik erwartet, zumal die Situation mit guter Einsehbarkeit der Verkehrsflächen nötigenfalls durch vorsichtiges Vorbeifahren gelöst werden kann, sollte ein Fahrzeug in das Gewerbegebiet einbiegen wollen.</p>	

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Bauausschuss
	<p>3.) Verkehrsgefährdung</p> <p>Durch das Zerschneiden des Radweges würde man gleich zwei potentielle Gefahrenpunkte schaffen, die auch zusammen mit Punkt 2, künftig Unfallschwerpunkt darstellen würden.</p> <p>Der Radweg ist sehr frequentiert und wird u.a. von Kindern aus Pentenried und Frohnloh als Schulweg genutzt.</p> <p>Alternative, Zufahrt von der Ammerseeestr.:</p> <p>Keine Lärmbelästigung der Anwohner, da es dort keine gibt.</p> <p>Keine Verkehrsgefährdung da hier der Radweg nach Unterbrunn auf der anderen Straßenseite liegt.</p> <p>Würde man hier die Zufahrtsstraße als Sackgasse mit Wendehammer konzipieren, wäre dies extrem verkehrsberuhigend und könnte zudem kostengünstiger bauen.</p> <p>Durch den Wegfall der beiden Stichstraßen von der Pentenrieder Str. sparte man sich viele Laufmeter Asphaltdecke und es käme zu einer geringeren Versiegelung des Geländes.</p> <p>Stattdessen könnte man einen dieser Stichstraßen als reinen Fußgänger- Radweg ausführen.</p>	<p>Zu 3.: Die ursprüngliche Planung sah nicht zuletzt wegen der Radwege eine Anfahrt von der Ammerseestraße aus vor, diese wurde seitens des Straßenbaulastträgers (Freistaat Bayern, vertreten durch das Staatliche Bauamt Weilheim) strikt abgelehnt. Daher musste die Gemeinde diese Alternativplanung erarbeiten. Die Einbiegesituation ist so konzipiert, dass an der südlichen Erschließung nur eine Ausfahrt möglich ist, so dass hier mit dem Vorplatz der Polizei und den Stellplätzen dennoch eine gute Einsehbarkeit für aus dem Gewerbegebiet ausfahrenden Verkehr auf den Rad- und Fußweg gegeben ist. Die Schleppkurven und Sichtverhältnisse sind in der Planung berücksichtigt und werden gewährleistet.</p> <p>Alternativen: ein Wendehammer bzw. -kreis in einem Gewerbegebiet muss für Sattelzüge dimensioniert werden, so dass er 25 m Durchmesser benötigt. Durch diese Größe entstünde letztlich eine ähnlich große Versiegelung wie bei der jetzt vorliegenden Planung, die die südliche Ausfahrt als Einbahnstraße mit schmalere Dimensionierung vorsieht. Allerdings hat eine Sackgassenerschließung erhebliche Nachteile im Hinblick auf die Gesamterschließung, so dass die Gemeinde die Planung, die im Bebauungsplan bereits seit dem Vorentwurf im Jahr 2018 unverändert vorliegt, beibehält.</p>	

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Bauausschuss
Einwender B	<p>1. Verkehrsgefährdung Durch das zweifache Zerschneiden des Radweges Gauting - Pentenried würde man sofort zwei potentielle Gefahren- und potentielle Unfallschwerpunkte schaffen. Der Radweg ist stark frequentiert von Kindern aus Pentenried und Frohnloh auf ihrem Schulweg nach Gauting, aber auch von Kindern, Jugendlichen und vielen Erwachsenen aus Gauting auf ihrem Weg zu den Sportanlagen des TSV Pentenried; so bin ich auch selber mehrmals pro Woche auf diesem Radweg nach Pentenried unterwegs.</p> <p>2. Fahrzeuglärm Sämtliche Fahrzeuge mit einem vermutlich hohen Anteil an Lieferwagen und LKW`s, müssten um auf das Gelände des Handwerkerhofs zu gelangen bzw. herauszukommen, immer mindestens einen Abbrems- und einen Beschleunigungsvorgang durchführen. Dies verursacht deutlich mehr Lärm als rollender Verkehr, bislang regelmäßig nur von PKWs, die zwischen Gauting und Pentenried unterwegs sind.</p>	<p>Zu 1.: Die ursprüngliche Planung sah nicht zuletzt wegen der Radwege eine Anfahrt von der Ammerseestraße aus vor, diese wurde seitens des Straßenbaulastträgers (Freistaat Bayern, vertreten durch das Staatliche Bauamt Weilheim) strikt abgelehnt. Daher musste die Gemeinde diese Alternativplanung erarbeiten. Die Einbiegesituation ist so konzipiert, dass an der südlichen Erschließung nur eine Ausfahrt möglich ist, so dass hier mit dem Vorplatz der Polizei und den Stellplätzen dennoch eine gute Einsehbarkeit für aus dem Gewerbegebiet ausfahrenden Verkehr auf den Rad- und Fußweg gegeben ist. Die Schleppkurven und Sichtverhältnisse sind in der Planung berücksichtigt und werden gewährleistet.</p> <p>Zu 2.: Seitens des Einwenders werden Argumente genannt, die gegen die geplante Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 184 durch zwei öffentliche Zufahrten von der Pentenrieder Straße sprechen. Es wird alternativ die Erschließung des Gebiets von der Ammerseestraße befürwortet. Hinsichtlich des Lärmschutzes wird im Wesentlichen angeführt, dass die An- und Abfahrtgeräusche im Bereich der geplanten Zufahrten bedeutend mehr Lärm verursachen als der fließende Verkehr, der in diesem Bereich der Pentenrieder Straße ohne diese Zufahrten auftreten würde.</p>	Kenntnisnahme, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Bauausschuss
	<p>3. Wertstoffhof Die Zufahrt des Pentenrieder Wertstoffhofs befindet sich in unmittelbarer Nähe des geplanten Handwerkerhofs. Wie man weiß, ist der Andrang zu den Öffnungszeiten meist so groß, dass sich die Fahrzeuge weit zurück, zuletzt aufgrund der Corona-Sondersituation bis zum Kreisel, regelmäßig aber bis zur Asylunterkunft stauen. Dies wäre dann genau gegenüber den geplanten neuen Zufahrten zum Handwerkerhof.</p> <p>Warum wurde die ursprüngliche Planung mit zumindest einer Zufahrt von der Ammerseestraße verworfen? Es</p>	<p>Hierzu wird aus schalltechnischer Sicht in Kurzform wie folgt Stellung genommen: Die beiden geplanten Zufahrten liegen in einem Abstand von in ca. 120 m (Zufahrt Süd) und 155 m (Zufahrt Nord) zum Wohnhaus der Einwender. Bereits aufgrund dieser großen Entfernung des Anwesens von der Pentenrieder Straße bzw. den geplanten Zufahrten ist immissionsschutztechnisch mit keiner im Sinne der einschlägigen Normen störenden Geräuscheinwirkung an diesem bzw. den benachbarten Anwesen zu rechnen. Es kann sicher davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen an den Schallschutz (Orientierungswerte für Wohngebiete der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau) eingehalten werden. Durch die geplanten Zufahrten entsteht daher gemäß Schallschutzgutachter keine relevante Verschlechterung der schalltechnischen Situation am Anwesen des Einwenders.</p> <p>Zu 3.: Die Situation am Wertstoffhof ist tatsächlich insbesondere an der samstäglichen Öffnung (8-13 Uhr) teilweise angespannt. Allerdings ist an Samstagen üblicherweise im Gewerbegebiet kein wesentlicher Betrieb zu erwarten. Deshalb wird diesbezüglich keine erhebliche Verschärfung der Problematik erwartet, zumal die Situation mit guter Einsehbarkeit der Verkehrsflächen nötigenfalls durch vorsichtiges Vorbeifahren gelöst werden kann, sollte ein Fahrzeug in das Gewerbegebiet einbiegen wollen.</p> <p>Alternativen: ein Wendehammer bzw. -kreis in einem Gewerbegebiet muss für Sattelzüge dimensioniert werden, so dass er 25 m Durchmesser benötigt. Durch diese Größe entstünde letztlich eine</p>	

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Bauausschuss
	<p>gibt gewichtige Gründe, die für eine (vollständige) Erschließung des Handwerkerhofs von der Ammerseestraße sprechen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Deutlich reduzierte Lärmbelästigung der umliegenden Anwohner im Wohngebiet hinter dem Penny • Keine Verkehrsgefährdung, da der Radweg nach Unterbrunn auf der anderen Straßenseite verläuft • Durch den Wegfall der beiden Stichstraßen von der Pentenrieder Straße würde man sich viele Laufmeter Asphaltdecke sparen und es käme zu einer geringeren Boden-Versiegelung <p>Die Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Weilheim ist nicht schlüssig, wonach die "Erschließung der Grundstücke ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen ist". Die übergeordnete Straße nach Unterbrunn wird wenige Meter später sowieso durch die Abzweigung zur Asklepios-Klinik unterbrochen. Die Autos von und nach Gauting haben unmittelbar vor dem Kreisel (hoffentlich) keine hohen Geschwindigkeiten und falls ja, sollen sie bitte durch ein- / ausfahrende Fahrzeuge zum Handwerkerhof zur Geschwindigkeitsreduzierung gezwungen werden.</p> <p>Mindestens sollte es bei der ursprünglichen Planung bleiben, dass es eine Durchfahrt von der Ammerseestraße durch den Handwerkerhof zur Pentenrieder Straße gibt.</p>	<p>ähnlich große Versiegelung wie bei der jetzt vorliegenden Planung, die die südliche Ausfahrt als Einbahnstraße mit schmalerer Dimensionierung vorsieht. Allerdings hat eine Sackgassenerschließung erhebliche Nachteile im Hinblick auf die Gesamterschließung, so dass die Gemeinde die Planung, die im Bebauungsplan bereits seit dem Vorentwurf im Jahr 2018 unverändert vorliegt, beibehält.</p>	

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag Bauausschuss
	<p>Die zuvor aufgeführten Argumente (insbesondere die angesprochene Unfallgefahr) sprechen dafür, dass alternativ eine ausschließliche Zu- und Abfahrt über die Ammerseeestraße mit einer Sackgasse als Wendehammer im Handwerkerhof bitte ernsthaft geprüft werden sollte. Das wäre auch die Variante mit der geringsten Bodenversiegelung.</p> <p>Ich bedanke mich für die Berücksichtigung dieser Argumente im Rahmen der nochmaligen Diskussion und Überarbeitung des Bebauungsplans Nr. 184.</p>		
Einwender C	<p>Ich gehe von einer Rück-Verlegung der Einfahrt in das Gewerbegebiet auf die von der Wohnbebauung abgewandte Seite des Gebiets (Ammerseeestraße) aus. Entsprechendes rege ich hiermit an.</p> <p>Ich kann mir nicht vorstellen, dass die Gemeinde die Zufahrt direkt zur Wohnbebauung hin planen würde.</p>	<p>Eine Rückverlegung der tatsächlich im ersten Konzept angedachten Erschließung von der Ammerseeestraße her wird seitens des Staatlichen Bauamts Weilheim als dem für diese Staatsstraße zuständigen Straßenbaulastträger abgelehnt, so dass diese nicht weiterverfolgt werden konnte. Der Abstand zum Wohngebiet ist mit über 100 m derart groß, dass gemäß Stellungnahme des Schallgutachters sicher davon ausgegangen werden kann, dass die Anforderungen an den Schallschutz (Orientierungswerte für Wohngebiete der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau) eingehalten werden.</p>	<p>Kenntnisnahme, eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</p>