

I. Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	2
Regierung von Oberbayern	2
Regionaler Planungsverband München.....	4
Staatliches Bauamt	5
LRA Starnberg, Kreisbauamt.....	5
LRA Starnberg, Untere Naturschutzbehörde	5
LRA Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde	6
LRA Starnberg, Fachbereich 50 – Umweltschutz, Bodenschutz und staatl. Abfallrecht.....	6
LRA Starnberg, Brandschutzdienststelle, Abwehrender Brandschutz	6
LRA Starnberg, Gesundheitsamt	7
AELF – Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim i. OB.....	7
AWISTA-Abfallwirtschaft Starnberg KU.....	8
Gemeinde Gilching	8
Gemeinde Krailling.....	8
Gemeinde Weßling	10
bayernets GmbH	10
SWM Infrastruktur GmbH & Co.KG	13
IHK – Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern	14
Handwerkskammer für München und Oberbayern	15
Wasserwirtschaftsamt Weilheim	16
Würmtal Zweckverband, Abteilung Wasserversorgung	16
Würmtal Zweckverband, Abteilung Abwasserbeseitigung	16
Fledermausberaterin LK Starnberg.....	17
II. Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	20
Privatperson 1	20
Privatperson 8.....	21
Privatperson 10.....	41
Privatperson 12.....	60
Privatperson 13.....	75
Privatperson 15.....	94

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

I. Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
T.1 Regierung von Oberbayern Schreiben vom 31.07.2025	
T.1.1 Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab. Planung Die Gemeinde Gauting schafft mit o. g. Planungen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung und Bereitstellung von Gewerbeflächen. Hierfür wird eine rd. 6 ha große Fläche am westlichen Ortsausgang von Gauting überplant. Das Planvorhaben liegt getrennt durch die Ammerseestraße gegenüber des bestehenden Gewerbegebiets „Handwerkerhof“. Die Ammerseestraße begrenzt das überplante Areal im Norden, nordöstlich schließt Wohnbebauung an. Im Osten und Südosten grenzt Bannwald an die Planung. Im Westen wird das Areal von der Robert-Koch-Allee begrenzt und im Südwesten schließen Flächen der Asklepios-Klinik an. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan werden die überplanten Flächen als öffentliche Grünfläche dargestellt, die ursprünglich als Golfübungsplatz genutzt wurde, mittlerweile aber nur noch von Spaziergängern und Hundebesitzern in Anspruch genommen wird. Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 203 mit integrierter Grünordnung für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee erstellt.	Kenntnisnahme
T.1.2 Bewertung Um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden sind gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.3 (Z) <i>neue Siedlungsflächen</i> , (die zum dauerhaften und mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt werden sollen), <i>möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen</i> . Aus Sicht der Landesplanung ist aufgrund der Lage des Planvorhabens unmittelbar angrenzend an den Siedlungszusam-	Um zu überprüfen, ob die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung übereinstimmt, wurde der Bedarf neuer gewerblicher Siedlungsflächen in der Gemeinde Gauting analysiert. Zusammenfassend lässt sich für das Gemeindegebiet von Gauting ein dringender Bedarf an neuen Gewerbe- und Industrieflächen ableiten. Die Analyse der Strukturdaten verdeutlicht ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum in einem der wirtschaftsstärksten

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
menhang des Hauptorts Gauting nicht von einer Zersiedelung der Landschaft auszugehen, womit der Standort als prinzipiell angebunden bezeichnet werden kann. Auch sind keine raumordnerischen Instrumente, insbesondere Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete von der Planung betroffen. Der Regionale Grünzug Nr. 5: „Grüngürtel München-Südwest: Kreuzlinger Forst / Aubinger Lohe und bei Alling /Eichenau“ grenzt im Westen unmittelbar an das Planvorhaben, allerdings ohne von diesem überlagert zu werden. Auch sind keine raumordnerischen Darstellungen mit Naturschutzrelevanz von den Planungen betroffen. Die Neuinanspruchnahme der Flächen wird in den Planunterlagen pauschal durch die hohe Nachfrage ortsansässiger Betriebe und dem daraus resultierenden Bedarf neu zu entwickeln der Gewerbeflächen begründet. Bereits bei der Ausweisung von Gewerbeflächen im nördlich gelegenen „Handwerkerhof“ hat sich demnach gezeigt, dass bei weitem nicht die tatsächlich vorhandene Nachfrage an Gewerbeflächen befriedigt werden konnte. Laut den Anwendungshinweisen des StWMI wird bei erstmaliger Flächeninanspruchnahme allerdings ein standardisierter Bedarfsnachweis gefordert (vgl. Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung; Hrsg: StWMI; Stand: 05. Dezember 2023). Mittels des Bedarfsnachweises wird ein hinreichender Bedarf belegt, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1, 1.1.3, 1.2.2 und 3.1.1). Damit wird auch der in Art. 5 Abs. 2 BayplG als Leitmaßstab der Landesplanung formulierten nachhaltigen Raumentwicklung im Sinne der Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme Rechnung getragen. In der Begründung zu LEP 3.2 (Z) heißt es „ein über die vorhandenen und verfügbaren Potenziale hinausgehender Siedlungsflächenbedarf ergibt sich im Wesentlichen aus den zu erwartenden [...] Gewerbeansiedlungen und -erweiterungen. Der Bedarf an Flächen für Neuansiedlungen ist in der Begründung zum Bauleitplan plausibel darzustellen“ (vgl. zu B 3.2 (B)).	Räume Deutschlands. Dem konkret nachgewiesenen Flächenbedarf lokaler Unternehmen von zusätzlichen ca. 35.000 m² und 250 Arbeitsplätzen, stehen keine Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich gegenüber. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbe- und Industrieflächen sind nahezu vollständig ausgenutzt. Potenziale durch Nachverdichtung, Leerstandsaktivierung oder Konversion existieren nicht bzw. sind mit der Fertigstellung des Handwerkerhofs erloschen. Da interkommunale Kooperationen derzeit nicht verfügbar sind und andere Großprojekte (Galileo-Park & Gautinger Feld) entweder aufgrund mangelnder Planungssicherheit oder unüberwindbaren landesplanerischen Hürden wie dem Anbindungsgebot nicht in Frage kommen, ist die Eigenentwicklung der Gemeinde Gauting blockiert. Zudem wirkt sich der Gewerbeflächenanteil von nur 0,3 % der Gesamtfläche und das Missverhältnis von Gewerbe- und Industrie- zu Wohnflächen von 1:20 negativ auf die Gemeinde Gauting als Wirtschaftsstandort aus. Dieser Zustand dokumentiert eine Unterversorgung an gewerblicher Nutzfläche, die dem raumordnerischen Grundsatz einer ausgeglichenen Wirtschaftsstruktur widerspricht und ein planerisches Gegensteuern durch die Gemeinde erforderlich macht. Die standardisierte Bedarfsanalyse wird der Regierung von Oberbayern zur Verfügung gestellt und das Ergebnis in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
In den vorliegenden Unterlagen ist ein den obenstehenden Anforderungen gerecht werdender Bedarfsnachweis nicht zu entnehmen. Aus diesem Grund ergibt sich ein Zielkonflikt mit dem LEP-Ziel 3.2 (Z). Die geforderten Nachweise sind in weiteren Verfahrensschritten entsprechend nachzureichen. Positiv zu erwähnen sind aus Sicht der Landesplanung erstens, dass in den Festsetzungen des Bebauungsplans Wohnnutzung auch für Aufsichtspersonen und Betriebsinhaber ausgeschlossen ist, um Konflikte zwischen Wohnnutzung und z.B. Gewerbelärm zu vermeiden. Zweitens, dass die Belange der Klimaanpassung und des Klimaschutzes in den Planunterlagen Berücksichtigung finden und in diesem Zusammenhang die negativen Auswirkungen der Versiegelung von Freiflächen für den bestehenden Siedlungskörper durch Maßnahmen wie Dachbegrünungen, umfangreiche Baumpflanzungen auf Freiflächen und der Umsetzung des Prinzips der Schwammstadt als Inhalte der Planung geführt werden.	
T.1.3 Ergebnis Unter der Voraussetzung, dass im weiteren Verfahren der Bedarf für die Neuinanspruchnahme der Siedlungsfläche im Sinne der Anwendungshinweise des StWMi an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung nachgewiesen wird, um den bestehenden Zielkonflikt mit LEP 3.2 (Z) abzarbeiten, stehen die Planungen den Erfordernissen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegen.	Kenntnisnahme. Die standardisierte Bedarfsanalyse wird der Regierung von Oberbayern zur Verfügung gestellt und das Ergebnis in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.
Beschlussvorschlag: Ein Bedarfsnachweis wird erstellt und der Regierung von Oberbayern im weiteren Verfahren zur Verfügung gestellt.	
T.2 Regionaler Planungsverband München Schreiben vom 30.07.2025	
T.2.1 Die Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München teilt mit, dass zum o. g.	Kenntnisnahme

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden.	
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
T.3 Staatliches Bauamt Schreiben vom 10.07.2025	
T.3.1 Keine Einwände Wir bitten um Übersendung des Gemeinde-ratsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Weilheim zu übersenden.	Kenntnisnahme Abwägung und rechtsgültiger FNP werden dem StBA nach Abschluss des Verfahrens übermittelt.
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
T.4 LRA Starnberg, Kreisbauamt Schreiben vom 22.07.2025	
T.4.1 Zu der vorgelegten Änderung des Flächennutzungsplans sehen wir keine Anregungen und Bedenken.	Kenntnisnahme
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
T.5 LRA Starnberg, Untere Naturschutzbehörde Schreiben vom 04.08.2025	
T.5.1 Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde werden keine Bedenken und Anregungen geltend gemacht.	Kenntnisnahme
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
T.6	

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
LRA Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde Schreiben vom 07.08.2025	
T.6..1 Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Einwände oder Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes.	Kenntnisnahme
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
T.7 LRA Starnberg, Fachbereich 50 – Umweltschutz, Bodenschutz und staatl. Abfallrecht Schreiben vom 04.07.2025	
T.7.1 Wir nehmen zu o.g. Verfahren aus bodenschutzrechtlicher Sicht wie folgt Stellung: Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches der „58. Änderung des Flächennutzungsplanes für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße“ Gemarkung Gauting in der Fassung vom 24.06.2025 für die Fl.-Nrn. 1283/3, 1302, 1302/19 Teilfläche, 1302/44, 1302/66, 1304, 1305, 1306/1 und 1309/1 Gemarkung Gauting ist nicht im Altlastenkataster eingetragen. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen uns derzeit nicht vor. Aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht bestehen <u>keine Bedenken</u> gegen die „58. Änderung des Flächennutzungsplanes für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße“ Gemarkung Gauting.	Kenntnisnahme
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
T.8 LRA Starnberg, Brandschutzdienststelle, Abwehrender Brandschutz Schreiben vom 15.07.2025	
T.8.1 Löschwasserversorgung <u>Neubaugebiete / Sondergebiete</u>	

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
Wir empfehlen, die Löschwasserbedarfsermittlung von einem Brandschutzfachplaner gem. Arbeitsblatt W405 des DVGW („Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“) durchführen zu lassen. Die Lage neu erforderlicher Hydranten, Unterflurhydrant DIN EN 14339, Überflurhydrant DIN EN 14384, ist in Absprache mit den Kommandanten der örtlich zuständigen Feuerwehr festzulegen.	Die Empfehlung wird auf Ebene des Bebauungsplans abgearbeitet, dort wird eine Löschwasserbedarfsermittlung durchgeführt.
Beschlussvorschlag:	
T.9 LRA Starnberg, Gesundheitsamt Schreiben vom 25.07.2025	
T.9.1 Die Gemeinde plant, eine Fläche am westlichen Ortsrand als künftiges Gewerbegebiet zu entwickeln. Soweit uns bekannt, befinden sich die betroffenen Flächen weder in einem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet. Eine entsprechende Stellungnahme wurde zum Bebauungsplan Nr. 203/GAUTING abgegeben.	Die Stellungnahme sowie der Verweis auf die entsprechende Stellungnahme zum parallel aufgestellten Bebauungsplan werden zur Kenntnis genommen.
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
T.10 AELF – Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim i. OB Schreiben vom 04.08.2025	
T.10.1 zu o. g. Verfahren möchten wir uns wie folgt äußern: <u>Aus dem Bereich Landwirtschaft:</u> Durch die Planungen sind landwirtschaftliche Belange nicht betroffen. Insofern bestehen unsererseits keine Einwände bzw. Hinweise.	Kennntnisnahme
T.10.2 <u>Aus dem Bereich Forsten:</u> Forstfachliche Belange sind von der Planung nicht berührt.	Kennntnisnahme

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
Sollte jedoch nachträglich eine das Waldrecht betreffende Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahme festgelegt werden, ist dazu das AELF nach Art. 7 BayWaldG erneut zu beteiligen.	
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
T.11 AWISTA-Abfallwirtschaft Starnberg KU Schreiben vom 30.07.2025	
T.11.1 Um eine ordnungsgemäße und dauerhafte Abfallentsorgung durch dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge zu gewährleisten, weisen wir darauf hin, dass die Bereitstellung aller Behälter im Holsystem am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum erfolgen muss (vgl. § 15 Abs. 5 Abfallwirtschaftssatzung).	Die Stellungnahme betrifft nicht die Ebene des Flächennutzungsplans, sie wird hier lediglich zur Kenntnis genommen.
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
T.12 Gemeinde Gilching Schreiben vom xx.xx.20xx	
T.12.1 Die Sachlage wurde dem Bauausschuss der Gemeinde Gilching am 21.07.2025 zur Entscheidung vorgelegt. Es erging folgender Beschluss: <i>„Der Gemeinde Gauting ist mitzuteilen, dass Belange der Gemeinde Gilching weder durch die 58. Änderung des Flächennutzungsplans noch durch den Bebauungsplan „Nr. 203/GAUTING für ein Teilgebiet zw. Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße“ betroffen sind.“</i>	Kenntrnisnahme
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
T.13 Gemeinde Krailling Schreiben vom 28.07.2025	
T.13.1	

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
Zunächst bedankt sich die Gemeinde Krailling für die Beteiligung an o.g. Verfahren und betont die grundsätzlich verständnisvolle Sicht der Gemeinde Krailling auf das geplante Vorhaben. Dennoch erlaubt sich die Gemeinde Krailling folgende Hinweise und Anregungen: 1. Durch die Gemeinde Gauting wurde eine Verkehrsuntersuchung zum geplanten Gewerbegebiet durchgeführt. Im Fazit auf Seite 15 der Untersuchung, welches auch in der Begründung zum B-Plan zitiert wird, wird detailliert auf den vermuteten Mehrverkehr auf der Staatsstraße 2349 (Ammerseestraße) eingegangen. Es wird davon ausgegangen, dass der Verkehr von aktuell 4.310/5.850 täglichen Fahrten auf 5.210/6.910 tägliche Fahrten steigt (inkl. 10% allgemeiner Verkehrssteigerung bis 2040). Dies bedeutet eine allgemeine Verkehrszunahme auf der Straße von ca. 18% bis 20% bis 2040. Abzgl. der zugrunde gelegten allgemeinen 10%-Verkehrszunahme bis 2040, wird das neue Gewerbegebiet somit ca. 8% bis 10% Mehrverkehr auf der Staatsstraße bedeuten. Die Verkehrszunahme auf der Pentenrieder Straße und somit auch für den Durchgangsverkehr in Pentenried wird in dem Fazit aus Sicht der Gemeinde Krailling nur ungenügend berücksichtigt. Im Fazit wird nur darauf hingewiesen, dass es auf der Pentenrieder Straße zu einer Belastung von 1.810 täglichen Fahrten bis 2040 kommen wird. Ein Vergleich zur aktuellen Bestandssituation des Verkehrs auf der Pentenrieder Straße fehlt. Aus den Anlagen ist ersichtlich, dass derzeit ca. 1.560 tägliche Fahrten auf der Pentenrieder Straße erfolgen. Welcher Anteil dieser Fahrten durch das bestehende Gewerbegebiet nördlich der Ammerseestraße entsteht und welcher Anteil durch den Ort Pentenried fährt, ist leider aus den Untersuchungen nicht ersichtlich. Wir bitten hier um Ergänzung der Untersuchung, um die verkehrliche Mehrbelastung für Pentenried einschätzen zu können. Die derzeit prognostizierte Mehrbelastung von 250 täglichen Fahrten bis 2040	Die Stellungnahme betrifft nicht die Ebene des Flächennutzungsplans, sondern den Bebauungsplan und wird somit zur Kenntnis genommen.

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
bedeutet eine Zunahme von 16%, abzgl. 10% allgemeiner Verkehrssteigerung bis 2040, somit 6% durch das neue Gewerbegebiet. 10% allgemeine Steigerung entsprechen ca. 150 Fahrten (1.560 x 0,1). Somit kommt es auf der Pentenrieder Straße zu einer Steigerung von 100 Fahrten täglich, was ca. 40% zusätzlich zur allgemeinen Steigerung bedeutet. Dies ist aus Sicht der Gemeinde Krailling erheblich und sollte nicht außer Acht gelassen werden.	
T.13.2 Wie im Umweltbericht unter Punkt 6.7 beschrieben kann nur ein Teil der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs umgesetzt werden. Weitere notwendige Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches sollten im weiteren Verfahren, bzw. zur nächsten Beteiligung konkretisiert sein.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Großteil des naturschutzfachlichen Ausgleichs erfolgt über das Ökokonto der Gemeinde Gauting auf Teilflächen der Flurnummern 920, 922 und 924 (alle Gemarkung Buchendorf), was im weiteren Verfahren ergänzt wird.
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
T.14 Gemeinde Weßling Schreiben vom 28.07.2025	
T.14.1 Die Gemeinde Weßling hat zum oben genannten Flächennutzungsplan keine Einwände, Bedenken, Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Kenntnisnahme
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
T.15 bayernets GmbH Schreiben vom 02.07.2025	
T.15.1 Im Bereich Ihres o. g. Vorhabens – wie in den uns übersandten Planunterlagen dargestellt – verlaufen die folgenden Anlagen: Anlagentyp: Gastransportleitung mit Begleitkabel, Status: in Betrieb, Bezeichnung/ DN/ PN/	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. die Lage der Gasttransportleitung wurde bereits lagerichtig in der Planzeichnung zur FNP-Änderung hinweislich dargestellt. Der Schutzstreifen wird hinweislich ergänzt.

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
Schutzstreifen: EK26/2600 DN 500 / PN 70. Schutzstreifen 8,0 m (4,0 m beiderseits) Eine Beschädigung oder Gefährdung unserer Anlagen muss unbedingt ausgeschlossen werden. Dieser Schutzstreifen ist durch Dienstbarkeiten oder Gestattungsverträge wegerechtlich abgesichert. Wir bitten um die lagerichtige Darstellung unserer Gastransportleitung inkl. Schutzstreifen im Planteil sowie um die Aufnahme unsere Auflagen in den Textteil des o.g. Verfahrens. Unter Einhaltung unserer Auflagen haben wir keine Einwände gegen das Verfahren.	Die Auflagen betreffen nicht den Maßstab des Flächennutzungsplans. Diese werden in den Begründungstext zum parallel aufgestellten Bebauungsplan ergänzt.
<u>Wichtige Auflagen sind u.a.:</u> In den Schutzstreifen unserer Leitungen sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand der Anlagen gefährden oder Betrieb, Wartung und Unterhalt beeinträchtigen könnten. So ist beispielsweise die Errichtung von Bauten – dazu gehören auch Schächte, Straßenkappen, Armaturen, Hydranten, Verteilerschränke, Lichtmasten, Vordächer, Solarkollektoren, Fundamente etc. – nicht zulässig. • Die Zugänglichkeit der Leitung für Wartungs- und Reparaturarbeiten muss uneingeschränkt erhalten bleiben. • Niveauveränderungen sind nur mit unserer ausdrücklichen Zustimmung zulässig; die Mindestdeckung der Gasleitung von 1 m darf nicht unterschritten werden. • Ein 4 m breiter Streifen – je 2 m beiderseits der Rohrachse – ist von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. Bauarbeiten in den Schutzstreifen unserer Gastransportleitungen sind nur nach Abstimmung der Detailplanung und nach vorheriger Einweisung durch die bayernets GmbH zulässig. Rechtzeitig, mindestens jedoch drei Arbeitstage vor Baubeginn, ist mit unserem Center Netzbetrieb ein Termin zur Einweisung zu vereinbaren. • Grab-, Schacht- und sonstige Tiefbaumaßnahmen sind im Schutzstreifen grundsätzlich in Handschachtung auszuführen. • Beim Bau von kreuzenden Straßen und Wegen darf es bei Bodenaushub, Verdichtung etc. zu keiner Gefährdung unserer Leitungen kommen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Wie in der Stellungnahme ausgeführt, sind die Leitung und der Schutzstreifen durch Dienstbarkeit gesichert; auf Ebene des FNP ist zum Schutz der Leitung und des Schutzstreifens deshalb nichts Weiteres erforderlich und veranlasst.

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
• Der Einsatz von Maschinen und Baufahrzeugen ist im Schutzstreifen nicht ohne vorherige Absicherung und nur nach vorheriger Absprache mit der bayernets GmbH gestattet. • Das Befahren der bayernets-Leitungen mit schweren Fahrzeugen ist nur unter Einhaltung besonderer Sicherheitsvorschriften nach Abstimmung mit der bayernets GmbH erlaubt. • Das Aufstellen von Baucontainern, Lagerung von Material, Geräten und Aushub ist in den Schutzstreifen nicht zulässig. • Der Einsatz von Bohr- oder Pressverfahren im Schutzstreifenbereich ist nur nach vorheriger Abstimmung und unter Aufsicht der bayernets GmbH erlaubt; ggf. kann eine Freilegung der Gastransportleitung erforderlich werden. • Freigelegt werden dürfen Gastransportleitungen nur nach Abstimmung mit der bayernets GmbH und strikter Beachtung der von der bayernets GmbH bekanntgegebenen Auflagen. • Freigelegte Gastransportleitungen müssen so gesichert werden, dass eine Lageveränderung ausgeschlossen und die Isolierung vor Beschädigung geschützt wird. • Vor Verfüllung freigelegter Gastransportleitungen ist der bayernets GmbH durch rechtzeitige Information Gelegenheit zu geben, die Leitungen auf Unversehrtheit zu prüfen und die Verfüllarbeiten zu überwachen. • Um eine Beschädigung der Gastransportleitung auszuschließen, muss der Aushub von Baugruben einschließlich Böschungen, Verbau etc. komplett so ausgeführt werden, dass der Schutzstreifen nicht berührt wird bzw. muss durch andere mit uns abgestimmte Sicherungsmaßnahmen gewährleistet werden, dass jegliche Gefährdung unserer Anlagen ausgeschlossen ist. • Weitergehende Sicherungsmaßnahmen, die erst im Zuge der Bautätigkeiten an Ort und Stelle geklärt werden, behält sich die bayernets GmbH ausdrücklich vor. • Der Erhalt von Plänen oder die Anwesenheit eines Beauftragten der bayernets GmbH vor Ort entbindet die Träger und Ausführenden von Baumaßnahmen nicht von ihrer Haftung für eventuelle Schäden.	

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
Zu Ihrer Information übersenden wir Ihnen Pläne unserer Anlagen in diesem Bereich. Eine genaue Angabe der Lage der Leitung ist jedoch nur nach örtlicher Einweisung möglich. In unseren Plänen und Dateien ist der jetzige Stand der Leitungslage dargestellt; Änderungen oder Erweiterungen können von uns nicht automatisch nachgemeldet werden. Die Dateien werden von uns ausschließlich für Ihre jetzige o. a. Maßnahme zur Verfügung gestellt, jede andere Verwendung bedarf unserer ausdrücklichen Zustimmung; Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.	
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird entsprechend des Abwägungsvorschlages angepasst.	
T.16 SWM Infrastruktur GmbH & Co.KG Schreiben vom 10.07.2025	
T.16.1 Den Bebauungsplan Nr. 203 sowie die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes haben wir ohne Einwände zur Kenntnis genommen. Wir weisen vorsorglich auf unsere Erdgasversorgungsanlagen entlang der Ammerseestraße und der Robert-Koch-Allee hin. Unsere bestehenden Erdgasversorgungsanlagen (grün eingezeichnet), sind aus dem Eintrag im beiliegenden Planentwurf und Bestandplanauszug zu ersehen. Die vorhandene Überdeckung unserer Versorgungsanlagen darf sich durch bauliche Maßnahmen sowie Geländemodellierungen nicht verändern. Für Baumpflanzungen gilt ein Mindestabstand von 2,5 m zu allen Kabeln, Leitungen und Schachtbauwerken der SWM. Die Abstände werden zwischen der Baumachse und der Anlagenaußenkante gemessen. Grundlage ist die DIN 18920. Schalten Sie uns weiterhin in das Verfahren mit ein.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG wird weiter am Verfahren beteiligt.
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
T.17 Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH Schreiben vom 03.09.2025	
T.17.1 Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	Kenntnisnahme
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
T.18 IHK – Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern Schreiben vom 21.08.2025	
T.18.1 Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft wird die Darstellung bzw. Festsetzung eines Gewerbegebiets gem. § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO bzw. § 8 BauNVO am geplanten Standort befürwortet. Wir begrüßen den Ausschluss sämtlicher wohnähnlicher Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, da dadurch potenzielle Konflikte mit der gewerblichen Nutzung von vornherein ausgeschlossen werden können. Die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern hat daher zum derzeitigen Stand des Verfahrens keine Anregungen oder Bedenken gegen die 58. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 203 „für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße“.	Kenntnisnahme
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
T.19	

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
Handwerkskammer für München und Oberbayern Schreiben vom 05.08.2025	
T.19.1 Die Gemeinde beabsichtigt für das ca. 6 ha große Areal am westlichen Ortsrand im Bereich des ehemaligen Golfübungsplatzgeländes südlich des Kreisels an der Ammerseestraße und nördlich der Parkplätze für Beschäftigte der Asklepios-Klinik die Ausweisung einer Gewerbefläche nach § 8 BauNVO im Zuge der beiden o.a. Bauleitplanverfahren. Die mit dem Planvorhaben verfolgte planerische Zielsetzung zur Stärkung und Förderung der lokal ansässigen Gewerbebetriebe und Bereitstellung geeigneter Entwicklungsflächen reagierend auf die bestehende Nachfrage (auch regional) ist äußerst positiv hervorzuheben. Das planerische Vorgehen zur Schaffung weiterer gewerblich nutzbarer Flächen für insbesondere das produzierenden und verarbeitende Gewerbes auch des Handwerks sowie die wirtschaftsfreundlichen Bemühungen der Gemeinde sind von unserer Seite zu befürworten und zu begrüßen. Mit der Bereitstellung neuer Gewerbeflächen können auch neue Ansiedlungs- und auch Erweiterungsmöglichkeiten für ortsansässige Handwerksbetriebe geschaffen werden. Ein Angebot bedarfsgerecht, auch kleinflächig parzellierter Flächen, das den Bedürfnissen der Betriebe des Mittelstands entgegenkommt, wäre sehr zu unterstützen. Weiterhin ist der Ausschluss von Einzelhandel im Gewerbegebiet von unserer Seite ausdrücklich zu begrüßen, der als Ausnahme nur Werkverkauf mit einer Verkaufsfläche von 250 m² pro Betriebsstätte zulässt.	Kenntnisnahme
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

T.20 Wasserwirtschaftsamt Weilheim Schreiben vom 29.07.2025	
T.20.1 Aufgrund der höheren Detailschäre im Bebauungsplan Nr. 203/Gauting und unserer Stellungnahme hierzu, ergehen keine weiteren Anmerkungen zur Änderung des Flächennutzungsplans.	Kenntnisnahme
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
T.21 Würmtal Zweckverband, Abteilung Wasserversorgung Schreiben vom 28.07.2025	
T.21.1 Zu der vorgelegten Änderung des Flächennutzungsplans bestehen von Seiten der Abteilung Wasserversorgung keine Einwendungen.	Kenntnisnahme
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
T.22 Würmtal Zweckverband, Abteilung Abwasserbeseitigung Schreiben vom 30.07.2025	
T.22.1 Die von der Änderung betroffenen Flächen sind bislang als Grün- und Sportflächen ausgewiesen. Künftig sollen die betroffenen Flächen innerhalb des Änderungsbereichs eine Gewerbenutzung ermöglichen. Das Plangebiet ist - wie aus dem beigefügten Katasterauszug ersichtlich - noch nicht an das öffentliche Schmutzwasserkanalnetz des Würmtal-Zweckverbandes angebunden bzw. sind bislang keine öffentlichen Schmutzwasserkanäle innerhalb der Plangrenzen vorhanden. Entlang der Ammerseestraße befindet sich eine Hauptkanalsammelleitung, weshalb eine schmutzwassertechnische Erschließung des Änderungsbereiches über den nordöstlich angrenzenden Kreisverkehr an der Ammerseestraße möglich wäre. Durch die vorgesehene Flächennutzungsänderung ist eine Erhöhung des Schmutzwasser-	Die betreffenden derzeit in Planung befindlichen Straßen im Bebauungsplan werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt und nachfolgend gewidmet, sodass die schmutzwassertechnische Erschließung rechtlich gesichert sein wird. Der Bebauungsplan bzw. die darin festgesetzten Straßenverkehrsflächen stehen folglich einer künftigen Verlegung eines Schmutzwasserkanals sowie der benötigten Leitungszone nicht entgegen. Zonen für den Kanal und andere Sparten werden im Entwurf (LP3) der Straßenplanung festgelegt. Eine Breite von 2.5 m für den Kanal neben der Zone der Entwässerung (b=0.70m) kann gewährleistet werden. Es wurde eine Tabelle mit den maximal zulässigen Geschossflächen aufgestellt und durch die Gemeinde an den Zweckverband übermittelt.

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

aufkommens zu erwarten. Um die hydraulischen Abflussverhältnisse, die bestehende Dimensionierung der durchfließenden Kanalisation und den durch die Änderung des Flächennutzungsplans zusätzlichen Bedarf an Einwohnerwerten prüfen zu können, sind in den nachfolgenden Bauleitplanverfahren Angaben über die geplanten Geschossflächen und Nutzungsarten vorzulegen. Andernfalls kann die Abwasserbeseitigung als nicht gesichert angesehen werden.	
T.22.2 Die Niederschlagswasserbeseitigung ist entsprechend den hierzu geltenden Regelungen auf den Bau- bzw. Straßengrundstücksflächen vorzunehmen und ist nicht Gegenstand dieser Stellungnahme.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen aus Sicht der Abwasserbeseitigung - unter Berücksichtigung aufgeführter Vorgaben - keine Einwendungen gegen den Vorentwurf zur 58. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Gauting.	Kenntnisnahme
Die Münchner Stadtentwässerung, das Wasserwirtschaftsamt Weilheim und das Landratsamt Starnberg erhalten einen Abdruck dieses Schreibens.	Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

T.23**Fledermausberatung LK Starnberg**

Schreiben vom 06.08.2025

T.23.1 Die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist für das vorliegende Bauleitplan-Verfahren unabdingbar. Die vorliegenden Planungsunterlagen enthalten zwar einen Umweltbericht, doch ersetzt dieser nicht die detaillierte Untersuchung artenschutzrechtlicher Fragestellungen. Der Umweltbericht gibt an, eine Habitatanalyse mittels Geländebegehung und Datenrecherche vorgenommen zu haben, um relevante Artengruppen zu ermitteln [6]. Tatsächlich wurden als potenziell relevant lediglich Brutvögel, die Haselmaus und Reptilien (insbesondere die Zauneidechse) identifiziert; andere Artengruppen seien „mit hinreichender Sicherheit“	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Kartierbericht liegt bereits vor, der Teil der Auslegungsunterlagen des Bebauungsplans waren. Ein separater Artenschutzbeitrag wird für das 3.2- und 4.2- Verfahren erstellt. Dabei werden alle relevanten Artengruppen detailliert betrachtet. Hinsichtlich des Kartierprogramms wurden alle durchgeführten Kartierungen mit der uNB des Landkreises Starnberg vorabgestimmt. Eine Fledermauskartierung anhand von Batcordern und Transektbegehungen wurde als nicht erforderlich erachtet. Es erfolgte eine Einschätzung anhand der potenziellen Quartiersbäume. Aufgrund der Art des
---	--

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

mangels Lebensraums ausgeschlossen worden [7]. Daraus zieht der Umweltbericht den Schluss, dass keine artenschutzrechtlich relevanten Arten betroffen seien [8]. Diese Einschätzung wurde offenbar ohne eine vertiefte artenschutzfachliche Prüfung getroffen – eine solche fehlende saP ist jedoch kritisch zu sehen. Im Umweltbericht wurde ein kurzer Abschnitt „Artenschutz“ eingefügt. Darin wird im Wesentlichen ausgeführt, dass einige Bäume mit Höhlen als potenzielle Quartiere für Fledermäuse und Vögel vorhanden seien, diese aber teils außerhalb des Plangebiets liegen bzw. innerhalb des Gebiets erhalten blieben [11][12]. Außerdem habe man weder Haselmäuse noch Zauneidechsen nachgewiesen, und alle relevanten Brutvogel-Nachweise lägen außerhalb des Eingriffsbereichs [13]. Ohne weitere Prüfung wurde daher konstatiert, durch das Vorhaben würden keine relevanten Arten betroffen und es bestehe keine artenschutzrechtliche Konfliktsituation [14]. Diese Schlussfolgerung erscheint vorschnell und methodisch unbegründet. So wurden insbesondere mögliche Fledermausvorkommen zwar erwähnt, aber nicht systematisch untersucht (siehe Abschnitt III). Es wurden auch keine detaillierten Artsteckbriefe oder Prüftabellen vorgelegt, aus denen hervorgeht, welche streng geschützten Arten im Gebiet oder Umfeld potenziell vorkommen, welche Lebensstätten sie nutzen und ob diese vom Vorhaben beeinträchtigt würden. Der Golfübungsplatz weist Bäume mit Höhlen und Spalten auf [11], die explizit als potenzielle Quartiersbäume für Fledermäuse benannt wurden. Dennoch wurde offenbar keine gezielte Fledermausuntersuchung durchgeführt. Weder im Frühjahr/Sommer 2024 noch 2025 wurden nach unseren Informationen systematische Nachtuntersuchungen (etwa mittels Ultraschalldetektoren) oder andere geeignete Untersuchungen im Gelände vorgenommen. Die pauschale Aussage im Umweltbericht, man habe keine Fledermaus-Betroffenheit, beruht anscheinend primär darauf, dass die als Quartiere geeigneten Höhlenbäume im Plangebiet erhalten bleiben sollen [12]. Diese	Vorhabens kann eine Beeinträchtigung von potenziellen umliegenden Quartiersbäumen ausgeschlossen werden. Ebenso stellt der intensiv gepflegte Golfplatz kein vorrangiges Jagdhabitat für Fledermäuse dar. Darüber hinaus sind mit den Festsetzungen zum Bebauungsplan, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen (u.a. ein Beleuchtungskonzept, was auf Insekten und daraus folgend auf Fledermäuse wirkt) eingegangen.
--	--

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

Argumentation greift jedoch zu kurz. Zwar ist der Erhalt von Quartierbäumen wichtig, jedoch garantiert allein das Stehenlassen der Bäume nicht, dass keine artenschutzrechtlichen Konflikte auftreten. Folgende Punkte wurden nicht beachtet: • Nutzung vorhandener Quartiere: Es ist unklar, ob die vorhandenen Höhlenbäume aktuell von Fledermäusen genutzt werden. Ohne Ausflugzählungen oder Spurensuche (z. B. Kotnachweise) kann nicht einfach unterstellt werden, dass keine Fledermäuse dort wohnen. Sollte sich in einem Baum z. B. eine Wochenstube einer Fledermausart befinden, müsste geprüft werden, ob nahegelegene Bauarbeiten diese Kolonie nicht erheblich stören würden (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG). Eine <i>signifikant störende</i> Einwirkung läge etwa dann vor, wenn durch Lärm, Erschütterungen oder Beleuchtung die Fledermäuse ihr Quartier aufgeben oder ihr Fortpflanzungserfolg beeinträchtigt würde. Hierzu fehlen jegliche Untersuchungen oder prognostische Bewertungen im Plan. • Weiträumige Habitatnutzung: Fledermäuse nutzen nicht nur den Quartiersbaum selbst, sondern auch Jagdreviere und Flugrouten im Umfeld. Das Plangebiet – bisher eine weitgehend offene Grünfläche mit umliegenden Gehölzstrukturen – könnte Teil wichtiger Flugkorridore oder Nahrungsflächen sein. So verlaufen am Südrand des Gebiets Baumreihen/Hecken, die potentiell als Flugstraße dienen könnten [17]. Wird die Fläche bebaut, ändern sich Beleuchtungsverhältnisse (Straßen- und Gebäudebeleuchtung) und es gehen Freiflächen als Insektenhabitat verloren. Zwar fallen allgemeine Nahrungshabitate rechtlich nicht unter den strikten Fortpflanzungsstätten-schutz [18], doch kann ein erheblicher Nahrungsflächenverlust eine erhebliche Störung der lokalen Population darstellen, wenn z. B. eine Kolonie ihrer Nahrungsgrundlage beraubt wird. Dazu hätte es einer fundierten Untersuchung der im Gebiet jagenden Fledermäuse bedurft. Solche Daten liegen jedoch nicht vor. In der Region Gauting sind verschiedene Fledermausarten bekannt, darunter häufige Kulturfolger (z. B. Zwergfledermaus <i>Pipistrellus pipistrellus</i>) ebenso wie anspruchsvollere Arten	
---	--

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

der Wälder (z. B. Bechsteinfledermaus <i>Myotis bechsteinii</i> oder Mopsfledermaus <i>Barbastella barbastellus</i>). Die Barbastelle nutzt als Sommerquartiere gern Spalten hinter abstehender Baumrinde statt klassischen Höhlen. Solche Quartiere würden bei einer reinen Sichtkontrolle der Bäume leicht übersehen. Fazit: Die Durchführung einer eigenständigen spezielle artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde versäumt. Stattdessen wurde nur ein Umweltbericht erstellt, der hinsichtlich der Artenprüfung lückenhaft und unzureichend ist. Insbesondere im Bereich Fledermausschutz (aber auch bei anderen Faunagruppen) sind die Untersuchungen unter dem nötigen Standard geblieben, sodass eine valide Beurteilung möglicher Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) derzeit nicht möglich ist.	
Beschlussvorschlag: Ein Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung wird im weiteren Verfahren erstellt.	

II. Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
B.1 Privatperson 1 Schreiben vom 02.07.2025	
B.1.1 Wir sind Anwohner in der xxxxxx und sind sehr erstaunt, dass Produktionsbetriebe in das neue Gewerbegebiet geplant werden. Wir bitten Sie alle gesetzlichen Lärmschutz Verordnungen einzuhalten und werden alle rechtlichen Maßnahmen in die Wege leiten, um dies zu gewährleisten. Wir bitten Sie (die Gemeinde), alle Maßnahmen zu treffen, damit die Anwohner in Ruhe weiter dort leben können.	Für den Bebauungsplan Nr. 203 wurde ein Schallgutachten erstellt, in dem die schalltechnische Verträglichkeit des Gewerbegebiets und der daraus resultierenden Verkehrslärmgeräusche untersucht und anhand von festgesetzten Emissionskontingenten sichergestellt wird. Zudem wird in der Satzung folgende Festsetzung zur Baugenehmigungspflicht aufgenommen: „Die Genehmigungsfreistellung wird gemäß Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO für alle Bauvorhaben im Gewerbegebiet des Planungsgebiets ausgeschlossen.“ Durch diese Festsetzung wird verhindert, dass bestimmte verfahrensfreie Bauvorhaben genehmigungsfrei gestellt werden, d.h. ohne Baugenehmigung errichtet werden dürfen. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Bauantrag durch die für das Bauvorhaben relevanten Fachdienststellen im Landratsamt geprüft wird, so beispielsweise auch der Immissionsschutz. Im Zuge dessen werden bei Erforderlichkeit konkrete Auflage bzgl. Schallschutzmaßnahmen formuliert.

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

Beschlussvorschlag: Eine Genehmigungsfreistellung gemäß Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO wird für alle Bauvorhaben im Planungsgebiet ausgeschlossen.	
B.2 Privatperson 8 Schreiben vom 13./17./26.07.2025	
B.2.1 Hiermit möchte ich meine Einwendungen vom 13. und 17.07.2025 ein weiteres Mal ergänzen. Ausweislich der Bekanntmachung der Gemeinde Gauting vom 26. Juni 2025 (A:z.. 21/6102-203/Gtg/Ht) findet seit dem 1. Juli 2025 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB statt; sie endet am 31. Juli 2025. Innerhalb dieser Frist erheben wir fristgerecht Einwendungen gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 203 einschließlich der damit verbundenen 58. Änderung des Flächennutzungsplans . Betroffenheit Ich bin Eigentümer eines nahezu unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden, eigengenutzten bzw. vermieteten Wohnanwesens an der Ammerseestraße xxx in Gauting. Mein Wohnanwesen liegt im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 136 der Gemeinde Gauting. Grundkonflikt der Planung Die direkte Angliederung eines Gewerbegebiets an unser Wohngebiet erzeugt erhebliche und bislang ungelöste Konfliktslagen. Meine Schutzansprüche als Wohnanlieger werden missachtet. Besonders konfliktträchtig sind 1. die geplante Erschließung an der östlichen Seite, mithin unmittelbar zum Wohngebiet hin, und 2. die Zulassung produzierenden Gewerbes in unmittelbarer Nachbarschaft zu den östlich vorhandenen, bestandsgeschützten Wohnhäusern - einschließlich unseres Anwesens. Die Einfügung des Projekts in den prägenden städtebaulichen Kontext ist - wie nachfolgend ausgeführt - aufgrund von Größe, Erschließung und Nutzungsstrukturen ausgeschlossen.	Kenntnisnahme

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

B.2.2 Fehlende Bedarfs- und Standortanalyse; Ermittlungs- und Abwägungsdefizite Eine sachgerechte Bedarfs- und Standortanalyse für die Ausweisung eines derartigen Gewerbegebiets ist den Planunterlagen nicht zu entnehmen. Eine ernsthafte Bewertung der betroffenen Belange, insbesondere jener der angrenzenden Wohnanliegerschaft, wurde bis zum jetzt veröffentlichten Planstand in rechtlich nicht verträglicher Weise vernachlässigt. Daraus folgen - neben einem im Einzelnen noch darzustellenden Abwägungsdefizit - ein durchschlagendes Ermittlungsdefizit im Planungsprozess der Gemeinde Gauting.	Die standardisierte Bedarfsanalyse wurde durchgeführt und das Ergebnis in der Begründung zum Flächennutzungsplan ergänzt. Vgl. T.1.3 (Bedarfsnachweis Regierung von Obb.)
B.2.3 Unzulässige planerische Vorwegbindung/ Gefälligkeitsplanung Offensichtlich sollen über die Realisierung des Projekts - in Form einer unzulässigen planerischen Vorwegbindung - vorrangig Versprechungen der Gemeinde gegenüber ortsansässigen Gewerbebetrieben eingelöst werden, und zwar im Sinne einer vermeintlich notwendigen Standortbereitstellung für Umsiedlungen eben dieser Betriebe. Besonders zu beachten ist die Firma Stanz-Schmidt. Nach der Vorstellung der Gemeinde Gauting soll diese offenbar räumlich umsituert werden. Die bislang von diesem Betrieb gewerblich genutzten Flächen sollen einer Wohnnutzung zugeführt werden. Dies soll nunmehr zu Lasten der Wohnanliegerinnen und Wohnanlieger im Bereich des hiesigen Bebauungsplanangebietsumgriffs geschehen. Dies wird den Anforderungen an eine klare Entscheidungsfindung im Rahmen der Erforderlichkeitsprüfung nicht gerecht.	Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Der Vorwurf, dass es sich um eine vermeintlich notwendige Standortbereitstellung für eine Umsiedlung ortsansässiger Betriebe handelt, ist nicht nachvollziehbar. In der Gemeinde Gauting sind die wenigen bestehenden Flächen für Gewerbegebiete vollständig belegt. Zugleich ist das Potenzial für eine Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen in Nähe des Hauptsiedlungskörpers kaum vorhanden. Dies macht die Erweiterung bestehender Betriebe oder Neugründungen unmöglich. Die Gemeinde benötigt folglich zur Generierung von Gewerbeflächen zwingend eine über die Innenentwicklung hinausgehende Entwicklung. Neben der relativ überschaubaren Entwicklung von Gewerbeflächen am Handwerkerhof (ca. 1,1 ha brutto für 9 Handwerksbetriebe) bietet sich als einziges weiteres ortsnahe Potenzial die Fläche zwischen dem Hauptsiedlungskörper und der dem Asklepios-Klinikgelände an. Dazu wird auf die durchgeführte Standortuntersuchung auf FNP-Ebene verwiesen (vgl. B.5.7) sowie auf den Bedarfsnachweis (vgl. T.1.3 (Bedarfsnachweis Regierung)). Grundsätzlich sind im Gewerbegebiet nur solche Betriebe zulässig, die mit den Festsetzungen des Bebauungsplans, u.a. hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben, vereinbar sind. Ob eine Stanzerei im Gewerbegebiet zulässig ist, ist im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Vgl. B.3.5 (Stanz-Schmidt/ Abstand NRW zu Stanze-reien)

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

B.2.4 Nichtprüfung von Standortalternativen / Ungleichbehandlung der Wohnanliegerschaft Standortalternativen sowie die Entwicklung derjenigen Flächen, die ortsansässige Betriebe im Gemeindegebiet bereits vorhalten, wurden nicht weiter geprüft - bezeichnenderweise mit dem Argument, dass gerade an den jetzigen Standorten eine heranrückende bzw. vorhandene Wohnbebauung weitere Entwicklungsmöglichkeiten ausschließe. Die hiervon neu betroffenen Wohnanliegerinnen und Wohnanlieger sollen nunmehr offenbar - gleichsam wie Bürgerinnen und Bürger „zweiter Klasse“ - nach Auffassung der Gemeinde das städtebaulich nicht begründbare Nachsehen haben. Eine umfassende Auseinandersetzung mit sämtlichen privaten und öffentlichen Belangen der Betroffenen ist unterblieben. In den Planunterlagen findet sich nichts, was die Bedarfsnotwendigkeiten - insbesondere in der vorgesehenen Größenordnung - tatsächlich rechtfertigt. Die Gemeinde verhält sich mit Blick auf die von ihr selbst formulierte städtebauliche Zielsetzung inkonsistent und betreibt eine Gefälligkeitsplanung. Schon deshalb ist die Planerforderlichkeit rechtlich nicht haltbar.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Standortalternativen wurden im gesamten Gemeindegebiet abgefragt, mit dem Ergebnis, dass alternative Planungsansätze aufgrund der Flächenknappheit und betrieblichen Anforderungen nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen (vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplan in Kap. 6.4 auf Seite 43). Zudem wurden innerhalb des Planungsgebiets verschiedene alternative städtebauliche und erschließungstechnische Alternativen durchgespielt, mit dem Ergebnis, dass mit dem vorliegenden Planungsentwurf ein optimiertes städtebauliches und grünordnerisches Bebauungsplankonzept vorliegt, was die Umgebung sowie die Schutzgüter in optimaler Weise berücksichtigt und den Eingriff so klein wie möglich hält (vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplan in Kap. 6.6, Seiten 44 bis 45). Darüber hinaus hat die Gemeinde Gauting in der Vergangenheit bereits eine Standortuntersuchung für ein großes Gewerbegebiet in einer Größenordnung von ca. 30 ha mit gut verkehrlicher Anbindung, insbesondere mit LKW, in der Nähe zum Autobahnnetz erstellen lassen. Diese Standortuntersuchung zeigte, dass es in Gauting keine großflächigen Bereiche gibt, die ohne Konflikte für ein Gewerbegebiet mit einem zumindest regionalen Einzugsbereich nutzbar wären. Insbesondere aufgrund der naturräumlichen Situation und der Lage Gautings in gewisser Distanz vom Autobahnnetz stehen wesentliche Teile des Gemeindegebiets nicht zur Verfügung. Die Standortuntersuchung ist nicht 1:1 auf das geplante, vorliegende Gewerbegebiet übertragbar, da die Anforderungen hinsichtlich der Flächenbilanz deutlich geringer sind und das vorliegende Bebauungsplanvorhaben überwiegend für heimische, ortsansässige Gewerbebetriebe vorgesehen ist. Allerdings wurde in dieser Standortuntersuchung die vorliegende Fläche als Potentialfläche für ein Gewerbegebiet gewertet, da dieser Bereich ohne Schutzgebiete und Beschränkungen ist. Allerdings wurde in der damaligen Standortuntersuchung der vorhandene Standort als Gewerbegebiet ausgeschlossen, da die Fläche für ein Gewerbegebiet von ca. 30 ha nicht ausreichend für Wirtschaftsverkehr erschließbar wäre, ohne das bestehende Straßennetz eines Siedlungsgebiets mit vorwiegend Wohnen zu tangieren. Zudem wurde die Fläche damals noch als Golfübungsplatz genutzt, was damit als Erholungsfläche galt und ebenfalls als Restriktion anzusehen war. Bis zum nächsten Verfahrensschritt werden die alternativen Standorte im entsprechenden Kapitel ausführlicher erläutert und beschrieben, wieso diese nicht in Betracht kommen.
--	--

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

	Vgl. auch B.5.7 (Standortalternativen), B.5.4 (Standortaufgabe Gautinger Feld)
B.2.5 Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung Der Bebauungsplan verstößt gegen das Gebot der Konfliktbewältigung, weil er die von ihm erzeugten Konflikte nicht in der gebotenen Weise im Plan selbst löst.	Der Einwand betrifft den Bebauungsplan, auf die dortige Abwägung wird verwiesen; hier wird der Hinweis lediglich zur Kenntnis genommen.
B.2.6 Rechtsfolge Aus alldem folgt - für den Fall der unterstellten rechtsverbindlichen Umsetzung - die Unwirksamkeit des hier streitgegenständlichen Bebauungsplans Nr. 203 einschließlich der zugehörigen 58. Änderung des Flächennutzungsplans für den Geltungsbereich des Bebauungsplans.	Kenntnisnahme
B.2.7 Zur Haltung „Es werde ohnehin geklagt“ Dem immer wieder in Gemeinderatssitzungen vorgebrachten Ansatz, Anwohnerinnen und Anwohner würden ungeachtet der bauleitplanerischen Gestaltung „sowieso klageweise gegen das Bauvorhaben vorgehen“, widersprechen wir ausdrücklich. Dies entspricht nicht unserem versuchten Kommunikationsprozess mit der Gemeinde. Ein sachgerechter Austausch wurde von Gemeindeseite gezielt unterbunden. Wird am jetzigen Plankonzept festgehalten, würde dies zwangsläufig in ein Normenkontrollklageverfahren münden - so der aktuelle Stand. Wir fordern die Gemeinde auf, ihre Kommunikationsweise zu überdenken, um einen sachgerechten Austausch zu ermöglichen.	Die Meinung der Bürgerschaft wird im Rahmen der nach BauGB vorgesehenen Beteiligungsverfahren entgegengenommen und fließt im Rahmen aller weiteren eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplanverfahren in den Abwägungsprozess ein. Ein sachgerechter Austausch im Zuge der demokratischen Beteiligungsschritte im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden im zugrunde liegenden Verfahren nicht unterbunden. Darüber hinaus hat ein informeller Austausch mit den angrenzenden Anwohnern am 24.11.2025 stattgefunden.
B.2.8 Gesprächsbereitschaft und Voraussetzungen für eine einvernehmliche Lösung Sollte für eine Verlegung der Erschließung sowie die Schaffung einer sachgerechten Pufferzone hin zur Wohnanliegerschaft - was städtebaulich angezeigt ist - gesorgt werden können, könnte hier, was jetzt noch planerisch berücksichtigt werden kann, auch eine einvernehmliche Lösung mit uns - sowie den Nachbarinnen und Nachbarn - gefunden werden.	Der FNP-Änderung liegt keine Erschließungsplanung zu Grunde. Der Einwand wird im Verfahren zur Bebauungsplanaufstellung behandelt, auf die dortige Abwägung wird verwiesen.

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

B.2.9 Planerforderlichkeit 1.1 vorhandene Alternativstandorte Im Gemeindegebiet existieren reale, prüfungsrelevante Alternativstandorte, die eine Ansiedlung von Gewerbe bei gleichzeitiger Schonung der Wohnanliegenschaft ermöglichen: 1. „Gautinger Feld“ Durch den mit dem vorliegenden Bebauungsplan hergestellten Lückenschluss besteht dort nun ein Anbindegebot. Eine den Anforderungen des Abwägungsgebots genügende Standort- und Bedarfsanalyse hätte zwingend eine Alternativprüfung dieses Standorts erfordert. Dies ist nicht erfolgt. Die Gemeinde muss darlegen, warum dieser Bereich den behaupteten Bedarf, insbesondere mit Hinblick auf das produzierende Gewerbe und damit verbundenes Verkehrsaufkommen, nicht decken könnte. 2. „Galileo-Park“ (Flughafen Oberpfaffenhofen) Nach Angaben der Gemeindeleitung sollen die rechtlichen Hürden für eine Nutzung in wenigen Monaten überwunden sein. Dieser Standort zeichnet sich insbesondere dadurch aus, dass keine Wohngebiete gefährdet würden. Die Ansiedlung produzierenden Gewerbes ließe sich dort deutlich besser realisieren als im unmittelbaren Umgriff eines Wohngebiets und zudem in Nachbarschaft zu einer schützenswerten Klinik, die auf Ruhe angewiesen ist.	In der Bauleitplanung ist eine Alternativenprüfung nicht vorgesehen und erforderlich. Es besteht für die Überplanung der Flächen als GE ein Bedarf, so dass die Planung hier erforderlich ist. Die standardisierte Bedarfsanalyse wird bis zum nächsten Verfahrensschritt durchgeführt und das Ergebnis in der Begründung ergänzt. Vgl. T.1.3 (Bedarfsnachweis Regierung) Zur Beurteilung des Verkehrsaufkommens wurde im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens eine Verkehrsuntersuchung für diesen Standort durchgeführt.
B.2.10 1.2 Unterlassene Alternativprüfung und fehlende Bedarfs-/Standortanalyse Die Gemeinde Gauting hätte sich zwingend mit diesen Alternativstandorten sowie allen übrigen gemeindeeigenen Flächen befassen müssen, da sie einen deutlich größeren Abstand zur Wohnbebauung bieten. Dieses Versäumnis entzieht der Planung bereits die städtebauliche Erforderlichkeit. Folgerichtig wird - und muss - die Regierung von Oberbayern eine belastbare Bedarfs- und Standortanalyse unter Einbeziehung sämtlicher Alternativstandorte verlangen; andernfalls entstünde ein unheilbares Plandefizit.	Vgl. T.1.3 (Bedarfsnachweis Regierung von Obb.)

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

B.2.11 1.3 Rechtsfolge Mangels nachgewiesener Bedarfsnotwendigkeiten und Alternativenprüfung ist die städtebauliche Erforderlichkeit der Planung nicht belegt. Das begründet ein durchgreifendes Ermittlungsdefizit und führt zu einem Abwägungsfehler.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
B.2.12 1.4 Anträge Zur Belegbarmachung der bislang nicht nachvollziehbar dargelegten Planerforderlichkeit beantragen wir: 1. Eine Bedarfs- und Standortanalyse unter Einbeziehung sämtlicher Alternativstandorte - insbesondere „Gautinger Feld“, „Galileo Park“ sowie weiterer gemeindeeigener Flächen mit größerem Abstand zur Wohnbebauung. 2. Die Bedarfsnotwendigkeiten in der behaupteten Form nachvollziehbar und belastbar offenzulegen, um auszuschließen, dass lediglich einzelne Privatinteressen planerisch abgebildet werden.	Die Anträge werden zur Kenntnis genommen, ihnen wird nicht gefolgt.
B.2.13 2. Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz 2.1 Fehlende Pufferzone und ungünstige Erschließung Emissionsträchtige Nutzungen - insbesondere Gewerbebetriebe und Schwerlastverkehr - müssen räumlich von emissionssensibler Wohnnutzung getrennt werden. Diese zwingende Vorgabe wird missachtet. • Es existiert keine wirksame Pufferzone; ein zwei Meter hoher Erdwall genügt erkennbar nicht. • Die Erschließungsstraße wird unmittelbar entlang der bestehenden Wohnbebauung geführt.	Die Beachtung des Trennungsgrundsatzes und die Frage der Erschließung werden auf Ebene des Bebauungsplanes abgearbeitet. Auf die dort hierzu erfolgte Abwägung wird verwiesen.
B.2.14 2.2 Unzutreffende Grundlagen der Gutachten Die verkehrliche Untersuchung (Stadt-Land-Verkehr GmbH, 13. Mai 2025) und die schalltechnische Untersuchung (Ingenieurbüro Greiner, 16. Mai 2025) beruhen auf unvollständigen und fehlerhaften Annahmen, die wir im	Die Einwände betreffen die verbindliche Bauleitplanung, sie werden auf Bebauungsplanebene abgearbeitet. Auf die dort hierzu erfolgte Abwägung wird verwiesen.

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

Einzelnen noch darlegen werden. Daraus folgen absehbare • Überschreitungen der zulässigen Lärmgrenzwerte sowie • Schadstoffbelastungen zu Lasten der angrenzenden Wohnanliegerschaft. Zusätzlich drohen Lichtimmissionen und eine Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung der östlich angrenzenden Wohngrundstücke.	
B.2.15 2.3 Unterlassene Alternativprüfung Trotz der planerisch erkennbaren Belastungen wurde keine Alternativlösung zur Abwägung gestellt und es soll hier eine bislang unbebaute Außenbereichsfläche überplant werden. Selbst wenn man unterstellt, dass ausschließlich dieser Standort in Betracht kommt, ist nicht ansatzweise nachvollziehbar, weshalb das Gewerbegebiet - und vor allem dessen für Schwerlastverkehr vorgesehene Haupteinschließung - so ausgerichtet werden muss, dass die östlich angrenzende Wohnbevölkerung einer dauerhaften, erheblichen Belastung durch Lkw-Verkehr ausgesetzt wird. Diese unmittelbare räumliche Nähe ist keineswegs zwingend. Das vorhandene Raumangebot erlaubt vielmehr eine deutlich wirksamere Entzerrung von Wohnen, Gewerbe und der Verkehrsstrasse für den Schwerlastverkehr. Stattdessen wird ein unzulässiges Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen ohne ausreichenden Puffer geschaffen; die vorgesehenen Abschirmungsmaßnahmen sind vollkommen unzureichend. Damit verstößt der Plan gegen den Trennungsgrundsatz, weil die Gemeinde ohne nachvollziehbaren städtebaulichen Grund gerade die schwerlastverkehrsrelevante Erschließung unmittelbar an den Wohnhäusern vorbeiführt.	Siehe Erläuterungen und Abwägungsvorschläge zu B.2.10
B.2.16 2.4 Unzulässiger Konflikttransfer in spätere Verfahren Zwar sieht das schalltechnische Gutachten eine Emissionskontingentierung vor, doch • kann damit eine Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte nicht ausgeschlossen werden, und	Die Einwände betreffen die verbindliche Bauleitplanung, sie werden auf Bebauungsplanebene abgearbeitet. Auf die dort hierzu erfolgte Abwägung wird verwiesen.

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

• ist unklar, wie künftige Einzelbetriebe in den überdimensionierten Bauräumen das Kontingent im Detail einhalten sollen. Damit wird der Konflikt unzulässig in nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren verlagert.	
B.2.17 2.5 Rechtsfolge Vor diesem Hintergrund - und aus den oben dargelegten Gründen - kann am vorgesehenen unmittelbaren Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzung nicht festgehalten werden, weil die im Bebauungsplan ausgewiesene Gesamtfläche das räumliche Angebot liefern würde, eine wirksame räumliche Entzerrung zwischen Wohnen und Gewerbe zu ermöglichen. Der dargestellte Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz führt - bei Erlass des Bebauungsplans in der vorliegenden Fassung - zur Unwirksamkeit des Plans. Gleichzeitig begründet die fehlende Alternativprüfung ein Abwägungsdefizit.	Kenntnisnahme
B.2.18 2.6 Anträge 1. Wir beantragen, eine unabhängige, belastbare Verkehrsuntersuchung zu veranlassen, die eine valide Grundlage für eine Lärmbewertung bildet. 2. Wir beantragen ferner, dass planerisch vorgesehene Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu überarbeiten und eine räumliche Entzerrung - inklusive wirksamer Pufferzone und alternativer Erschließungsführung - in die Planung aufzunehmen.	Zu 1.: Fachgutachterliche Büros, die mit der Erstellung von Gutachten beauftragt werden, erstellen unabhängige Gutachten, so auch das Büro Stadt-Land-Verkehr. Zu 2.: Die Forderung nach einer Pufferzone und alternativen Erschließungsführung ist auf Bebauungsplanebene abzuarbeiten, auf die dort hierzu erfolgte Abwägung wird verwiesen.
B.2.19 3. Abwägungsdefizit – verkehrliche Erschließung 3.1 Zwingende Prüfung der West-Erschließung Die Gemeinde Gauting hat kein durchgreifendes städtebauliches Argument vorgelegt, das die Führung der Haupteerschließung - einschließlich des Schwerlastverkehrs- unmittelbar an der Wohnbebauung im Osten rechtfertigt. • Die Robert-Koch-Allee ermöglicht eine technisch und räumlich realisierbare West-Erschließung.	Auf Ebene des FNP erfolgt keine konkrete Erschließungsplanung. Es wird hierzu auf die Aufstellung des Bebauungsplanes und die dort hierzu erfolgte Abwägung verwiesen.

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

• Eine solche Alternativvariante ist nach den oben genannten Vorschriften zwingend zu untersuchen; die Unterlassung begründet einen Abwägungsausfall.	
B.2.20 3.2 Fehlende Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Weilheim Die Behauptung, das Staatliche Bauamt Weilheim lehne eine West-Erschließung ab, ist nicht belegt. Eine schriftliche Stellungnahme wurde weder vorgelegt noch in die Planbegründung aufgenommen. Ohne belastbare Aussage bleibt die Ablehnung der Alternative unerheblich.	Vgl. hierzu bereits zuvor.
B.2.21 3.3 Öffentliche Erschließungsfunktion der Robert-Koch-Allee und planerische Pflicht zur Einbeziehung Die Annahme, die Robert-Koch-Allee sei mangels Widmung planungsrechtlich irrelevant, ist unzutreffend: Die Straße gewährleistet die verkehrliche Erschließung des rückwärtigen Klinikgeländes und übernimmt damit faktisch eine öffentliche Erschließungsfunktion; ohne sie wären sämtliche dem Klinikum erteilten Baugenehmigungen rechtswidrig. Angesichts der geplanten Klinikerweiterung trifft die Gemeinde bereits jetzt eine Rechtspflicht zur Sicherung dieser Erschließung und zur Beseitigung des bestehenden Defizits im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens. Daraus folgt, dass die Gemeinde Gauting nicht nur das Recht, sondern die unmittelbare Pflicht hat, planerisch auf die Robert-Koch-Allee zuzugreifen und sie in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einzubeziehen. Dies wäre technisch wie rechtlich problemlos möglich. Ein etwaiger Widerspruch der Eigentümerin gefährdete die Erschließung des eigenen Bestands und kann das notwendige planerische Handeln der Gemeinde nicht hindern.	Vgl. hierzu die vorherigen Ausführungen.
B.2.22 3.4 Unterlassene Verhandlungen mit der Eigentümerin Es wurde nicht nachgewiesen, dass - oder mit welchem Ergebnis - die Gemeinde Verhand-	Vgl. hierzu die bereits zuvor gemachten Ausführungen.

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

lungen mit der Eigentümerin der Robert-Koch-Allee (Deutsche Rentenversicherung Bayern Süd) geführt hat. Die bloße Annahme fehlender Einigkeit ersetzt keine städtebauliche Abwägung.	
B.2.23 3.5 Fehlende Berücksichtigung der StVG-Novelle 2024 Mit der Novelle des Straßenverkehrsgesetzes vom Juni 2024 hat der Bundesgesetzgeber den Fokus des Verkehrsrechts grundlegend verschoben: Neben der Verkehrssicherheit stehen nun Klima- und Umweltschutz, Gesundheit, städtebauliche Entwicklung sowie die Förderung nachhaltiger Mobilität (etwa Tempo-30-Anordnungen, Vorrang für Fuß-, Rad- und ÖPNV-Verkehre) gleichrangig im Zentrum. Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Verkehrsuntersuchung ignoriert diese neue Zielhierarchie vollständig und bewertet ausschließlich die Leistungsfähigkeit des motorisierten Individualverkehrs. Damit basiert das Gutachten auf einem rechtlich überholten Maßstab, was ein Ermittlungsdefizit und folglich einen Abwägungsfehler begründet.	Vgl. die zuvor gemachten Ausführungen.
B.2.24 3.6 Rechtsfolgen • Die fehlende Alternativprüfung, die nicht belegte Stellungnahme des Staatlichen Bauamts und die unterlassenen Eigentümerverhandlungen führen zu einem durchgreifenden Abwägungsdefizit. • Mit Blick auf den Trennungsgrundsatz und das Gebot der Konfliktbewältigung und auch unter Einschluss des Abwägungsgebots ist daher eine sachgerechte Alternativprüfung für die Erschließung trotz der Beschlussfassungen vom 11.02.2025 und 23.03.2025 zu veranlassen. • In Verbindung mit dem Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz sowie dem hieraus resultierenden Ermittlungsdefizit und Abwägungsfehler aufgrund der Nichtberücksichtigung der StVG-Novelle 2024 ist der Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung unwirksam.	Eine Alternativenprüfung ist nicht erforderlich. Die weiteren Punkte betreffen nicht die Ebene des FNP, es wird auf das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes verwiesen.

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

B.2.25 3.7 Antrag 3.7.1 Wir beantragen, eine vollständige Alternativprüfung der West-Erschließung über die Robert-Koch-Allee durchzuführen und in die Abwägung einzustellen. 3.7.2 Wir beantragen ferner, eine schriftliche Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Weilheim einzuholen und vorzulegen. 3.7.3 Schließlich beantragen wir den nachweislichen Eintritt in Verhandlungen mit der Deutschen Rentenversicherung Bayern Süd über die planungsrechtliche Einbeziehung der Robert-Koch-Allee. 3.7.4 Zudem beantragen wir, die verkehrliche Erschließung des Plangebiets - einschließlich der Verkehrsuntersuchung - unter ausdrücklicher Berücksichtigung der Straßenverkehrsgesetz-Novelle 2024 grundlegend zu überarbeiten und die daraus resultierenden Anpassungen verbindlich in die Planung aufzunehmen. Erst nach Vorlage und Auswertung dieser Unterlagen kann eine sachgerechte Abwägung im Sinne von § 2 Absatz 3 BauGB erfolgen.	Die Anträge werden zur Kenntnis genommen, ihnen wird – wie weiter oben dargelegt – nicht gefolgt.
B.2.26 3.8 Ermittlungsdefizit-Verkehrsanalyse 3.8.1 Unrepräsentative Verkehrszählung • Die der Planung zugrunde liegende Verkehrszählung wurde in einem Zeitfenster unmittelbar nach einer Vollsperrung des maßgeblichen Autobahnzubringers durchgeführt. • Dies hat dazu geführt, dass infolge dieses Umstandes die Ammerseestraße nicht in der Form befahren wurde, wie dies grundsätzlich üblich ist. • Die so ermittelten Daten geben die zu erwartenden Verkehrsflüsse nicht realistisch wieder.	Die angesprochenen Themen betreffen nicht die Ebene des FNP und können dort auch nicht gelöst werden, es wird auf das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes verwiesen.
B.2.27 3.9 fehlende kumulative Betrachtung weiterer Projekte Die kumulativen Verkehrseffekte aus den Parallel-Planungen der Gemeinde wurden nicht angemessen berücksichtigt: 3.9.1 Patchway Anger	Die angesprochenen Themen betreffen nicht die Ebene des FNP und können dort auch nicht gelöst werden, es wird auf das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes verwiesen

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

3.9.2 Erweiterung des Asklepios-Klinikgeländes Die Prognosewerte des bisherigen Gutachtens bilden die daraus resultierenden Zusatzverkehre nicht ausreichend ab.	
B.2.28 3.10 Konsequenzen für Lärmprognose Wird der tatsächlich zu erwartende Mehrverkehr korrekt angesetzt, ergeben sich erheblich höhere Belastungen, die in Kombination mit dem planbedingt ausgelösten Verkehr zu Lärmsituationen führen, welche der angrenzenden Wohnanliegerschaft unzumutbar sind.	Die angesprochenen Themen betreffen nicht die Ebene des FNP und können dort auch nicht gelöst werden, es wird auf das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes verwiesen
B.2.29 3.11 Rechtsfolgen Die Gemeinde hat die Ergebnisse der Gutachten kritisch zu hinterfragen und in die Planung einzustellen; andernfalls besteht ein Ermittlungsdefizit mit anschließendem Abwägungsdefizit.	Bis zum nächsten Verfahrensschritt werden die Gutachten erneut geprüft. Darüber hinaus wurden die Fachgutachten auch durch die Fachabteilungen des Landratsamtes im Rahmen der Behördenbeteiligung geprüft.
B.2.30 3.12 Anträge 3.12.1 Wir beantragen eine unabhängige, fachlich belastbare Überprüfung des bisherigen Verkehrsgutachtens. • Grundlage muss eine erneute, repräsentative Verkehrszählung sein. • Sämtliche verkehrserhöhenden Projekte (insbesondere Patchway Anger) sind einzu beziehen.	Die Anträge werden zur Kenntnis genommen, ihnen wird – wie weiter oben dargelegt – nicht gefolgt.
B.2.31 4. Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung (§ 1 Absatz 7 Baugesetzbuch) 4.1 Ungelöste Lärm- und Verkehrskonflikte Das Gebot der Konfliktbewältigung verlangt, dass Konflikte, welche die Planung selbst hervorruft, innerhalb des Bebauungsplans gelöst werden. • Die unmittelbare Nähe von Wohnnutzung und Gewerbe erzeugt vorhersehbare Lärm- und Verkehrskonflikte, die im Planentwurf nicht bewältigt werden. • Die vorliegenden Fachgutachten - Verkehrsuntersuchung und schalltechnische Untersuchung - sind unzureichend; sie müssen aktualisiert und	Die angesprochenen Themen betreffen nicht die Ebene des FNP und können dort auch nicht gelöst werden, es wird auf das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes verwiesen

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

um planerische Lösungsansätze ergänzt werden, anstatt die Konfliktlösung unzulässigerweise in nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren zu verlagern.	
B.2.32 4.2 Nichtberücksichtigte Probleme des Oberflächenwassers Die beabsichtigte massive Nachverdichtung führt zu erheblichen Risiken durch unkontrolliert ablaufendes Oberflächenwasser. • Es liegt keine Baugrunduntersuchung zur Versickerungsfähigkeit vor. " Der bloße Hinweis auf potenzielle Rigo- len genügt nicht. • Bei nahezu vollständiger Versiegelung der Baufenster besteht ein erhebliches Schadensrisiko für die angrenzenden Wohnanwesen.	Die angesprochenen Themen betreffen nicht die Ebene des FNP und können dort auch nicht gelöst werden, es wird auf das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes verwiesen.
B.2.33 4.3 Rechtsfolgen Die Gemeinde verweist auf eine spätere Nachweisführung im Baugenehmigungsverfahren. Dies stellt einen unzulässigen Konflikttransfer dar und verstößt gegen das Gebot der Konfliktbewältigung.	Auf die vorangegangenen Erläuterungen und Abwägungsvorschläge wird verwiesen.
B.2.34 4.4 Antrag Wir beantragen, 1. ein unabhängiges Sachverständigengutachten zur Auswirkung der Nachverdichtung auf den Abfluss von Oberflächenwasser einzuholen und 2. sämtliche Konfliktlösungen - für Lärm, Verkehr und Oberflächenwasser - innerhalb des Bebauungsplans verbindlich festzuschreiben. Ohne diese Nachbesserungen bleibt der Planentwurf rechtswidrig.	Die Anträge werden zur Kenntnis genommen, ihnen wird – aus oben genannten Gründen – nicht gefolgt.
B.2.35 5. Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme 5.1 Missachtung des Rücksichtnahmegebots Die derzeitigen Festsetzungen - sehr große Bauräume, Wandhöhen bis zu zwölf Metern, die Zulassung produzierenden Gewerbes unmittelbar an der Grenze zum Wohngebiet	Der FNP verhält sich nicht zu Bauräumen, Wandhöhen, konkrete Art der baulichen Nutzung etc. Es wird auf die Abwägung hierzu im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes verwiesen.

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

sowie öffentliche Stellplätze auf der Wohnseite - ignorieren das Gebot der Rücksichtnahme und belasten die angrenzende Wohnbebauung in unzumutbarer Weise.	
B.2.36 5.2 Erforderliche planerische Korrekturen Zur Wahrung des Rücksichtnahmegebots sind mindestens vorzusehen: • Feindifferenzierung der zulässigen Nutzungen: an der Wohngebietsgrenze ausschließlich stilles Gewerbe (z.B. Büronutzungen), kein produzierendes Gewerbe. • Abgestufte, abgetreppte Bauweise mit reduzierten Gebäudehöhen zum Wohngebiet hin. • Anordnung technischer Anlagen (z.B. Lüftungen) ausschließlich an der abgewandten Seite. • Verlagerung öffentlicher Stellplätze weg von der Wohnbebauung.	Die gewünschten Änderungen können nicht durch Darstellungen im FNP erfolgen, möglich ist dies im Bebauungsplan. Es wird deshalb verwiesen auf das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes und die dortige Abwägung.
B.2.37 5.3 Rechtsfolgen Werden diese Mindestanforderungen nicht umgesetzt, drohen Verschattung, Einbußen bei der Belüftung sowie Licht-, Lärm- und Schadstoffimmissionen in unzumutbarem Ausmaß. Das Gesamtvorhaben stellt sich in seinem jetzigen Zuschnitt daher als rücksichtslos dar, mit der Folge, dass der Bebauungsplan in seiner derzeitigen Fassung rechtswidrig wäre.	Die angesprochenen Themen betreffen nicht die Ebene des FNP und können dort auch nicht gelöst werden, es wird auf das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes verwiesen.
B.2.38 6. Naturschutzfachliche Belastungen 6.1 Unzureichende Würdigung im Umweltbericht Die Überplanung des Außenbereichs stellt eine erhebliche Belastung des Naturschutzes dar. Zwar wurden im Umweltbericht entsprechende Erhebungen veranlasst; gleichwohl drohen - entgegen den dortigen Annahmen - gravierende Nachteile für die vorhandenen und sich entwickelnden Grünflächen. Darüber hinaus wurden die Auswirkungen von Lärm, Schadstoffeinträgen, Lichtverschmutzung sowie der geplanten Parkflächen auf den angrenzenden Wald, der im Liegenschaftskataster als Erholungsfläche ausgewiesen ist, nicht ermittelt und nicht abgewogen. Diese	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die planlichen und textlichen Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan (Parallelverfahren) sind darauf ausgerichtet die Belastung der Natur zu vermeiden bzw. zu minimieren (u.a. Lichtverschmutzung). In den textlichen Festsetzungen und Hinweisen zum Bebauungsplan (Parallelverfahren) sind bereits entsprechende Maßnahmen formuliert. Eine artenschutzrechtliche oder naturschutzfachliche Notwendigkeit für darüber hinausgehende Maßnahmen ist nicht ersichtlich. In der Begründung mit Umweltbericht werden etwaige Konkretisierungen und Beschreibungen hinsichtlich der naturschutzfachlichen Maßnahmen nachgebessert bzw. detaillierter beschrieben, um deutlich zu machen, dass bei der Realisierung der Flächennutzungsplanänderung bzw. des Bebauungsplans (Parallelverfahren) keine erheblichen und

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

Unterlassungen begründen ein weiteres Ermittlungsdefizit und verursachen einen weiteren Abwägungsfehler.	nachhaltigen Umweltauswirkungen im Sinne der Naturschutzgesetze verbleiben.
B.2.39 6.2 Erhalt schützenswerter Baumbestände Es ist zwingend sicherzustellen, dass die angrenzenden Baumbestände, einschließlich einer an die Wohnbebauung grenzenden großen Eiche, die nach fachlicher Einschätzung die Qualität eines schützenswerten Naturdenkmals besitzt, erhalten bleiben.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die angesprochenen Themen betreffen nicht die Ebene des FNP und können dort auch nicht gelöst werden, es wird auf das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes verwiesen.
B.2.40 6.3 Auswirkungen von Nachverdichtung und Versiegelung Die vorgesehene Nachverdichtung und Flächenversiegelung wird sich erheblich nachteilig auf Flora und Fauna auswirken. Diese Folgen sind bislang nicht ausreichend berücksichtigt worden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Durch die Planung entstehen keine naturschutz- und artenschutzfachlichen Hemmnisse, die nicht ausgleichbar sind. Darüber hinaus wird insgesamt 1/3 des Gewerbegebietes als Grün- und Freiflächen sowie als Ausgleichsflächen vorgesehen, was für ein Gewerbegebiet als hoch bewertet werden kann und weit über dem Durchschnitt liegt, was sonst an Grünflächen in Gewerbegebieten verwirklicht wird. vgl. B.7.40 (Nachverdichtung und Versiegelung)
B.2.41 6.4 Fehlende Alternativenprüfung Auch in diesem Zusammenhang wurde - wie bereits in anderen Abschnitten dargelegt - keine Alternativprüfung zu möglichen Standorten durchgeführt. Dieser Mangel verstößt gegen das Abwägungsgebot und muss im weiteren Verfahren behoben werden.	Siehe Erläuterungen und Abwägungsvorschläge zu B.2.10
B.2.42 7. Wertminderung unserer Immobilie (Abwägungsrelevanz) Rüge Die Planung führt - infolge erhöhter Verkehrs- und Gewerbelärmbelastungen entlang der Ammerseestraße, zusätzlicher Baulärmimmissionen während der Realisierung sowie späterer betrieblicher Geräusch- und sonstiger Emissionen - zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Wohnruhe und damit der sozialen und städtebaulichen Qualität unseres Grundstücks. Diese Nachteile sind abwägungserheblich (u. a. gesunde Wohnverhältnisse, § 1 Abs. 6 BauGB) und wurden bislang nicht hinreichend ermittelt und gewürdigt. Die zu erwartende Wertminderung unseres Wohneigentums ist zwar kein eigenständiger Maßstab,	Die angesprochenen Themen betreffen nicht die Ebene des FNP und können dort auch nicht gelöst werden, es wird auf das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes verwiesen.

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

folgt jedoch aus den immissionsseitigen Belastungen und verstärkt deren Gewicht im Rahmen der Abwägung (vgl. bereits oben: Trennungsgrundsatz/ Rücksichtnahmegebot). Rechtsfolge Unterbleiben eine belastbare Ermittlung und ausgleichende Festsetzungen, liegt ein Ermittlungs- und Abwägungsdefizit vor; die Planung wäre insoweit rechtsfehlerhaft. Anträge 1. Ergänzung und Aktualisierung der Lärm- und Verkehrsgutachten um eine grundstücksbezogene Belastungsprognose (Tag/Nacht, einschließlich Spitzen- und Ereignislasten). 2. Planerische Schutzfestsetzungen: wirksame Pufferzone zum Wohngebiet, Nutzungsfendifferenzierung (an der Wohngebietsgrenze ausschließlich stilles Gewerbe), Höhenstaffelung der Baukörper, Emissions-/Immissionskontingente sowie westseitige Erschließung. 3. Betriebsbeschränkungen (z.B. keine nächtlichen Anlieferungen, Lkw-Routen fern der Wohnbebauung) und Monitoring mit Nachsteuerungsmechanismus.	
B.2.43 8.Baulärm Rüge Für die Bauphase fehlt eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung. Angesichts der sehr geringen Abstände zwischen geplanter Baustellenlogistik und unserer Wohnnutzung ist zu befürchten, dass Immissionsrichtwerte des Baulärms (insb. nach AW BaulärmffA Lärm i. V. m. einschlägigen Vorschriften zum Geräte- und Maschinenlärm) nicht eingehalten werden können. Das begründet ein Ermittlungsdefizit. Rechtsfolge Ohne bauphasenbezogene Ermittlung und planerisch verbindliche Vorkehrungen wird der Konflikt unzulässig in spätere Verfahren verlagert (Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung). Anträge 1. Bauphasen-Lärmgutachten mit Baustellen- und Logistikkonzept (Zufahrten westlich,	Die Bauphase ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Es wird auf einschlägigen Vorgaben, insbesondere zum Baulärm, verwiesen.

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

Material-/Zwischenlager fern der Wohnbebauung). 2. Planverbindliche Bauzeitenregelung (tägewise Zeitfenster), Lärmobergrenzen, lärm- armer Gerätepark, temporäre Schallschutzmaßnahmen und Beschwerdestelle mit Mess-/Kontrollregime. 3. Festsetzung, dass Baustellenverkehr nicht entlang der Ostseite zur Wohnbebauung geführt wird.	
B.2.44 9.Gesundheitliche Aspekte (Luftschadstoffe/ stoffliche Emissionen) Rüge Die Belange der Gesundheit (§ 1 Abs. 6 BauGB) sind unzureichend ermittelt. Mit der Zunahme des Verkehrs und der Ansiedlung produzierenden Gewerbes (u. a. Metallbearbeitung wie Schweißen, Schleifen) ist mit erhöhten Verkehrs- und Betriebs-Emissionen (u. a. NO₂, Feinstaub/PM, ultrafeine Partikel, Dieselruß) sowie prozessbedingten Stoffemissionen (z.B. Chrom-, Nickel-, Kobalt-, Cadmiumverbindungen) zu rechnen. Prominent ist festzuhalten: Nach der TA Luft ist bei der Immissionsbeurteilung die Gesamtbelastung maßgeblich; hierzu gehört ausdrücklich die Vorbelastung durch Verkehr, die in der Ausbreitungs-/Immissionsbewertung einzustellen ist. Eine Auswertung auch des betriebsveranlassten Verkehrs im Hinblick auf Schadstoffimmissionen wurde nicht vorgelegt. Dies begründet ein kritisches Ermittlungsdefizit, das eine sachgerechte Abwägung unmöglich macht und im Ergebnis zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führt. Zudem sind die Schadstoffimmissionen nicht örtlich begrenzbar: Da Schwerlastverkehr auf dem gesamten Plangebiet stattfinden kann, wechseln bzw. überlagern sich die Immissionsorte - eine flächenhafte Bewertung war erforderlich, fehlt aber. Rechtsfolge Das Unterlassen belastbarer Untersuchungen und schutzwirksamer Festsetzungen begründet ein Ermittlungs- und Abwägungsdefizit sowie einen Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz.	Die angesprochenen Themen betreffen nicht die Ebene des FNP und können dort auch nicht gelöst werden, es wird auf das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes verwiesen.

Seite 38 von 122

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

Konfliktpunkte, Tempo-30-Anordnung im sensiblen Abschnitt, Lkw-Routenführung abseits der Wohnbebauung - im Lichte der StVG-Novelle 2024. 3. Gestufte Umsetzungsvoraussetzungen: Inbetriebnahme des Gewerbegebiets erst nach Realisierung der Sicherheitsmaßnahmen.	
B.2.46 11.Überlegung zur alternativen Flächennutzung (Alternativenprüfung) Rüge Eine ernsthafte Alternativenprüfung zu immissionsarmen Nutzungen des Außenbereichs fehlt. Der Umweltpakt Bayern weist in seinen Hinweisen ausdrücklich darauf hin, dass die in „Handwerk und Wohnen“ sowie im „Abstandserlass NRW“ genannten Abstände als Erfahrungswerte herangezogen werden können - dies unterstreicht, dass produzierendes Gewerbe an Standorte mit angemessenen Abständen zu sensibler Wohnnutzung bzw. Gesundheitseinrichtungen zu priorisieren ist. Solche Alternativstandorte existieren - wie oben ausgeführt - im Gemeindegebiet und sind zwingend zu prüfen. Dort bestünden auch Entwicklungsspielräume für betriebliche Expansion, während dies am hier geplanten Standort wegen der Nähe zur Wohnbebauung und zur Klinik absehbar zu anhaltenden Konflikten bis hin zu gerichtlichen Auseinandersetzungen führen würde. Rechtsfolge Ohne belastbare Alternativenprüfung liegt ein durchgreifendes Ermittlungs- und Abwägungsdefizit vor. Anträge 1. Nachholung einer Alternativenprüfung unter Einbeziehung einer PV-Freiflächenanlage (ggf. Teilflächenmodell mit breiter Grün-/Pufferzone zur Wohnbebauung) und weiterer emissionsarmer Nutzungen - unter Rückgriff auf Abstandsempfehlungen (Erfahrungswerte) gemäß Umweltpakt Bayern/Abstandserlass NRW. 2. Abgleich mit den Klimaschutz-/Energiekonzepten der Gemeinde und FNP-Prüfung; nachvollziehbare Begründung,	Eine Alternativenprüfung ist in der Bauleitplanung nicht erforderlich.

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

weshalb die Alternativen nicht gleich geeignet oder überlegen sein sollen. 3. Aussetzung/Überarbeitung der Planung bis Abschluss der Alternativenprüfung; Aufnahme wirksamer Puffer- und Schutzfestsetzungen.	
B.2.47 12. Ergebnis und weitere Schritte a. Rechtsfolge der festgestellten Mängel Aufgrund der vorstehend dargelegten Verstöße - insbesondere gegen • § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch (Erforderlichkeit), • § 2 Absatz 3 Baugesetzbuch (Ermittlungsdefizite), • § 1 Absatz 7 Baugesetzbuch (Abwägungs- und Konfliktbewältigungspflichten), • § 50 Absatz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (Trennungsgrundsatz) sowie • das Gebot der Rücksichtnahme ist das vorliegende Planungskonzept rechtswidrig und würde im Falle seines Erlasses zu einem unwirksamen Bebauungsplan und einer nicht tragfähigen Änderung des Flächennutzungsplans führen.	Die Zusammenfassung der Rechtsfolgen wird zur Kenntnis genommen.
b. Notwendige Nachbesserungen Ein rechtmäßiger Bebauungsplan erfordert mindestens: - Breite Pufferzone (100 m) zwischen Gewerbegebiet und Wohnbebauung, - Verlegung der Erschließung auf die Westseite des Plangebiets, - Aktualisierte, unabhängige Fachgutachten zu Verkehr, Lärm und Oberflächenwasser, - Feindifferenzierung der zulässigen Nutzungen und abgestufte Baukörperhöhen zum Wohngebiet hin, - Nachweisliche Prüfung geeigneter Alternativstandorte.	Der Einwand betrifft den Bebauungsplan, er wird deshalb dort behandelt.
c. Gesprächsbereitschaft Wir bieten ausdrücklich an, in einem konstruktiven Dialog an sachgerechten	Die Gemeinde bedankt sich für die grundsätzliche Gesprächsbereitschaft. Diese wird zur Kenntnis genommen.

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

Alternativlösungen mitzuwirken. Grundlage hierfür müssen die oben aufgeführten Mindestanforderungen sein.	
d. Konsequenz bei unverändertem Planverlauf Sollte die Gemeinde Gauting am derzeitigen Plankonzept festhalten, sehen wir uns gezwungen, die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans sowie der 58. Änderung des Flächennutzungsplans gerichtlich im Wege eines Normenkontrollverfahrens überprüfen zu lassen, um unser Eigentum und dessen Wert zu schützen.	Kenntnisnahme Es wird darauf hingewiesen, dass die Änderung des FNP keine Satzung ist, die im Wege der Normenkontrolle überprüft werden kann.
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Bedarfsnachweis wird erstellt und der Regierung von Oberbayern im weiteren Verfahren zur Verfügung gestellt. Die Ergebnisse werden in der Begründung ergänzt.	
B.3 Privatperson 10 Schreiben vom 26.07.2025	
B.3.1 Sehr geehrte Damen und Herren, ausweislich der Bekanntmachung der Gemeinde Gauting vom 26. Juni 2025 (Az. 21/6102-203/Gtg/Ht) findet seit dem 1. Juli 2025 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB statt; sie endet am 31. Juli 2025. Innerhalb dieser Frist erheben wir fristgerecht Einwendungen gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 203 einschließlich der damit verbundenen 58. Änderung des Flächennutzungsplans. Betroffenheit Wir sind Eigentümerinnen und Eigentümer eines nahezu unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden, eigengenutzten Wohnanwesens an der XX in Gauting. Unser Wohnanwesen liegt im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 136 der Gemeinde Gauting. Grundkonflikt der Planung Die direkte Angliederung eines Gewerbegebiets an unser Wohngebiet erzeugt erhebliche und bislang ungelöste Konfliktlagen. Unsere Schutzansprüche als Wohnanliegerinnen und	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

Wohnanlieger werden missachtet. Besonders konfliktträchtig sind 1. die geplante Erschließung an der östlichen Seite, mithin unmittelbar zum Wohngebiet hin, und 2. die Zulassung produzierenden Gewerbes in unmittelbarer Nachbarschaft zu den östlich vorhandenen, bestandsgeschützten Wohnhäusern - einschließlich unseres Anwesens. Die Einfügung des Projekts in den prägenden städtebaulichen Kontext ist – wie nachfolgend ausgeführt - aufgrund von Größe, Erschließung und Nutzungsstrukturen ausgeschlossen. Fehlende Bedarfs- und Standortanalyse; Ermittlungs- und Abwägungsdefizite Eine sachgerechte Bedarfs- und Standortanalyse für die Ausweisung eines derartigen Gewerbegebiets ist den Planunterlagen nicht zu entnehmen. Eine ernsthafte Bewertung der betroffenen Belange, insbesondere jener der angrenzenden Wohnanliegerschaft, wurde bis zum jetzt veröffentlichten Planstand in rechtlich nicht verträglicher Weise vernachlässigt. Daraus folgt - neben einem im Einzelnen noch darzustellenden Abwägungsdefizit – ein durchschlagendes Ermittlungsdefizit im Planungsprozess der Gemeinde Gauting. Nichtprüfung von Standortalternativen / Ungleichbehandlung der Wohnanliegerschaft Standortalternativen sowie die Entwicklung derjenigen Flächen, die ortsansässige Betriebe im Gemeindegebiet bereits vorhalten, wurden nicht weiter geprüft - bezeichnenderweise mit dem Argument, dass gerade an den jetzigen Standorten eine heranrückende bzw. vorhandene Wohnbebauung weitere Entwicklungsmöglichkeiten ausschließe. In den Planunterlagen findet sich nichts, was die Bedarfsnotwendigkeiten – insbesondere in der vorgesehenen Größenordnung - tatsächlich rechtfertigt. Die Gemeinde verhält sich mit Blick auf die von ihr selbst formulierte städtebauliche Zielsetzung inkonsistent und betreibt eine Gefälligkeitsplanung. Schon deshalb ist die Planerforderlichkeit rechtlich nicht haltbar. Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung Der Bebauungsplan verstößt gegen das	
---	--

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

Gebot der Konfliktbewältigung, weil er die von ihm erzeugten Konflikte nicht in der gebotenen Weise im Plan selbst löst. Rechtsfolge Aus alldem folgt - für den Fall der unterstellten rechtsverbindlichen Umsetzung - die Unwirksamkeit des hier streitgegenständlichen Bebauungsplans Nr. 203 einschließlich der zugehörigen 58. Änderung des Flächennutzungsplans für den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Zur Haltung „Es werde ohnehin geklagt“ Dem immer wieder in Gemeinderatssitzungen vorgebrachten Ansatz, Anwohnerinnen und Anwohner würden ungeachtet der bauleitplanerischen Gestaltung „sowieso klageweise gegen das Bauvorhaben vorgehen“, widersprechen wir ausdrücklich. Dies entspricht nicht unserem versuchten Kommunikationsprozess mit der Gemeinde. Ein sachgerechter Austausch wurde von Gemeindeseite gezielt unterbunden. Wird am jetzigen Plankonzept festgehalten, würde dies zwangsläufig in ein Normenkontrollklageverfahren münden - so der aktuelle Stand. Wir fordern die Gemeinde auf, ihre Kommunikationsweise zu überdenken, um einen sachgerechten Austausch zu ermöglichen. Gesprächsbereitschaft und Voraussetzungen für eine einvernehmliche Lösung Sollte für eine Verlegung der Erschließung sowie die Schaffung einer sachgerechten Pufferzone hin zur Wohnanliegerschaft - was städtebaulich angezeigt ist – gesorgt werden können, könnte hier, was jetzt noch planerisch berücksichtigt werden kann, auch eine einvernehmliche Lösung mit uns - sowie den Nachbarinnen und Nachbarn - gefunden werden.	
B.3.2 1. Planerforderlichkeit 1.1 Vorhandene Alternativstandorte Im Gemeindegebiet existieren reale, prüfungsrelevante Alternativstandorte, die eine Ansiedlung von Gewerbe bei gleichzeitiger Schonung der Wohnanliegerschaft ermöglichen und näher an der Autobahn liegen: 1. „Gautinger Feld“ Durch den mit dem vorliegenden Bebauungsplan hergestellten Lückenschluss besteht dort	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

nun ein Anbindegebot. Eine den Anforderungen des Abwägungsgebots genügende Standort- und Bedarfsanalyse hätte zwingend eine Alternativprüfung dieses Standorts erfordert. Dies ist nicht erfolgt. Die Gemeinde muss darlegen, warum dieser Bereich den behaupteten Bedarf, insbesondere mit Hinblick auf das produzierende Gewerbe und damit verbundenes Verkehrsaufkommen, nicht decken könnte. 2. „Galileo Park“ (Flughafen Oberpfaffenhofen) Nach Angaben der Gemeindeleitung sollen die rechtlichen Hürden für eine Nutzung in wenigen Monaten überwunden sein. Dieser Standort zeichnet sich insbesondere dadurch aus, dass keine Wohngebiete gefährdet würden. Die Ansiedlung produzierenden Gewerbes ließe sich dort deutlich besser realisieren als im unmittelbaren Umgriff eines Wohngebiets und zudem in Nachbarschaft zu einer schützenswerten Klinik, die auf Ruhe angewiesen ist.	
1.2 Unterlassene Alternativprüfung und fehlende Bedarfs-/Standortanalyse Die Gemeinde Gauting hätte sich zwingend mit diesen Alternativstandorten sowie allen übrigen gemeindeeigenen Flächen befassen müssen, da sie einen deutlich größeren Abstand zur Wohnbebauung bieten. Dieses Versäumnis entzieht der Planung bereits die städtebauliche Erforderlichkeit. Folgerichtig wird - und muss - die Regierung von Oberbayern eine belastbare Bedarfs- und Standortanalyse unter Einbeziehung sämtlicher Alternativstandorte verlangen; andernfalls entstünde ein unheilbares Plandefizit.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.3.3 1.3 Rechtsfolge Mangels nachgewiesener Bedarfsnotwendigkeiten und Alternativenprüfung ist die städtebauliche Erforderlichkeit der Planung nicht belegt. Das begründet ein durchgreifendes Ermittlungsdefizit und führt zu einem Abwägungsfehler.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.3.4 1.4 Anträge Zur Belegbarmachung der bislang nicht nachvollziehbar dargelegten Planerforderlichkeit beantragen wir:	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

1. eine Bedarfs- und Standortanalyse unter Einbeziehung sämtlicher. Alternativstandorte - insbesondere „Gautinger Feld“, „Galileo Park“ sowie weiterer gemeindeeigener Flächen mit größerem Abstand zur Wohnbebauung. 2. die Bedarfsnotwendigkeiten in der behaupteten Form nachvollziehbar und belastbar offenzulegen, um auszuschließen, dass lediglich einzelne Privatinteressen planerisch abgebildet werden.	
B.3.5 2. Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz 2.1 Fehlende Pufferzone und ungünstige Erschließung Emissionsträchtige Nutzungen - insbesondere Gewerbebetriebe und Schwerlastverkehr - müssen räumlich von emissionssensibler Wohnnutzung getrennt werden. Diese zwingende Vorgabe wird missachtet. • Es existiert keine wirksame Pufferzone; ein zwei Meter hoher Erdwall genügt erkennbar nicht. • Die Erschließungsstraße wird unmittelbar entlang der bestehenden Wohnbebauung geführt.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.3.6 2.2 Unzutreffende Grundlagen der Gutachten Die verkehrliche Untersuchung (Stadt-Land-Verkehr GmbH, 13. Mai 2025) und die schalltechnische Untersuchung (Ingenieurbüro Greiner, 16. Mai 2025) beruhen auf unvollständigen und fehlerhaften Annahmen, die wir im Einzelnen noch darlegen werden. Daraus folgen absehbare • Überschreitungen der zulässigen Lärmgrenzwerte sowie • Schadstoffbelastungen zu Lasten der angrenzenden Wohnanliegerschaft. Zusätzlich drohen Lichtimmissionen und eine Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung der östlich angrenzenden Wohngrundstücke.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.3.7 2.3 Unterlassene Alternativprüfung Trotz der planerisch erkennbaren Belastungen wurde keine Alternativlösung zur Abwägung gestellt und es soll hier eine bislang unbebaute Außenbereichsfläche überplant werden.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

Selbst wenn man unterstellt, dass ausschließlich dieser Standort in Betracht kommt, ist nicht ansatzweise nachvollziehbar, weshalb das Gewerbegebiet – und vor allem dessen für Schwerlastverkehr vorgesehene Hauptschließung – so ausgerichtet werden muss, dass die östlich angrenzende Wohnbevölkerung einer dauerhaften, erheblichen Belastung durch Lkw-Verkehr ausgesetzt wird. Diese unmittelbare räumliche Nähe ist keineswegs zwingend. Das vorhandene Raumangebot erlaubt vielmehr eine deutlich wirksamere Entzerrung von Wohnen, Gewerbe und der Verkehrsstrasse für den Schwerlastverkehr. Stattdessen wird ein unzulässiges Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen ohne ausreichenden Puffer geschaffen; die vorgesehenen Abschirmungsmaßnahmen sind vollkommen unzureichend. Damit verstößt der Plan gegen den Trennungsgrundsatz, weil die Gemeinde ohne nachvollziehbaren städtebaulichen Grund gerade die schwerlastverkehrsrelevante Erschließung unmittelbar an den Wohnhäusern vorbeiführt.	
B.3.8 2.4 Unzulässige Konflikttransfers in spätere Verfahren Zwar sieht das schalltechnische Gutachten eine Emissionskontingentierung vor, doch • kann damit eine Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte nicht ausgeschlossen werden, und • ist unklar, wie künftige Einzelbetriebe in den überdimensionierten Bauräumen das Kontingent im Detail einhalten sollen. Damit wird der Konflikt unzulässig in nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren verlagert.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.3.9 2.5 Rechtsfolge Vor diesem Hintergrund – und aus den oben dargelegten Gründen – kann am vorgesehenen unmittelbaren Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzung nicht festgehalten werden, weil die im Bebauungsplan ausgewiesene Gesamtfläche das räumliche Angebot liefern würde, eine wirksame räumliche Entzerrung zwischen Wohnen und Gewerbe zu ermöglichen.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

Der dargestellte Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz führt - bei Erlass des Bebauungsplans in der vorliegenden Fassung - zur Unwirksamkeit des Plans. Gleichzeitig begründet die fehlende Alternativprüfung ein Abwägungsdefizit.	
B.3.10 2.6 Anträge Wir beantragen, 1. eine unabhängige, belastbare Verkehrsuntersuchung zu veranlassen, die eine valide Grundlage für eine Lärmbewertung bildet. 2. das planerisch vorgesehene Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu überarbeiten und eine räumliche Entzerrung - inklusive wirksamer Pufferzone und alternativer Erschließungsführung - in die Planung aufzunehmen.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.3.11 3. Abwägungsdefizit verkehrliche Erschließung 3.1 Zwingende Prüfung der West-Erschließung Die Gemeinde Gauting hat kein durchgreifendes städtebauliches Argument vorgelegt, das die Führung der Haupteerschließung - einschließlich des Schwerlastverkehrs - unmittelbar an der Wohnbebauung im Osten rechtfertigt. • Die Robert-Koch-Allee ermöglicht eine technisch und räumlich realisierbare West-Erschließung. • Eine solche Alternativvariante ist nach den oben genannten Vorschriften zwingend zu untersuchen; die Unterlassung begründet einen Abwägungsausfall.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.3.12 3.2 Fehlende Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Weilheim Die Behauptung, das Staatliche Bauamt Weilheim lehne eine West-Erschließung ab, ist nicht belegt. Eine schriftliche Stellungnahme wurde weder vorgelegt noch in die Planbegründung aufgenommen. Ohne belastbare Aussage bleibt die Ablehnung der Alternative unerheblich.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

B.3.13 3.3 Öffentliche Erschließungsfunktion der Robert-Koch-Allee und planerische Pflicht zur Einbeziehung Die Annahme, die Robert-Koch-Allee sei mangels Widmung planungsrechtlich irrelevant, ist unzutreffend: Die Straße gewährleistet die verkehrliche Erschließung des rückwärtigen Klinikgeländes und übernimmt damit faktisch eine öffentliche Erschließungsfunktion; ohne sie wären sämtliche dem Klinikum erteilten Baugenehmigungen rechtswidrig. Angesichts der geplanten Klinikerweiterung trifft die Gemeinde bereits jetzt eine Rechtspflicht zur Sicherung dieser Erschließung und zur Beseitigung des bestehenden Defizits im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens. Daraus folgt, dass die Gemeinde Gauting nicht nur das Recht, sondern die unmittelbare Pflicht hat, planerisch auf die Robert-Koch-Allee zuzugreifen und sie in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einzubeziehen. Dies wäre technisch wie rechtlich problemlos möglich. Ein etwaiger Widerspruch der Eigentümerin gefährdete die Erschließung des eigenen Bestands und kann das notwendige planerische Handeln der Gemeinde nicht hindern.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.3.14 3.4 Unterlassene Verhandlungen mit der Eigentümerin Es wurde nicht nachgewiesen, dass - oder mit welchem Ergebnis- die Gemeinde Verhandlungen mit der Eigentümerin der Robert-Koch-Allee (Deutsche Rentenversicherung Bayern Süd) geführt hat. Die bloße Annahme fehlender Einigkeit ersetzt keine städtebauliche Abwägung.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.3.15 3.5 Fehlende Berücksichtigung der StVG-Novelle 2024 Mit der Novelle des Straßenverkehrsgesetzes vom Juni 2024 hat der Bundesgesetzgeber den Fokus des Verkehrsrechts grundlegend verschoben: Neben der Verkehrssicherheit stehen nun Klima- und Umweltschutz, Gesundheit, städtebauliche Entwicklung sowie die Förderung nachhaltiger Mobilität (etwa Tempo-30-Anordnungen, Vorrang für Fuß-, Rad- und ÖPNV-Verkehre) gleichrangig im Zentrum. Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

Verkehrsuntersuchung ignoriert diese neue Zielhierarchie vollständig und bewertet ausschließlich die Leistungsfähigkeit des motorisierten Individualverkehrs. Damit basiert das Gutachten auf einem rechtlich überholten Maßstab, was ein Ermittlungsdefizit und folglich einen Abwägungsfehler begründet.	
B.3.16 3.6 Rechtsfolgen • Die fehlende Alternativprüfung, die nicht belegte Stellungnahme des Staatlichen Bauamts und die unterlassenen Eigentümerverhandlungen führen zu einem durchgreifenden Abwägungsdefizit. • Mit Blick auf den Trennungsgrundsatz und das Gebot der Konfliktbewältigung und auch unter Einschluss des Abwägungsgebots ist daher eine sachgerechte Alternativprüfung für die Erschließung trotz der Beschlussfassungen vom 11.02.2025 und 23.03.2025 zu veranlassen. • In Verbindung mit dem Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz sowie dem hieraus resultierenden Ermittlungsdefizit und Abwägungsfehler aufgrund der Nichtberücksichtigung der StVG-Novelle 2024 ist der Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung unwirksam.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.3.17 3.7 Anträge Wir beantragen, 1. eine vollständige Alternativprüfung der West-Erschließung über die Robert-Koch-Allee durchzuführen und in die Abwägung einzustellen. 2. eine schriftliche Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Weilheim einzuholen und vorzulegen. 3. wir den nachweislichen Eintritt in Verhandlungen mit der Deutschen Rentenversicherung Bayern Süd über die planungsrechtliche Einbeziehung der Robert-Koch-Allee. 4. die verkehrliche Erschließung des Plangebiets - einschließlich der Verkehrsuntersuchung - unter ausdrücklicher Berücksichtigung der Straßenverkehrsgesetz-Novelle 2024 grundlegend zu überarbeiten und die daraus resultierenden Anpassungen verbindlich in die	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

Planung aufzunehmen. Erst nach Vorlage und Auswertung dieser Unterlagen kann eine sachgerechte Abwägung im Sinne von § 2 Absatz 3 BauGB erfolgen.	
B.3.18 4. Ermittlungsdefizit - Verkehrsanalyse 4.1 Unrepräsentative Verkehrszählung • Die der Planung zugrunde liegende Verkehrszählung wurde in einem Zeitfenster unmittelbar nach einer Vollsperierung des maßgeblichen Autobahnzubringers durchgeführt. • Dies hat dazu geführt, dass infolge dieses Umstandes die Ammerseestraße nicht in der Form befahren wurde, wie dies grundsätzlich üblich ist. • Die so ermittelten Daten geben die zu erwartenden Verkehrsflüsse nicht realistisch wieder.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.3.19 4.2 Fehlende kumulative Betrachtung weiterer Projekte Die kumulativen Verkehrseffekte aus den Parallel-Planungen der Gemeinde wurden nicht angemessen berücksichtigt: 1. Patchway-Anger 2. Erweiterung des Asklepios-Klinikgeländes Die Prognosewerte des bisherigen Gutachtens bilden die daraus resultierenden Zusatzverkehre nicht ausreichend ab.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.3.20 4.3 Konsequenzen für Lärmprognose Wird der tatsächlich zu erwartende Mehrverkehr korrekt angesetzt, ergeben sich erheblich höhere Belastungen, die in Kombination mit dem planbedingt ausgelösten Verkehr zu Lärmsituationen führen, welche der angrenzenden Wohnanliegerschaft unzumutbar sind.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.3.21 4.4 Rechtsfolgen Die Gemeinde hat die Ergebnisse der Gutachten kritisch zu hinterfragen und in die Planung einzustellen; andernfalls besteht ein Ermittlungsdefizit mit anschließendem Abwägungsdefizit.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

B.3.21 4.5 Anträge 1. Wir beantragen eine unabhängige, fachlich belastbare Überprüfung des bisherigen Verkehrsgutachtens. • Grundlage muss eine erneute, repräsentative Verkehrszählung sein. • Sämtliche verkehrserhöhenden Projekte (insbesondere Patchway Anger) sind einzubeziehen.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.3.22 5. Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung (§ 1 Absatz 7 Baugesetzbuch) 5.1 Ungelöste Lärm- und Verkehrskonflikte Das Gebot der Konfliktbewältigung verlangt, dass Konflikte, welche die Planung selbst hervorruft, innerhalb des Bebauungsplans gelöst werden. • Die unmittelbare Nähe von Wohnnutzung und Gewerbe erzeugt vorhersehbare Lärm- und Verkehrskonflikte, die im Planentwurf nicht bewältigt werden. • Die vorliegenden Fachgutachten - Verkehrsuntersuchung und schalltechnische Untersuchung - sind unzureichend; sie müssen aktualisiert und um planerische Lösungsansätze ergänzt werden, anstatt die Konfliktlösung unzulässigerweise in nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren zu verlagern.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.3.23 5.2 Nichtberücksichtigte Probleme des Oberflächenwassers Die beabsichtigte massive Nachverdichtung führt zu erheblichen Risiken durch unkontrolliert ablaufendes Oberflächenwasser. • Es liegt keine Baugrunduntersuchung zur Versickerungsfähigkeit vor. • Der bloße Hinweis auf potenzielle Rigo- len genügt nicht. • Bei nahezu vollständiger Versiegelung der Baufenster besteht ein erhebliches Schadensrisiko für die angrenzenden Wohnanwesen.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

B.3.24 5.3 Rechtsfolgen Die Gemeinde verweist auf eine spätere Nachweisführung im Baugenehmigungsverfahren. Dies stellt einen unzulässigen Konflikttransfer dar und verstößt gegen das Gebot der Konfliktbewältigung.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.3.25 5.4 Anträge Wir beantragen, 1. ein unabhängiges Sachverständigengutachten zur Auswirkung der Nachverdichtung auf den Abfluss von Oberflächenwasser einzuholen und 2. sämtliche Konfliktlösungen - für Lärm, Verkehr und Oberflächenwasser - innerhalb des Bebauungsplans verbindlich festzuschreiben. Ohne diese Nachbesserungen bleibt der Planentwurf rechtswidrig.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.3.26 6. Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme 6.1 Missachtung des Rücksichtnahmegebots Die derzeitigen Festsetzungen - sehr große Bauräume, Wandhöhen bis zu zwölf Metern, die Zulassung produzierenden Gewerbes unmittelbar an der Grenze zum Wohngebiet sowie öffentliche Stellplätze auf der Wohnseite - ignorieren das Gebot der Rücksichtnahme und belasten die angrenzende Wohnbebauung in unzumutbarer Weise.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.3.27 6.2 Erforderliche planerische Korrekturen Zur Wahrung des Rücksichtnahmegebots sind mindestens vorzusehen: • Feindifferenzierung der zulässigen Nutzungen: an der Wohngebietsgrenze ausschließlich stilles Gewerbe (z.B. Büronutzungen), kein produzierendes Gewerbe. • Abgestufte, abgetreppte Bauweise mit reduzierten Gebäudehöhen zum Wohngebiet hin. • Anordnung technischer Anlagen (z.B. Lüftungen) ausschließlich an der abgewandten Seite. • Verlagerung öffentlicher Stellplätze	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

weg von der Wohnbebauung.	
B.3.28 6. 3 Rechtsfolgen Werden diese Mindestanforderungen nicht umgesetzt, drohen Verschattung, Einbußen bei der Belüftung sowie Licht-, Lärm- und Schadstoffimmissionen in unzumutbarem Ausmaß. Das Gesamtvorhaben stellt sich in seinem jetzigen Zuschnitt daher als rücksichtslos dar, mit der Folge, dass der Bebauungsplan in seiner derzeitigen Fassung rechtswidrig wäre.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.3.29 7. Naturschutzfachliche Belastungen 7.1 Unzureichende Würdigung im Umweltbericht Die Überplanung des Außenbereichs stellt eine erhebliche Belastung des Naturschutzes dar. Zwar wurden im Umweltbericht entsprechende Erhebungen veranlasst; gleichwohl drohen - entgegen den dortigen Annahmen - gravierende Nachteile für die vorhandenen und sich entwickelnden Grünflächen. Darüber hinaus wurden die Auswirkungen von Lärm, Schadstoffeinträgen, Lichtverschmutzung sowie der geplanten Parkflächen auf den angrenzenden Wald, der im Liegenschaftskataster als Erholungsfläche ausgewiesen ist, nicht ermittelt und nicht abgewogen. Diese Unterlassungen begründen ein weiteres Ermittlungsdefizit und verursachen einen weiteren Abwägungsfehler.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.3.30 7.2 Erhalt schützenswerter Baumbestände Es ist zwingend sicherzustellen, dass die angrenzenden Baumbestände, einschließlich einer an die Wohnbebauung grenzenden großen Eiche, die nach fachlicher Einschätzung die Qualität eines schützenswerten Naturdenkmals besitzt, erhalten bleiben.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.3.31 7.3 Auswirkungen von Nachverdichtung und Versiegelung Die vorgesehene Nachverdichtung und Flächenversiegelung wird sich erheblich nachteilig auf Flora und Fauna auswirken. Diese Folgen sind bislang nicht ausreichend berücksichtigt worden.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

B.3.32 7.4 Fehlende Alternativprüfung Auch in diesem Zusammenhang wurde - wie bereits in anderen Abschnitten dargelegt - keine Alternativprüfung zu möglichen Standorten durchgeführt. Dieser Mangel verstößt gegen das Abwägungsgebot und muss im weiteren Verfahren behoben werden.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.3.33 8. Wertminderung unserer Immobilie (Abwägungsrelevanz) 8.1 Rügen Die Planung führt - infolge erhöhter Verkehrs- und Gewerbelärmbelastungen entlang der Ammerseestraße, zusätzlicher Baulärmimmissionen während der Realisierung sowie späterer betrieblicher Geräusch- und sonstiger Emissionen - zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Wohnruhe und damit der sozialen und städtebaulichen Qualität unseres Grundstücks. Diese Nachteile sind abwägungserheblich (u.a. gesunde Wohnverhältnisse, § 1 Abs. 6 BauGB) und wurden bislang nicht hinreichend ermittelt und gewürdigt. Die zu erwartende Wertminderung unseres Wohneigentums ist zwar kein eigenständiger Maßstab, folgt jedoch aus den immissionsseitigen Belastungen und verstärkt deren Gewicht im Rahmen der Abwägung (vgl. bereits oben: Trennungsgrundsatz / Rücksichtnahmegebot).	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.3.34 8.2 Rechtsfolgen Unterbleiben eine belastbare Ermittlung und ausgleichende Festsetzungen, liegt ein Ermittlungs- und Abwägungsdefizit vor; die Planung wäre insoweit rechtsfehlerhaft.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.3.35 8.3 Anträge Wir beantragen, 1. die Ergänzung und Aktualisierung der Lärm- und Verkehrsgutachten um eine grundstücksbezogene Belastungsprognose (Tag/Nacht, einschließlich Spitzen- und Ereignislasten). 2. Planerische Schutzfestsetzungen: wirksame Pufferzone zum Wohngebiet, Nutzungsfeindifferenzierung (an der Wohngebietsgrenze ausschließlich stilles Gewerbe), Höhenstaffelung der Baukörper, Emissions-	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

/Immissionskontingente sowie westseitige Erschließung. 3. Betriebsbeschränkungen (z. B. keine nächtlichen Anlieferungen, Lkw-Routen fern der Wohnbebauung) und Monitoring mit Nachsteuerungsmechanismus.	
B.3.36 9. Baulärm 9.1 Rügen Für die Bauphase fehlt eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung. Angesichts der sehr geringen Abstände zwischen geplanter Baustellenlogistik und unserer Wohnnutzung ist zu befürchten, dass Immissionsrichtwerte des Baulärms (insb. nach AVV Baulärm/TA Lärm i.V. m. einschlägigen Vorschriften zum Geräte- und Maschinenlärm) nicht eingehalten werden können. Das begründet ein Ermittlungsdefizit.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.3.37 9.2 Rechtsfolgen Ohne bauphasenbezogene Ermittlung und planerisch verbindliche Vorkehrungen wird der Konflikt unzulässig in spätere Verfahren verlagert (Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung).	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.3.38 9.3 Anträge Wir beantragen, 1. Ein Bauphasen-Lärmgutachten mit Baustellen- und Logistikkonzept (Zufahrten westlich, Material-/Zwischenlager fern der Wohnbebauung). 2. Planverbindliche Bauzeitenregelung (tägewise Zeitfenster), Lärmobergrenzen, lärmärmer Gerätepark, temporäre Schallschutzmaßnahmen und Beschwerdestelle mit Mess-/Kontrollregime 3. Festsetzung, dass Baustellenverkehr nicht entlang der Ostseite zur Wohnbebauung geführt wird.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.3.39 10. Gesundheitliche Aspekte (Luftschadstoffe/stoffliche Emissionen) 10.1 Rügen Die Belange der Gesundheit (§ 1 Abs. 6 BauGB) sind unzureichend ermittelt. Mit der	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

Zunahme des Verkehrs und der Ansiedlung produzierenden Gewerbes (u.a. Metallbearbeitung wie Schweißen, Schleifen, Lötens/Trennen) ist mit erhöhten Verkehrs- und Betriebs-Emissionen (u.a. Kohlenmonoxid, Kohlendioxid, Stickstoffmonoxid, Stickstoffdioxid Feinstaub, ultrafeine Partikel, Dieselrußpartikel) sowie prozessbedingten Stoffemissionen (z. B. Chrom-, Nickel-, Kobalt-, Cadmiumverbindungen) zu rechnen. Prominent ist festzuhalten: Nach der TA Luft ist bei der Immissionsbeurteilung die Gesamtbelastung maßgeblich; hierzu gehört ausdrücklich die Vorbelastung durch Verkehr, die in der Ausbreitungs-/Immissionsbewertung einzustellen ist. Eine Auswertung auch des betriebsveranlassten Verkehrs im Hinblick auf Schadstoffimmissionen wurde nicht vorgelegt. Dies begründet ein kritisches Ermittlungsdefizit, das eine sachgerechte Abwägung unmöglich macht und im Ergebnis zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führt. Zudem sind die Schadstoffimmissionen nicht örtlich begrenzbar: Da Schwerlastverkehr auf dem gesamten Plangebiet stattfinden kann, wechseln bzw. überlagern sich die Immissionsorte - eine flächenhafte Bewertung war erforderlich, fehlt aber.	
B.3.40 10.2. Rechtsfolgen Das Unterlassen belastbarer Untersuchungen und schutzwirksamer Festsetzungen begründet ein Ermittlungs- und Abwägungsdefizit sowie einen Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.3.41 10.3 Anträge Wir beantragen, 1. Eine Luftschadstoff- und Geruchsprognose (Summationsansatz Verkehr + Betrieb, inkl. betrieblich veranlasstem Zu-/Abfahrtsverkehr) nach den Vorgaben der TA Luft (Beurteilungspunkte, Vorbelastung, Ausbreitungsrechnung). 2. Planerische Begrenzungen: an der Wohngiebetsgrenze keine emissionsintensiven Produktionsprozesse, Filter-/Abluftführung ausschließlich zur abgewandten Seite,	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

Betriebszeitenbeschränkungen. 3. Monitoring-/Nachrüstklausel; Standortalternativenprüfung für emissionsstärkere Betriebe (vgl. Alternativen).	
B.3.42 11. Sicherheitsaspekte (Fuß-/Radverkehr, ÖPNV-Haltestellen) 11.1. Rügen Vor unserem Haus liegen zwei Bushaltestellen an einer Hauptverkehrsstraße ohne gesicherte Querung im Nahbereich; Wege von Schul- und Kitakindern kreuzen die an- und abfahrenden Verkehre. Mit der geplanten Erschließung über den Kreisverkehr (PENNY-Kreisel) und zusätzlichem Lkw-Aufkommen werden Radwege und Zufahrten konfliktträchtig gekreuzt. Die StVG-Novelle 2024 (Neugewichtung zugunsten Sicherheit, Klima/Umwelt, Gesundheit, städtebauliche Entwicklung) hat im Planentwurf keine erkennbare Berücksichtigung gefunden. Für einen von Schulkindern genutzten Abschnitt ist die verkehrsplanerische Begutachtung damit mangelhaft; der Plan ist bereits deshalb abwägungsfehlerhaft.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.3.43 11.2 Rechtsfolgen Fehlende Sicherheitsuntersuchungen und Schutzmaßnahmen begründen ein Ermittlungs-/Abwägungsdefizit; zugleich Rücksichtnahmeverstoß gegenüber der Wohnbevölkerung.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.3.44 11.3 Anträge Wir beantragen, 1. Ein Verkehrssicherheitsgutachten (Schul-/Kita-Wege, Bus-Haltestellen, Radverkehr) inkl. Konfliktanalyse Lkw x Rad/Fuß. 2. Planverbindliche Maßnahmen: sichere Querungsstellen (Fußgängerüberweg/Mittelinseln), durchgängige Radführung ohne Konfliktpunkte, Tempo-30-Anordnung im sensiblen Abschnitt, Lkw-Routenführung abseits der Wohnbebauung - im Lichte der StVG-Novelle 2024. 3. Gestufte Umsetzungsvoraussetzungen: Inbetriebnahme des Gewerbegebiets erst nach Realisierung der Sicherheitsmaßnahmen.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

B.3.45 12. Überlegung zur alternativen Flächennutzung (Alternativenprüfung) 12.1. Rüge Eine ernsthafte Alternativenprüfung zu immissionsarmen Nutzungen des Außenbereichs fehlt. Der Umweltpakt Bayern weist in seinen Hinweisen ausdrücklich darauf hin, dass die in „Handwerk und Wohnen“ sowie im „Abstandserlass NRW“ genannten Abstände als Erfahrungswerte herangezogen werden können – dies unterstreicht, dass produzierendes Gewerbe an Standorte mit angemessenen Abständen zu sensibler Wohnnutzung bzw. Gesundheitseinrichtungen zu priorisieren ist. Solche Alternativstandorte existieren - wie oben ausgeführt - im Gemeindegebiet und sind zwingend zu prüfen. Dort bestünden auch Entwicklungsspielräume für betriebliche Expansion, während dies am hier geplanten Standort wegen der Nähe zur Wohnbebauung und zur Klinik absehbar zu anhaltenden Konflikten bis hin zu gerichtlichen Auseinandersetzungen führen würde.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.3.46 12.2 Rechtsfolge Ohne belastbare Alternativenprüfung liegt ein durchgreifendes Ermittlungs- und Abwägungsdefizit vor.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.3.47 12.3 Anträge Wir beantragen, 1. die Nachholung einer Alternativenprüfung unter Einbeziehung einer PV-Freiflächenanlage (ggf. Teilflächenmodell mit breiter Grün-/Pufferzone zur Wohnbebauung) und weiterer emissionsarmer Nutzungen - unter Rückgriff auf Abstandsempfehlungen (Erfahrungswerte) gemäß Umweltpakt Bayern/Abstandserlass NRW. 2. Abgleich mit den Klimaschutz-/Energiekonzepten der Gemeinde und FNP-Prüfung; nachvollziehbare Begründung, weshalb die Alternativen nicht gleich geeignet oder überlegen sein sollen. 3. Aussetzung/Überarbeitung der Planung bis Abschluss der Alternativenprüfung; Aufnahme wirksamer Puffer- und Schutzfestsetzungen.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

B.3.48 13. Ergebnis und weitere Schritte 13.1 Rechtsfolge der festgestellten Mängel Aufgrund der vorstehend dargelegten Verstöße - insbesondere gegen • § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch (Erforderlichkeit), • §2 Absatz 3 Baugesetzbuch (Ermittlungsdefizite), • § 1 Absatz7 Baugesetzbuch (Abwägungs- und Konfliktbewältigungspflichten), • §50 Absatz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (Trennungsgrundsatz) sowie • das Gebot der Rücksichtnahme, ist das vorliegende Planungskonzept rechtswidrig und würde im Falle seines Erlasses zu einem unwirksamen Bebauungsplan und einer nicht tragfähigen Änderung des Flächennutzungsplans führen.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.3.49 13.2 Notwendige Nachbesserungen Ein rechtmäßiger Bebauungsplan erfordert mindestens: 1. Breite Pufferzone (mind. 100 m) zwischen Gewerbegebiet und Wohnbebauung, 2. Verlegung der Erschließung auf die Westseite des Plangebiets, 3. Aktualisierte, unabhängige Fachgutachten zu Verkehr, Lärm und Oberflächenwasser, 4. Gutachten zu Bauphasenlärm, grundstücksbezogene Belastungsprognose, Luftschadstoff- und Geruchsprognose und Verkehrssicherheitsgutachten, 5. Feindifferenzierung der zulässigen Nutzungen und abgestufte Baukörperhöhen zum Wohngebiet hin, 6. Nachweisliche Prüfung geeigneter Alternativstandorte, 7. Die Nachholung eines alternativen Flächennutzungsplans unter Einbeziehung einer PV-Freiflächenanlage	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.3.50 13.3 Gesprächsbereitschaft Wir bieten ausdrücklich an, in einem konstruktiven Dialog an sachgerechten	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

Alternativlösungen mitzuwirken. Grundlage hierfür müssen die oben aufgeführten Mindestanforderungen sein.	
B.3.51 13.4 Konsequenz bei unverändertem Planverlauf Sollte die Gemeinde Gauting am derzeitigen Plankonzept festhalten, sehen wir uns gezwungen, die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans sowie der 58. Änderung des Flächennutzungsplans gerichtlich im Wege eines Normenkontrollverfahrens überprüfen zu lassen, um unser Eigentum und dessen Wert zu schützen.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Bedarfsnachweis wird erstellt und der Regierung von Oberbayern im weiteren Verfahren zur Verfügung gestellt. Die Ergebnisse werden in der Begründung ergänzt.	
B.4 Privatperson 12 Schreiben vom 31.07.2025	
B.4.1 Ausweislich der Bekanntmachung der Gemeinde Gauting vom 26. Juni 2025 (Az. 21/6102-203/Gtg/Ht) findet seit dem 1. Juli 2025 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB statt; sie endet am 31. Juli 2025. Innerhalb dieser Frist erheben wir fristgerecht Einwendungen gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 203 einschließlich der damit verbundenen 58. Änderung des Flächennutzungsplans. Betroffenheit Ich bin Mieter eines nahezu unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Wohnanwesens an der XX. Das Wohnanwesen liegt im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 136 der Gemeinde Gauting. Grundkonflikt der Planung Die direkte Angliederung eines Gewerbegebiets an unser Wohngebiet erzeugt erhebliche und bislang ungelöste Konfliktslagen. Unsere Schutzansprüche als Wohnanliegerinnen und	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

Wohnanlieger werden missachtet. Besonders konfliktträchtig sind 1. die geplante Erschließung an der östlichen Seite, mithin unmittelbar zum Wohngebiet hin, und 2. die Zulassung produzierenden Gewerbes in unmittelbarer Nachbarschaft zu den östlich vorhandenen, bestandsgeschützten Wohnhäusern - einschließlich unseres Anwesens. Die Einfügung des Projekts in den prägenden städtebaulichen Kontext ist - wie nachfolgend ausgeführt - aufgrund von Größe, Erschließung und Nutzungsstrukturen ausgeschlossen. Fehlende Bedarfs- und Standortanalyse; Ermittlungs- und Abwägungsdefizite Eine sachgerechte Bedarfs- und Standortanalyse für die Ausweisung eines derartigen Gewerbegebiets ist den Planunterlagen nicht zu entnehmen. Eine ernsthafte Bewertung der betroffenen Belange, insbesondere jener der angrenzenden Wohnanliegerschaft, wurde bis zum jetzt veröffentlichten Planstand in rechtlich nicht verträglicher Weise vernachlässigt. Daraus folgen - neben einem im Einzelnen noch darzustellenden Abwägungsdefizit - ein durchschlagendes Ermittlungsdefizit im Planungsprozess der Gemeinde Gauting. Unzulässige planerische Vorwegbindung / Gefälligkeitsplanung Offensichtlich sollen über die Realisierung des Projekts - in Form einer unzulässigen planerischen Vorwegbindung - vorrangig Versprechungen der Gemeinde gegenüber ortsansässigen Gewerbebetrieben eingelöst werden, und zwar im Sinne einer vermeintlich notwendigen Standortbereitstellung für Umsiedlungen eben dieser Betriebe. Besonders zu beachten ist die Firma Stanz-Schmidt. Nach der Vorstellung der Gemeinde Gauting soll diese offenbar räumlich umsituert werden. Die bislang von diesem Betrieb gewerblich genutzten Flächen sollen einer Wohnnutzung zugeführt werden. Dies soll nunmehr zu Lasten der Wohnanliegerinnen und Wohnanlieger im Bereich des hiesigen Bebauungsplanangebietsumgriffs geschehen. Dies wird den Anforderungen an eine klare Entscheidungsfindung im Rahmen der Erforderlichkeitsprüfung nicht gerecht.	
--	--

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

Nichtprüfung von Standortalternativen / Ungleichbehandlung der Wohnanliegerschaft

Standortalternativen sowie die Entwicklung derjenigen Flächen, die ortsansässige Betriebe im Gemeindegebiet bereits vorhalten, wurden nicht weiter geprüft - bezeichnenderweise mit dem Argument, dass gerade an den jetzigen Standorten eine heranrückende bzw. vorhandene Wohnbebauung weitere Entwicklungsmöglichkeiten ausschließe.

Die hiervon neu betroffenen Wohnanliegerinnen und Wohnanlieger sollen nunmehr offenbar - gleichsam wie Bürgerinnen und Bürger „zweiter Klasse“ - nach Auffassung der Gemeinde das städtebaulich nicht begründbare Nachsehen haben. Eine umfassende Auseinandersetzung mit sämtlichen privaten und öffentlichen Belangen der Betroffenen ist unterblieben.

In den Planunterlagen findet sich nichts, was die **Bedarfsnotwendigkeiten** - insbesondere in der vorgesehenen Größenordnung - tatsächlich rechtfertigt. Die Gemeinde verhält sich mit Blick auf die von ihr selbst formulierte städtebauliche Zielsetzung inkonsistent und betreibt eine Gefälligkeitsplanung. Schon deshalb ist die **Planerforderlichkeit** rechtlich nicht haltbar.

Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung

Der Bebauungsplan verstößt gegen das Gebot der **Konfliktbewältigung**, weil er die von ihm erzeugten Konflikte nicht in der gebotenen Weise im Plan selbst löst.

Rechtsfolge

Aus alldem folgt - für den Fall der unterstellten rechtsverbindlichen Umsetzung - die **Unwirksamkeit** des hier streitgegenständlichen Bebauungsplans Nr. 203 einschließlich der zugehörigen **58. Änderung des Flächennutzungsplans** für den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Zum Haltung „Es werde ohnehin geklagt“

Dem immer wieder in Gemeinderatssitzungen vorgebrachten Ansatz, **Anwohnerinnen und Anwohner würden ungeachtet der bauleitplanerischen Gestaltung „sowieso klageweise gegen das Bauvorhaben vorgehen“**, widersprechen wir ausdrücklich. Dies entspricht nicht unserem versuchten Kommunikationsprozess mit der Gemeinde. Ein sachgerechter

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

Austausch wurde von Gemeindeseite gezielt unterbunden. Wird am jetzigen Plankonzept festgehalten, würde dies zwangsläufig in ein Normenkontrollklageverfahren münden - so der aktuelle Stand. Wir fordern die Gemeinde auf, ihre Kommunikationsweise zu überdenken, um einen sachgerechten Austausch zu ermöglichen. Gesprächsbereitschaft und Voraussetzungen für eine einvernehmliche Lösung Sollte für eine Verlegung der Erschließung sowie die Schaffung einer sachgerechten Pufferzone hin zur Wohnanliegerschaft - was städtebaulich angezeigt ist - gesorgt werden können, könnte hier, was jetzt noch planerisch berücksichtigt werden kann, auch eine einvernehmliche Lösung mit uns - sowie den Nachbarinnen und Nachbarn - gefunden werden.	
i. Planerforderlichkeit 1.1 Vorhandene Alternativstandorte Im Gemeindegebiet existieren reale, prüfungsrelevante Alternativstandorte, die eine Ansiedlung von Gewerbe bei gleichzeitiger Schonung der Wohnanliegerschaft ermöglichen: 1. „Gautinger Feld“ Durch den mit dem vorliegenden Bebauungsplan hergestellten Lückenschluss besteht dort nun ein Anbindegebot. Eine den Anforderungen des Abwägungsgebots genügende Standort- und Bedarfsanalyse hätte zwingend eine Alternativprüfung dieses Standorts erfordert. Dies ist nicht erfolgt. Die Gemeinde muss darlegen, warum dieser Bereich den behaupteten Bedarf, insbesondere mit Hinblick auf das produzierende Gewerbe und damit verbundenes Verkehrsaufkommen, nicht decken könnte. 2. „Galileo Park“ (Flughafen Oberpfaffenhofen) Nach Angaben der Gemeindeleitung sollen die rechtlichen Hürden für eine Nutzung in wenigen Monaten überwunden sein. Dieser Standort zeichnet sich insbesondere dadurch aus, dass keine Wohngebiete gefährdet würden. Die Ansiedlung produzierenden Gewerbes ließe sich dort deutlich besser realisieren als im unmittelbaren Umgriff eines Wohngebiets und zudem in Nachbarschaft zu einer	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

schützenswerten Klinik, die auf Ruhe angewiesen ist.	
1.2 Unterlassene Alternativprüfung und fehlende Bedarfs-/Standortanalyse Die Gemeinde Gauting hätte sich zwingend mit diesen Alternativstandorten sowie allen übrigen gemeindeeigenen Flächen befassen müssen, da sie einen deutlich größeren Abstand zur Wohnbebauung bieten. Dieses Versäumnis entzieht der Planung bereits die städtebauliche Erforderlichkeit. Folgerichtig wird - und muss - die Regierung von Oberbayern eine belastbare Bedarfs- und Standortanalyse unter Einbeziehung sämtlicher Alternativstandorte verlangen; andernfalls entstünde ein unheilbares Plandefizit.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.4.3 1.3 Rechtsfolge Mangels nachgewiesener Bedarfsnotwendigkeiten und Alternativenprüfung ist die städtebauliche Erforderlichkeit der Planung nicht belegt. Das begründet ein durchgreifendes Ermittlungsdefizit und führt zu einem Abwägungsfehler.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.4.4 1.4 Anträge Zur Belegbarmachung der bislang nicht nachvollziehbar dargelegten Planerforderlichkeit beantragen wir: 1. Eine Bedarfs- und Standortanalyse unter Einbeziehung sämtlicher Alternativstandorte - insbesondere „Gautinger Feld“, „Galileo Park“ sowie weiterer gemeindeeigener Flächen mit größerem Abstand zur Wohnbebauung. 2. Die Bedarfsnotwendigkeiten in der behaupteten Form nachvollziehbar und belastbar offenzulegen, um auszuschließen, dass lediglich einzelne Privatinteressen planerisch abgebildet werden.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.4.5 2. Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz 2.1 Fehlende Pufferzone und ungünstige Erschließung Emissionsträchtige Nutzungen - insbesondere Gewerbebetriebe und Schwerlastverkehr - müssen räumlich von emissionssensibler	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

Wohnnutzung getrennt werden. Diese zwingende Vorgabe wird missachtet. • Es existiert keine wirksame Pufferzone; ein zwei Meter hoher Erdwall genügt erkennbar nicht. Die Erschließungsstraße wird unmittelbar entlang der bestehenden Wohnbebauung geführt.	
B.4.6 2.2 Unzutreffende Grundlagen der Gutachten Die verkehrliche Untersuchung (Stadt-Land-Verkehr GmbH, 13. Mai 2025) und die schalltechnische Untersuchung. (Ingenieurbüro Greiner, 16. Mai 2025) beruhen auf unvollständigen und fehlerhaften Annahmen, die wir im Einzelnen noch darlegen werden. Daraus folgen absehbare • Überschreitungen der zulässigen Lärmgrenzwerte sowie • Schadstoffbelastungen zu Lasten der angrenzenden Wohnanliegerschaft. Zusätzlich drohen Lichtimmissionen und eine Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung der östlich angrenzenden Wohngrundstücke.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.4.7 2.3 Unterlassene Alternativprüfung Trotz der planerisch erkennbaren Belastungen wurde keine Alternativlösung zur Abwägung gestellt und es soll hier eine bislang unbebaute Außenbereichsfläche überplant werden. Selbst wenn man unterstellt, dass ausschließlich dieser Standort in Betracht kommt, ist nicht ansatzweise nachvollziehbar, weshalb das Gewerbegebiet - und vor allem dessen für Schwerlastverkehr vorgesehene Haupterschließung - so ausgerichtet werden muss, dass die östlich angrenzende Wohnbevölkerung einer dauerhaften, erheblichen Belastung durch Lkw-Verkehr ausgesetzt wird. Diese unmittelbare räumliche Nähe ist keineswegs zwingend. Das vorhandene Raumangebot erlaubt vielmehr eine deutlich wirksamere Entzerrung von Wohnen, Gewerbe und der Verkehrsstrasse für den Schwerlastverkehr. Stattdessen wird ein unzulässiges Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen ohne ausreichenden Puffer geschaffen; die vorgesehenen Abschirmungsmaßnahmen sind vollkommen unzureichend. Damit verstößt der Plan gegen	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

den Trennungsgrundsatz, weil die Gemeinde ohne nachvollziehbaren städtebaulichen Grund gerade die schwerlastverkehrrelevante Erschließung unmittelbar an den Wohnhäusern vorbeiführt.	
B.4.8 2.4 Unzulässiger Konflikttransfer in spätere Verfahren Zwar sieht das schalltechnische Gutachten eine Emissionskontingentierung vor, doch • kann damit eine Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte nicht ausgeschlossen werden, und • ist unklar, wie künftige Einzelbetriebe in den überdimensionierten Bauräumen das Kontingent im Detail einhalten sollen. Damit wird der Konflikt unzulässig in nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren verlagert	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.4.9 2.5 Rechtsfolge Vor diesem Hintergrund - und aus den oben dargelegten Gründen - kann am vorgesehenen unmittelbaren Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzung nicht festgehalten werden, weil die im Bebauungsplan ausgewiesene Gesamtfläche das räumliche Angebot liefern würde, eine wirksame räumliche Entzerrung zwischen Wohnen und Gewerbe zu ermöglichen. Der dargestellte Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz führt - bei Erlass des Bebauungsplans in der vorliegenden Fassung - zur Unwirksamkeit des Plans. Gleichzeitig begründet die fehlende Alternativprüfung ein Abwägungsdefizit.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.4.10 2.6 Anträge 1. Wir beantragen, eine unabhängige, belastbare Verkehrsuntersuchung zu veranlassen, die eine valide Grundlage für eine Lärmbewertung bildet. 2. Wir beantragen ferner, das planerisch vorgesehene Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu überarbeiten und eine räumliche Entzerrung - inklusive wirksamer Pufferzone und	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

alternativer Erschließungsführung - in die Planung aufzunehmen.	
B.4.11 3. Abwägungsdefizit - verkehrliche Erschließung 3.1 Zwingende Prüfung der West-Erschließung Die Gemeinde Gauting hat kein durchgreifendes städtebauliches Argument vorgelegt, das die Führung der Haupteerschließung - einschließlich des Schwerlastverkehrs - unmittelbar an der Wohnbebauung im Osten rechtfertigt. - Die Robert-Koch-Allee ermöglicht eine technisch und räumlich realisierbare West-Erschließung. - Eine solche Alternativvariante ist nach den oben genannten Vorschriften zwingend zu untersuchen; die Unterlassung begründet einen Abwägungsausfall.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.4.12 3.2 Fehlende Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Weilheim Die Behauptung, das Staatliche Bauamt Weilheim lehne eine West-Erschließung ab, ist nicht belegt. Eine schriftliche Stellungnahme wurde weder vorgelegt noch in die Planbegründung aufgenommen. Ohne belastbare Aussage bleibt die Ablehnung der Alternative unerheblich.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.4.13 3.3 Öffentliche Erschließungsfunktion der Robert-Koch-Allee und planerische Pflicht zur Einbeziehung Die Annahme, die Robert-Koch-Allee sei mangels Widmung planungsrechtlich irrelevant, ist unzutreffend: Die Straße gewährleistet die verkehrliche Erschließung des rückwärtigen Klinikgeländes und übernimmt damit faktisch eine öffentliche Erschließungsfunktion; ohne sie wären sämtliche dem Klinikum erteilten Baugenehmigungen rechtswidrig. Angesichts der geplanten Klinikerweiterung trifft die Gemeinde bereits jetzt eine Rechtspflicht zur Sicherung dieser Erschließung und zur Beseitigung des bestehenden Defizits im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

Daraus folgt, dass die Gemeinde Gauting nicht nur das Recht, sondern die unmittelbare Pflicht hat, planerisch auf die Robert-Koch-Allee zuzugreifen und sie in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einzubeziehen. Dies wäre technisch wie rechtlich problemlos möglich. Ein etwaiger Widerspruch der Eigentümerin gefährdete die Erschließung des eigenen Bestands und kann das notwendige planerische Handeln der Gemeinde nicht hindern.	
B.4.14 3.4 Unterlassene Verhandlungen mit der Eigentümerin Es wurde nicht nachgewiesen, dass - oder mit welchem Ergebnis - die Gemeinde Verhandlungen mit der Eigentümerin der Robert-Koch-Allee (Deutsche Rentenversicherung Bayern Süd) geführt hat. Die bloße Annahme fehlerhafter Einigkeit ersetzt keine städtebauliche Abwägung.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.4.15 3.5 Fehlende Berücksichtigung der StVG-Novelle 2024 Mit der Novelle des Straßenverkehrsgesetzes vom Juni 2024 hat der Bundesgesetzgeber den Fokus des Verkehrsrechts grundlegend verschoben: Neben der Verkehrssicherheit stehen nun Klima- und Umweltschutz, Gesundheit, städtebauliche Entwicklung sowie die Förderung nachhaltiger Mobilität (etwa Tempo-30-Anordnungen, Vorrang für Fuß-, Rad- und ÖPNV-Verkehre) gleichrangig im Zentrum. Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Verkehrsuntersuchung ignoriert diese neue Zielhierarchie vollständig und bewertet ausschließlich die Leistungsfähigkeit des motorisierten Individualverkehrs. Damit basiert das Gutachten auf einem rechtlich überholten Maßstab, was ein Ermittlungsdefizit und folglich einen Abwägungsfehler begründet.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.4.16 3.6 Rechtsfolgen - Die fehlende Alternativprüfung, die nicht belegte Stellungnahme des Staatlichen Bauamts und die unterlassenen Eigentümerverhandlungen führen zu einem durchgreifenden Abwägungsdefizit. - Mit Blick auf den Trennungsgrundsatz und das Gebot der	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

Konfliktbewältigung und auch unter Einschluss des Abwägungsgebots ist daher eine sachgerechte Alternativprüfung für die Erschließung trotz der Beschlussfassungen vom 11.02.2025 und 23.03.2025 zu veranlassen. • In Verbindung mit dem Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz sowie dem hieraus resultierenden Ermittlungsdefizit und Abwägungsfehler aufgrund der Nichtberücksichtigung der StVG-Novelle 2024 ist der Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung unwirksam.	
B.4.17 3.7 Antrag 1. Wir beantragen, eine vollständige Alternativprüfung der West-Erschließung über die Robert-Koch-Allee durchzuführen und in die Abwägung einzustellen. 2. Wir beantragen ferner, eine schriftliche Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Weilheim einzuholen und vorzulegen. Die schriftliche Stellungnahme des Bauamts wurde von mir bereits am 18.02.2025 angefragt (EFAST-22736). Trotz Erinnerung am 19.03.2025 habe ich bis dato keine Auskunft erhalten. 3. Schließlich beantragen wir den nachweislichen Eintritt in Verhandlungen mit der Deutschen Rentenversicherung Bayern Süd über die planungsrechtliche Einbeziehung der Robert-Koch-Allee. 4. Zudembeantragen wir, die verkehrliche Erschließung d e s Plangebiets - einschließlich der Verkehrsuntersuchung - unter ausdrücklicher Berücksichtigung der Straßenverkehrsgesetz-Novelle 2024 grundlegend zu überarbeiten und die daraus resultierender Anpassungen verbindlich in die Planung aufzunehmen. Erst nach Vorlage und Auswertung dieser Unterlagen kann eine sachgerechte Abwägung im Sinne von § 2 Absatz 3 BauGB erfolgen.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.4.18 4. Ermittlungsdefizit - Verkehrsanalyse 4.1 Unrepräsentative Verkehrszählung • Die der Planung zugrunde liegende Verkehrszählung wurde in einem Zeitfenster unmittelbar nach einer Vollsperung des maßgeblichen Autobahnzubringers durchgeführt.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

• Dies hat dazu geführt, dass infolge dieses Umstandes die Ammerseestraße nicht in der Form befahren wurde, wie dies grundsätzlich üblich ist. • Die so ermittelten Daten geben die zu erwartenden Verkehrsflüsse nicht realistisch wieder	
B.4.19 4.2 Fehlende kumulative Betrachtung weiterer Projekte Die kumulativen Verkehrseffekte aus den Parallelplanungen der Gemeinde wurden nicht angemessen berücksichtigt: 1. Patchway Anger 2. Erweiterung des Asklepios-Klinikgeländes Die Prognosewerte des bisherigen Gutachtens bilden die daraus resultierenden Zusatzverkehre nicht ausreichend ab.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.4.20 4.3 Konsequenzen für Lärmprognose Wird der tatsächlich zu erwartende Mehrverkehr korrekt angesetzt, ergeben sich erheblich höhere Belastungen, die in Kombination mit dem planbedingt ausgelösten Verkehr zu Lärmsituation führen, welche der angrenzenden Wohnanliegenschaft unzumutbar sind.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.4.21 4.4 Rechtsfolgen Die Gemeinde hat die Ergebnisse der Gutachten kritisch zu hinterfragen und in die Planung einzustellen; andernfalls besteht ein Ermittlungsdefizit mit anschließendem Abwägungsdefizit.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.4.22 4.5 Anträge 1. Wir beantragen eine unabhängige, fachlich belastbare Überprüfung des bisherigen Verkehrsgutachtens. • Grundlage muss eine erneute, repräsentative Verkehrszählung sein. • Sämtliche verkehrserhöhenden Projekte (insbesondere Patchway Anger) sind einzubeziehen.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

B.4.21 5. Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung (§ 1 Absatz 7 Baugesetzbuch) 5.1 Ungelöste Lärm- und Verkehrskonflikte Das Gebot der Konfliktbewältigung verlangt, dass Konflikte, welche die Planung selbst hervorruft, innerhalb des Bebauungsplans gelöst werden. • Die unmittelbare Nähe von Wohnnutzung und Gewerbe erzeugt vorhersehbare Lärm- und Verkehrskonflikte, die im Planentwurf nicht bewältigt werden. • Die vorliegenden Fachgutachten - Verkehrsuntersuchung und schalltechnische Untersuchung – sind unzureichend; sie müssen aktualisiert und um planerische Lösungsansätze ergänzt werden, anstatt die Konfliktlösung unzulässigerweise in nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren zu verlagern.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.4.22 5.2 Nichtberücksichtigte Probleme des Oberflächenwassers Die beabsichtigte massive Nachverdichtung führt zu erheblichen Risiken durch unkontrolliert ablaufendes Oberflächenwasser. • Es liegt keine Baugrunduntersuchung zur Versickerungsfähigkeit vor. • Der bloße Hinweis auf potenzielle Rigo- len genügt nicht. • Bei nahezu vollständiger Versiegelung der Baufenster besteht ein erhebliches Schadensrisiko für die angrenzenden Wohnanwesen.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.4.23 5.3 Rechtsfolgen Die Gemeinde verweist auf eine spätere Nachweisführung im Baugenehmigungsverfahren. Dies stellt einen unzulässigen Konflikttransfer dar und verstößt gegen das Gebot der Konfliktbewältigung.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

B.4.24 5.4 Antrag Wir beantragen, 1. ein unabhängiges Sachverständigengutachten zur Auswirkung der Nachverdichtung auf den Abfluss von Oberflächenwasser einzuholen und 2. sämtliche Konfliktlösungen - für Lärm, Verkehr und Oberflächenwasser - innerhalb des Bebauungsplans verbindlich festzuschreiben. Ohne diese Nachbesserungen bleibt der Planentwurf rechtswidrig.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.4.25 6. Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme 6.1 Missachtung des Rücksichtnahmegebots Die derzeitigen Festsetzungen - sehr große Bauräume, Wandhöhen bis zu zwölf Metern, die Zulassung produzierenden Gewerbes unmittelbar an der Grenze zum Wohngebiet sowie öffentliche Stellplätze auf der Wohnseite - ignorieren das Gebot der Rücksichtnahme und belasten die angrenzende Wohnbebauung in unzumutbarer Weise.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.4.26 6.2 Erforderliche planerische Korrekturen Zur Wahrung des Rücksichtnahmegebots sind mindestens vorzusehen: • Feindifferenzierung der zulässigen Nutzungen: an der Wohngebietsgrenze ausschließlich stilles Gewerbe (z. B. Büronutzungen), kein produzierendes Gewerbe. • Abgestufte, abgetreppte Bauweise mit reduzierten Gebäudehöhen zum Wohngebiet hin. • Anordnung technischer Anlagen (z. B. Lüftungen) ausschließlich an der abgewandten Seite. • Verlagerung öffentlicher Stellplätze weg von der Wohnbebauung.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.4.27 6.3 Rechtsfolgen Werden diese Mindestanforderungen nicht umgesetzt, drohen Verschattung, Einbußen bei der Belüftung sowie Licht-, Lärm- und Schadstoffimmissionen in unzumutbarem	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

Ausmaß. Das Gesamtvorhaben stellt sich in seinem jetzigen Zuschnitt daher als rücksichtslos dar, mit der Folge, dass der Bebauungsplan in seiner derzeitigen Fassung rechtswidrig wäre.	
B.4.28 7. Naturschutzfachliche Belastungen 7.1 Unzureichende Würdigung im Umweltbericht Die Überplanung des Außenbereichs stellt eine erhebliche Belastung des Naturschutzes dar. Zwar wurden im Umweltbericht entsprechende Erhebungen veranlasst; gleichwohl drohen - entgegen den dortigen Annahmen - gravierende Nachteile für die vorhandenen und sich entwickelnden Grünflächen. Darüber hinaus wurden die Auswirkungen von Lärm, Schadstoffeinträgen, Lichtverschmutzung sowie der geplanten Parkflächen auf den angrenzenden Wald, der im Liegenschaftskataster als Erholungsfläche ausgewiesen ist, nicht ermittelt und nicht abgewogen. Diese Unterlassung begründen ein weiteres Ermittlungsdefizit und verursachen einen weiteren Abwägungsfehler.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.4.29 7.2 Erhalt schützenswerter Baumbestände Es ist zwingend sicherzustellen, dass die angrenzenden Baumbestände, einschließlich einer an das Wohnbebauung grenzenden großen Eiche, die nach fachlicher Einschätzung die Qualität eines schützenswerten Naturdenkmals besitzt, erhalten bleiben.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.4.30 7.3 Auswirkungen von Nachverdichtung und Versiegelung Die vorgesehenen Nachverdichtung und Flächenversiegelung wird sich erheblich nachteilig auf Flora und Fauna auswirken. Diese Folgen sind bislang nicht ausreichend berücksichtigt worden.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.4.31 7.4 Fehlende Alternativprüfung Auch in diesem Zusammenhang wurde - wie bereits in anderen Abschnitten dargelegt - keine Alternativprüfung zu möglichen Standorten durchgeführt. Dieser Mangel verstößt gegen das Abwägungsgebot und muss im weiteren Verfahren behoben werden.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

B.4.32 8. Ergebnis und weitere Schritte 8.1 Rechtsfolge der festgestellten Mängel Aufgrund der vorstehend dargelegten Verstöße - insbesondere gegen • § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch (Erforderlichkeit), • § 2 Absatz 3 Baugesetzbuch (Ermittlungsdefizite), • § 1 Absatz 7 Baugesetzbuch (Abwägungs- und Konfliktbewältigungspflichten), • § 50 Absatz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (Trennungsgrundsatz) sowie • das Gebot der Rücksichtnahme, ist das vorliegende Planungskonzept rechtswidrig und würde im Falle seines Erlasses zu einem unwirksamen Bebauungsplan und einer nicht tragfähigen Änderung des Flächennutzungsplans führen.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.4.33 8.2 Notwendige Nachbesserungen Ein rechtmäßiger Bebauungsplan erfordert mindestens: 1. Breite Pufferzone (100 m) zwischen Gewerbegebiet und Wohnbebauung 2. Verlegung der Erschließung auf die Westseite des Plangebiets 3. Aktualisierte, unabhängige Fachgutachten zu Verkehr, Lärm und Oberflächenwasser, 4. Feindifferenzierung der zulässigen Nutzungen und abgestufte Baukörperhöhen zum Wohngebiet hin, 5. Nachweisliche Prüfung geeigneter Alternativstandorte.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.4.34 8.3 Gesprächsbereitschaft Wir bieten ausdrücklich an, in einem konstruktiven Dialog an sachgerechten Alternativlösungen mitzuwirken. Grundlage hierfür müssen die oben aufgeführten Mindestanforderungen sein.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.4.35 8.4 Konsequenz bei unverändertem Planverlauf	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

Sollte die Gemeinde Gauting am derzeitigen Plankonzept festhalten, sehen wir uns gezwungen, die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans sowie der 58. Änderung des Flächennutzungsplans gerichtlich im Wege eines Normenkontrollverfahrens überprüfen zu lassen.	
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Bedarfsnachweis wird erstellt und der Regierung von Oberbayern im weiteren Verfahren zur Verfügung gestellt. Die Ergebnisse werden in der Begründung ergänzt.	
B.5 Privatperson 13 Schreiben vom 26.07.2025	
B.5.1 Ausweislich der Bekanntmachung der Gemeinde Gauting vom 26. Juni 2025 (Az. 21/6102-203/Gtg/Ht) findet seit dem 1. Juli 2025 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB statt; sie endet am 31. Juli 2025. Innerhalb dieser Frist erheben wir fristgerecht Einwendungen gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 203 einschließlich der damit verbundenen 58. Änderung des Flächennutzungsplans. Betroffenheit Wir sind Eigentümerinnen und Eigentümer eines nahezu unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden, eigengenutzten Wohnanwesens an der XX in Gauting. Unser Wohnanwesen liegt im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 136 der Gemeinde Gauting. Grundkonflikt der Planung Die direkte Angliederung eines Gewerbegebietes an unser Wohngebiet erzeugt erhebliche und bislang ungelöste Konfliktlagen. Unsere Schutzansprüche als Wohnanliegerinnen und Wohnanlieger werden missachtet. Besonders konfliktträchtig sind 1. die geplante Erschließung an der östlichen Seite, mithin unmittelbar zum Wohngebiet hin, und 2. die Zulassung produzierenden Gewerbes in unmittelbarer Nachbarschaft zu den östlich	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

vorhandenen, bestandsgeschützten Wohnhäusern - einschließlich unseres Anwesens. Die Einfügung des Projekts in den prägenden städtebaulichen Kontext ist – wie nachfolgend ausgeführt - aufgrund von Größe, Erschließung und Nutzungsstrukturen ausgeschlossen. Fehlende Bedarfs- und Standortanalyse; Ermittlungs- und Abwägungsdefizite Eine sachgerechte Bedarfs- und Standortanalyse für die Ausweisung eines derartigen Gewerbegebiets ist den Planunterlagen nicht zu entnehmen. Eine ernsthafte Bewertung der betroffenen Belange, insbesondere jener der angrenzenden Wohnanliegerschaft, wurde bis zum jetzt veröffentlichten Planstand in rechtlich nicht verträglicher Weise vernachlässigt. Daraus folgt - neben einem im Einzelnen noch darzustellenden Abwägungsdefizit – ein durchschlagendes Ermittlungsdefizit im Planungsprozess der Gemeinde Gauting. Nichtprüfung von Standortalternativen / Ungleichbehandlung der Wohnanliegerschaft Standortalternativen sowie die Entwicklung derjenigen Flächen, die ortsansässige Betriebe im Gemeindegebiet bereits vorhalten, wurden nicht weiter geprüft - bezeichnenderweise mit dem Argument, dass gerade an den jetzigen Standorten eine heranrückende bzw. vorhandene Wohnbebauung weitere Entwicklungsmöglichkeiten ausschließe. In den Planunterlagen findet sich nichts, was die Bedarfsnotwendigkeiten – insbesondere in der vorgesehenen Größenordnung - tatsächlich rechtfertigt. Die Gemeinde verhält sich mit Blick auf die von ihr selbst formulierte städtebauliche Zielsetzung inkonsistent und betreibt eine Gefälligkeitsplanung. Schon deshalb ist die Planerforderlichkeit rechtlich nicht haltbar. Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung Der Bebauungsplan verstößt gegen das Gebot der Konfliktbewältigung, weil er die von ihm erzeugten Konflikte nicht in der gebotenen Weise im Plan selbst löst. Rechtsfolge Aus alldem folgt - für den Fall der unterstellten rechtsverbindlichen Umsetzung - die Unwirksamkeit des hier streitgegenständlichen Bebauungsplans Nr. 203 einschließlich der	
--	--

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

zugehörigen 58. Änderung des Flächennutzungsplans für den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Zur Haltung „Es werde ohnehin geklagt“ Dem immer wieder in Gemeinderatssitzungen vorgebrachten Ansatz, Anwohnerinnen und Anwohner würden ungeachtet der bauleitplanerischen Gestaltung „sowieso klageweise gegen das Bauvorhaben vorgehen“, widersprechen wir ausdrücklich. Dies entspricht nicht unserem versuchten Kommunikationsprozess mit der Gemeinde. Ein sachgerechter Austausch wurde von Gemeindeseite gezielt unterbunden. Wird am jetzigen Plankonzept festgehalten, würde dies zwangsläufig in ein Normenkontrollklageverfahren münden - so der aktuelle Stand. Wir fordern die Gemeinde auf, ihre Kommunikationsweise zu überdenken, um einen sachgerechten Austausch zu ermöglichen. Gesprächsbereitschaft und Voraussetzungen für eine einvernehmliche Lösung Sollte für eine Verlegung der Erschließung sowie die Schaffung einer sachgerechten Pufferzone hin zur Wohnanliegerschaft - was städtebaulich angezeigt ist - gesorgt werden können, könnte hier, was jetzt noch planerisch berücksichtigt werden kann, auch eine einvernehmliche Lösung mit uns - sowie den Nachbarinnen und Nachbarn - gefunden werden.	
B.5.2 1. Planerforderlichkeit 1.1 Vorhandene Alternativstandorte Im Gemeindegebiet existieren reale, prüfungsrelevante Alternativstandorte, die eine Ansiedlung von Gewerbe bei gleichzeitiger Schonung der Wohnanliegerschaft ermöglichen und näher an der Autobahn liegen: 1. „Gautinger Feld“ Durch den mit dem vorliegenden Bebauungsplan hergestellten Lückenschluss besteht dort nun ein Anbindegebot. Eine den Anforderungen des Abwägungsgebots genügende Standort- und Bedarfsanalyse hätte zwingend eine Alternativprüfung dieses Standorts erfordert. Dies ist nicht erfolgt. Die Gemeinde muss darlegen, warum dieser Bereich den behaupteten Bedarf, insbesondere mit Hinblick auf das produzierende Gewerbe und damit	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

verbundenes Verkehrsaufkommen, nicht decken könnte. 2. Galileo Park" (Flughafen Oberpfaffenhofen) Nach Angaben der Gemeindeleitung sollen die rechtlichen Hürden für eine Nutzung in wenigen Monaten überwunden sein. Dieser Standort zeichnet sich insbesondere dadurch aus, dass keine Wohngebiete gefährdet würden. Die Ansiedlung produzierenden Gewerbes ließe sich dort deutlich besser realisieren als im unmittelbaren Umgriff eines Wohngebiets und zudem in Nachbarschaft zu einer schützenswerten Klinik, die auf Ruhe angewiesen ist.	
B.5.2 1.2 Unterlassene Alternativprüfung und fehlende Bedarfs-/Standortanalyse Die Gemeinde Gauting hätte sich zwingend mit diesen Alternativstandorten sowie allen übrigen gemeindeeigenen Flächen befassen müssen, da sie einen deutlich größeren Abstand zur Wohnbebauung bieten. Dieses Versäumnis entzieht der Planung bereits die städtebauliche Erforderlichkeit. Folgerichtig wird - und muss- die Regierung von Oberbayern eine belastbare Bedarfs- und Standortanalyse unter Einbeziehung sämtlicher Alternativstandorte verlangen; andernfalls entstünde ein unheilbares Plandefizit.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.5.3 1.3 Rechtsfolge Mangels nachgewiesener Bedarfsnotwendigkeiten und Alternativenprüfung ist die städtebauliche Erforderlichkeit der Planung nicht belegt. Das begründet ein durchgreifendes Ermittlungsdefizit und führt zu einem Abwägungsfehler.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.5.4 1.4 Anträge Zur Belegbarmachung der bislang nicht nachvollziehbar dargelegten Planerforderlichkeit beantragen wir: 1. eine Bedarfs- und Standortanalyse unter Einbeziehung sämtlicher Alternativstandorte - insbesondere „Gautinger Feld“, „Galileo Park“ sowie weiterer gemeindeeigener Flächen mit größerem Abstand zur Wohnbebauung.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

2. die Bedarfsnotwendigkeiten in der behaupteten Form nachvollziehbar und belastbar offenzulegen, um auszuschließen, dass lediglich einzelne Privatinteressen planerisch abgebildet werden.	
B.5.5 2. Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz 2.1 Fehlende Pufferzone und ungünstige Erschließung Emissionsträchtige Nutzungen -insbesondere Gewerbebetriebe und Schwerlastverkehr - müssen räumlich von emissionssensibler Wohnnutzung getrennt werden. Diese zwingende Vorgabe wird missachtet. • Es existiert keine wirksame Pufferzone; ein zwei Meter hoher Erdwall genügt erkennbar nicht. • Die Erschließungsstraße wird unmittelbar entlang der bestehenden Wohnbebauung geführt.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.5.6 2.2 Unzutreffende Grundlagen der Gutachten Die verkehrliche Untersuchung (Stadt-Land-Verkehr GmbH, 13. Mai 2025) und die schalltechnische Untersuchung (Ingenieurbüro Greiner, 16. Mai 2025) beruhen auf unvollständigen und fehlerhaften Annahmen, die wir im Einzelnen noch darlegen werden. Daraus folgen absehbare • Überschreitungen der zulässigen Lärmgrenzwerte sowie • Schadstoffbelastungen zu Lasten der angrenzenden Wohnanliegerschaft. Zusätzlich drohen Lichtimmissionen und eine Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung der östlich angrenzenden Wohngrundstücke.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.5.7 2.3 Unterlassene Alternativprüfung Trotz der planerisch erkennbaren Belastungen wurde keine Alternativlösung zur Abwägung gestellt und es soll hier eine bislang unbebaute Außenbereichsfläche überplant werden. Selbst wenn man unterstellt, dass ausschließlich dieser Standort in Betracht kommt, ist nicht ansatzweise nachvollziehbar, weshalb das Gewerbegebiet - und vor allem dessen für Schwerlastverkehr vorgesehene	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

Haupterschließung - so ausgerichtet werden muss, dass die östlich angrenzende Wohnbevölkerung einer dauerhaften, erheblichen Belastung durch Lkw-Verkehr ausgesetzt wird. Diese unmittelbare räumliche Nähe ist keineswegs zwingend. Das vorhandene Raumangebot erlaubt vielmehr eine deutlich wirksamere Entzerrung von Wohnen, Gewerbe und der Verkehrsstrasse für den Schwerlastverkehr. Stattdessen wird ein unzulässiges Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen ohne ausreichenden Puffer geschaffen; die vorgesehenen Abschirmungsmaßnahmen sind vollkommen unzureichend. Damit verstößt der Plan gegen den Trennungsgrundsatz, weil die Gemeinde ohne nachvollziehbaren städtebaulichen Grund gerade die schwerlastverkehrsrelevante Erschließung unmittelbar an den Wohnhäusern vorbeiführt.	
B.5.8 2.4 Unzulässige Konflikttransfers in spätere Verfahren Zwar sieht das schalltechnische Gutachten eine Emissionskontingentierung vor, doch • kann damit eine Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte nicht ausgeschlossen werden, und • ist unklar, wie künftige Einzelbetriebe in den überdimensionierten Bauräumen das Kontingent im Detail einhalten sollen. Damit wird der Konflikt unzulässig in nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren verlagert.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.5.9 2.5 Rechtsfolge Vor diesem Hintergrund - und aus den oben dargelegten Gründen - kann am vorgesehenen unmittelbaren Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzung nicht festgehalten werden, weil die im Bebauungsplan ausgewiesene Gesamtfläche das räumliche Angebot liefern würde, eine wirksame räumliche Entzerrung zwischen Wohnen und Gewerbe zu ermöglichen. Der dargestellte Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz führt - bei Erlass des Bebauungsplans in der vorliegenden Fassung - zur Unwirksamkeit des Plans. Gleichzeitig begründet	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

die fehlende Alternativprüfung ein Abwägungsdefizit.	
B.5.10 2.6 Anträge Wir beantragen, 1. eine unabhängige, belastbare Verkehrsuntersuchung zu veranlassen, die eine valide Grundlage für eine Lärmbewertung bildet. 2. das planerisch vorgesehene Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu überarbeiten und eine räumliche Entzerrung -inklusive wirksamer Pufferzone und alternativer Erschließungsführung -in die Planung aufzunehmen.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.5.11 3.Abwägungsdefizit-verkehrliche Erschließung 3.1 Zwingende Prüfung der West-Erschließung Die Gemeinde Gauting hat kein durchgreifendes städtebauliches Argument vorgelegt, das die Führung der Haupteerschließung - einschließlich des Schwerlastverkehrs - unmittelbar an der Wohnbebauung im Osten rechtfertigt. - Die Robert-Koch-Allee ermöglicht eine technisch und räumlich realisierbare West-Erschließung. - Eine solche Alternativvariante ist nach den oben genannten Vorschriften zwingend zu untersuchen; die Unterlassung begründet einen Abwägungsausfall.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.5.12 3.2 Fehlende Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Weilheim Die Behauptung, das Staatliche Bauamt Weilheim lehne eine West-Erschließung ab, ist nicht belegt. Eine schriftliche Stellungnahme wurde weder vorgelegt noch in die Planbegründung aufgenommen. Ohne belastbare Aussage bleibt die Ablehnung der Alternative unerheblich.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.5.13 3.3 Öffentliche Erschließungsfunktion der Robert-Koch-Allee und planerische Pflicht zur Einbeziehung Die Annahme, die Robert-Koch-Allee sei mangels Widmung planungsrechtlich irrelevant, ist unzutreffend: Die Straße gewährleistet die	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

verkehrliche Erschließung des rückwärtigen Klinikgeländes und übernimmt damit faktisch eine öffentliche Erschließungsfunktion; ohne sie wären sämtliche dem Klinikum erteilten Baugenehmigungen rechtswidrig. Angesichts der geplanten Klinikerweiterung trifft die Gemeinde bereits jetzt eine Rechtspflicht zur Sicherung dieser Erschließung und zur Beseitigung des bestehenden Defizits im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens. Daraus folgt, dass die Gemeinde Gauting nicht nur das Recht, sondern die unmittelbare Pflicht hat, planerisch auf die Robert-Koch-Allee zuzugreifen und sie in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einzubeziehen. Dies wäre technisch wie rechtlich problemlos möglich. Ein etwaiger Widerspruch der Eigentümerin gefährdete die Erschließung des eigenen Bestands und kann das notwendige planerische Handeln der Gemeinde nicht hindern.	
B.5.14 3.4 Unterlassene Verhandlungen mit der Eigentümerin Es wurde nicht nachgewiesen, dass-oder mit welchem Ergebnis-die Gemeinde Verhandlungen mit der Eigentümerin der Robert-Koch-Allee (Deutsche Rentenversicherung Bayern Süd) geführt hat. Die bloße Annahme fehlender Einigkeit ersetzt keine städtebauliche Abwägung.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.5.15 3.5 Fehlende Berücksichtigung der StVG-Novelle 2024 Mit der Novelle des Straßenverkehrsgesetzes vom Juni 2024 hat der Bundesgesetzgeber den Fokus des Verkehrsrechts grundlegend verschoben: Neben der Verkehrssicherheit stehen nun Klima- und Umweltschutz, Gesundheit, städtebauliche Entwicklung sowie die Förderung nachhaltiger Mobilität (etwa Tempo-30-Anordnungen, Vorrang für Fuß-, Rad- und ÖPNV-Verkehre) gleichrangig im Zentrum. Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Verkehrsuntersuchung ignoriert diese neue Zielhierarchie vollständig und bewertet ausschließlich die Leistungsfähigkeit des motorisierten Individualverkehrs. Damit basiert das Gutachten auf einem rechtlich überholten Maßstab, was ein	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

Ermittlungsdefizit und folglich einen Abwägungsfehler begründet.	
B.5.16 3.6 Rechtsfolgen • Die fehlende Alternativprüfung, die nicht belegte Stellungnahme des Staatlichen Bauamts und die unterlassenen Eigentümerverhandlungen führen zu einem durchgreifenden Abwägungsdefizit. • Mit Blick auf den Trennungsgrundsatz und das Gebot der Konfliktbewältigung und auch unter Einschluss des Abwägungsgebots ist daher eine sachgerechte Alternativprüfung für die Erschließung trotz der Beschlussfassungen vom 11.02.2025 und 23.03.2025 zu veranlassen. • In Verbindung mit dem Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz sowie dem hieraus resultierenden Ermittlungsdefizit und Abwägungsfehler aufgrund der Nichtberücksichtigung der StVG-Novelle 2024 ist der Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung unwirksam.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.5.17 3.7 Anträge Wir beantragen, 1. eine vollständige Alternativprüfung der West-Erschließung über die Robert-Koch-Allee durchzuführen und in die Abwägung einzustellen. 2. eine schriftliche Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Weilheim einzuholen und vorzulegen. 3. wir den nachweislichen Eintritt in Verhandlungen mit der Deutschen Rentenversicherung Bayern Süd über die planungsrechtliche Einbeziehung der Robert-Koch-Allee. 4. die verkehrliche Erschließung des Plangebiets -einschließlich der Verkehrsuntersuchung -unter ausdrücklicher Berücksichtigung der Straßenverkehrsgesetz-Novelle 2024 grundlegend zu überarbeiten und die daraus resultierenden Anpassungen verbindlich in die Planung aufzunehmen. Erst nach Vorlage und Auswertung dieser Unterlagen kann eine sachgerechte Abwägung im Sinne von § 2 Absatz 3 BauGB erfolgen.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

B.5.18 4. Ermittlungsdefizit- Verkehrsanalyse 4.1 Unrepräsentative Verkehrszählung - Die der Planung zugrunde liegende Verkehrszählung wurde in einem Zeitfenster unmittelbar nach einer Vollsperierung des maßgeblichen Autobahnzubringers durchgeführt. - Dies hat dazu geführt, dass infolge dieses Umstandes die Ammerseestraße nicht in der Form befahren wurde, wie dies grundsätzlich üblich ist. - Die so ermittelten Daten geben die zu erwartenden Verkehrsflüsse nicht realistisch wieder.	
B.5.18 4.2 Fehlende kumulative Betrachtung weiterer Projekte Die kumulativen Verkehrseffekte aus den Parallel-Planungen der Gemeinde wurden nicht angemessen berücksichtigt: - Patchway-Anger - Erweiterung des Asklepios-Klinikgeländes Die Prognosewerte des bisherigen Gutachtens bilden die daraus resultierenden Zusatzverkehre nicht ausreichend ab.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.5.19 4.3 Konsequenzen für Lärmprognose Wird der tatsächlich zu erwartende Mehrverkehr korrekt angesetzt, ergeben sich erheblich höhere Belastungen, die in Kombination mit dem planbedingt ausgelösten Verkehr zu Lärmsituationen führen, welche der angrenzenden Wohnanliegerschaft unzumutbar sind.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.5.20 4.4 Rechtsfolgen Die Gemeinde hat die Ergebnisse der Gutachten kritisch zu hinterfragen und in die Planung einzustellen; andernfalls besteht ein Ermittlungsdefizit mit anschließendem Abwägungsdefizit.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

B.5.21 4.5 Anträge 1 Wir beantragen eine unabhängige, fachlich belastbare Überprüfung des bisherigen Verkehrsgutachtens. • Grundlage muss eine erneute, repräsentative Verkehrszählung sein. • Sämtliche verkehrserhöhenden Projekte (insbesondere Patchway-Anger) sind einzubeziehen.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.5.22 5. Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung (§ 1 Absatz 7 Baugesetzbuch) 5.1 Ungelöste Lärm- und Verkehrskonflikte Das Gebot der Konfliktbewältigung verlangt, dass Konflikte, welche die Planung selbst hervorruft, innerhalb des Bebauungsplans gelöst werden. • Die unmittelbare Nähe von Wohnnutzung und Gewerbe erzeugt vorhersehbare Lärm- und Verkehrskonflikte, die im Planentwurf nicht bewältigt werden. Die vorliegenden Fachgutachten - Verkehrsuntersuchung und schalltechnische Untersuchung - sind unzureichend; sie müssen aktualisiert und um planerische Lösungsansätze ergänzt werden, anstatt die Konfliktlösung unzulässigerweise in nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren zu verlagern.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.5.23 5.2 Nichtberücksichtigte Probleme des Oberflächenwassers Die beabsichtigte massive Nachverdichtung führt zu erheblichen Risiken durch unkontrolliert ablaufendes Oberflächenwasser. • Es liegt keine Baugrunduntersuchung zur Versickerungsfähigkeit vor. • Der bloße Hinweis auf potenzielle Rigo- len genügt nicht. • Bei nahezu vollständiger Versiegelung der Baufenster besteht ein erhebliches Schadensrisiko für die angrenzenden Wohnanwesen.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

B.5.24 5.3 Rechtsfolgen Die Gemeinde verweist auf eine spätere Nachweisführung im Baugenehmigungsverfahren. Dies stellt einen unzulässigen Konflikttransfer dar und verstößt gegen das Gebot der Konfliktbewältigung.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.5.25 5.4 Anträge Wir beantragen, 1. ein unabhängiges Sachverständigengutachten zur Auswirkung der Nachverdichtung auf den Abfluss von Oberflächenwasser einzuholen und 2. sämtliche Konfliktlösungen - für Lärm, Verkehr und Oberflächenwasser - innerhalb des Bebauungsplans verbindlich festzuschreiben. Ohne diese Nachbesserungen bleibt der Planentwurf rechtswidrig.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.5.26 6. Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme 6.1 Missachtung des Rücksichtnahmegebots Die derzeitigen Festsetzungen - sehr große Bauräume, Wandhöhen bis zu zwölf Metern, die Zulassung produzierenden Gewerbes unmittelbar an der Grenze zum Wohngebiet sowie öffentliche Stellplätze auf der Wohnseite - ignorieren das Gebot der Rücksichtnahme und belasten die angrenzende Wohnbebauung in unzumutbarer Weise.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.5.27 6.2 Erforderliche planerische Korrekturen Zur Wahrung des Rücksichtnahmegebots sind mindestens vorzusehen: • Feindifferenzierung der zulässigen Nutzungen: an der Wohngebietsgrenze ausschließlich stilles Gewerbe (z.B. Büronutzungen), kein produzierendes Gewerbe. Abgestufte, abgetreppte Bauweise mit reduzierten Gebäudehöhen zum Wohngebiet hin. • Anordnung technischer Anlagen (z.B. Lüftungen) ausschließlich an der abgewandten Seite.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

Verlagerung öffentlicher Stellplätze weg von der Wohnbebauung.	
B.5.28 6.3 Rechtsfolgen Werden diese Mindestanforderungen nicht umgesetzt, drohen Verschattung, Einbußen bei der Belüftung sowie Licht-, Lärm- und Schadstoffimmissionen in unzumutbarem Ausmaß. Das Gesamtvorhaben stellt sich in seinem jetzigen Zuschnitt daher als rücksichtslos dar, mit der Folge, dass der Bebauungsplan in seiner derzeitigen Fassung rechtswidrig wäre.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.5.29 7. Naturschutzfachliche Belastungen 7.1 Unzureichende Würdigung im Umweltbericht Die Überplanung des Außenbereichs stellt eine erhebliche Belastung des Naturschutzes dar. Zwar wurden im Umweltbericht entsprechende Erhebungen veranlasst; gleichwohl drohen - entgegen den dortigen Annahmen - gravierende Nachteile für die vorhandenen und sich entwickelnden Grünflächen. Darüber hinaus wurden die Auswirkungen von Lärm, Schadstoffeinträgen, Lichtverschmutzung sowie der geplanten Parkflächen auf den angrenzenden Wald, der im Liegenschaftskataster als Erholungsfläche ausgewiesen ist, nicht ermittelt und nicht abgewogen. Diese Unterlassungen begründen ein weiteres Ermittlungsdefizit und verursachen einen weiteren Abwägungsfehler.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.5.30 7.2 Erhalt schützenswerter Baumbestände Es ist zwingend sicherzustellen, dass die angrenzenden Baumbestände, einschließlich einer an die Wohnbebauung grenzenden großen Eiche, die nach fachlicher Einschätzung die Qualität eines schützenswerten Naturdenkmals besitzt, erhalten bleiben.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.5.31 7.3 Auswirkungen von Nachverdichtung und Versiegelung Die vorgesehene Nachverdichtung und Flächenversiegelung wird sich erheblich nachteilig auf Flora und Fauna auswirken. Diese Folgen sind bislang nicht ausreichend berücksichtigt worden.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

B.5.32 7.4 Fehlende Alternativprüfung Auch in diesem Zusammenhang wurde - wie bereits in anderen Abschnitten dargelegt - keine Alternativprüfung zu möglichen Standorten durchgeführt. Dieser Mangel verstößt gegen das Abwägungsgebot und muss im weiteren Verfahren behoben werden.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.5.33 8. Wertminderung unserer Immobilie (Abwägungsrelevanz) 8.1 Rügen Die Planung führt - infolge erhöhter Verkehrs- und Gewerbelärmbelastungen entlang der Ammerseestraße, zusätzlicher Baulärmimmissionen während der Realisierung sowie späterer betrieblicher Geräusch- und sonstiger Emissionen - zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Wohnruhe und damit der sozialen und städtebaulichen Qualität unseres Grundstücks. Diese Nachteile sind abwägungserheblich (u. a. gesunde Wohnverhältnisse, § 1 Abs. 6 BauGB) und wurden bislang nicht hinreichend ermittelt und gewürdigt. Die zu erwartende Wertminderung unseres Wohneigentums ist zwar kein eigenständiger Maßstab, folgt jedoch aus den immissionsseitigen Belastungen und verstärkt deren Gewicht im Rahmen der Abwägung (vgl. bereits oben: Trennungsgrundsatz / Rücksichtnahmegebot).	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.5.34 8.2 Rechtsfolgen Unterbleiben eine belastbare Ermittlung und ausgleichende Festsetzungen, liegt ein Ermittlungs- und Abwägungsdefizit vor; die Planung wäre insoweit rechtsfehlerhaft.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.5.35 8.3 Anträge Wir beantragen, 1. die Ergänzung und Aktualisierung der Lärm- und Verkehrsgutachten um eine grundstücksbezogene Belastungsprognose (Tag/Nacht, einschließlich Spitzen- und Ereignislasten). 2. planerische Schutzfestsetzungen: wirksame Pufferzone zum Wohngebiet, Nutzungsfeindifferenzierung (an der Wohngebietsgrenze ausschließlich stilles Gewerbe), Höhenstaffelung	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

der Baukörper, Emissions-/Immissionskontingente sowie westseitige Erschließung. 3. Betriebsbeschränkungen (z.B. keine nächtlichen Anlieferungen, Lkw-Routen fern der Wohnbebauung) und Monitoring mit Nachsteuerungsmechanismus.	
B.5.36 9. Baulärm 9.1 Rügen Für die Bauphase fehlt eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung. Angesichts der sehr geringen Abstände zwischen geplanter Baustellenlogistik und unserer Wohnnutzung ist zu befürchten, dass Immissionsrichtwerte des Baulärms (insb. nach AVV Baulärm/TA Lärm i. V. m. einschlägigen Vorschriften zum Geräte- und Maschinenlärm) nicht eingehalten werden können. Das begründet ein Ermittlungsdefizit.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.5.37 9.2 Rechtsfolgen Ohne bauphasenbezogene Ermittlung und planerisch verbindliche Vorkehrungen wird der Konflikt unzulässig in spätere Verfahren verlagert (Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung).	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.5.38 9.3 Anträge Wir beantragen, 1. ein Bauphasen-Lärmgutachten mit Baustellen- und Logistikkonzept (Zufahrten westlich, Material-/Zwischenlager fern der Wohnbebauung) 2. planverbindliche Bauzeitenregelung (tägewise Zeitfenster), Lärmobergrenzen, lärmärmer Gerätepark, temporäre Schallschutzmaßnahmen und Beschwerdestelle mit Mess-/Kontrollregime 3. Festsetzung, dass Baustellenverkehr nicht entlang der Ostseite zur Wohnbebauung geführt wird	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

B.5.39 10. Gesundheitliche Aspekte (Luftschadstoffe/stoffliche Emissionen) 10.1 Rügen Die Belange der Gesundheit (§ 1 Abs. 6 BauGB) sind unzureichend ermittelt. Mit der Zunahme des Verkehrs und der Ansiedlung produzierenden Gewerbes (u. a. Metallbearbeitung wie Schweißen, Schleifen, Löten/Trennen) ist mit erhöhten Verkehrs- und Betriebs-Emissionen (u. a. Kohlenmonoxid, Kohlendioxid, Stickstoffmonoxid, Stickstoffdioxid Feinstaub, ultrafeine Partikel, Dieselrußpartikel) sowie prozessbedingten Stoffemissionen (z.B. Chrom-, Nickel-, Kobalt-, Cadmiumverbindungen) zu rechnen. Prominent ist festzuhalten: Nach der TA Luft ist bei der Immissionsbeurteilung die Gesamtbelastung maßgeblich; hierzu gehört ausdrücklich die Vorbelastung durch Verkehr, die in der Ausbreitungs-/Immissionsbewertung einzustellen ist. Eine Auswertung auch des betriebsveranlassten Verkehrs im Hinblick auf Schadstoffimmissionen wurde nicht vorgelegt. Dies begründet ein kritisches Ermittlungsdefizit, das eine sachgerechte Abwägung unmöglich macht und im Ergebnis zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führt. Zudem sind die Schadstoffimmissionen nicht örtlich begrenzbar: Da Schwerlastverkehr auf dem gesamten Plangebiet stattfinden kann, wechseln bzw. überlagern sich die Immissionsorte - eine flächenhafte Bewertung war erforderlich, fehlt aber.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.5.30 10.2. Rechtsfolgen Das Unterlassen belastbarer Untersuchungen und schutzwirksamer Festsetzungen begründet ein Ermittlungs- und Abwägungsdefizit sowie einen Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.5.31 10.3 Anträge Wir beantragen, 1. Eine Luftschadstoff- und Geruchsprognose (Summationsansatz Verkehr+ Betrieb, inkl. betrieblich veranlasstem Zu-/Abfahrtsverkehr) nach den Vorgaben der TA Luft	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

(Beurteilungspunkte, Vorbelastung, Ausbreitungsrechnung). 2. Planerische Begrenzungen: an der Wohngiebetsgrenze keine emissionsintensiven Produktionsprozesse, Filter-/ Abluftführung ausschließlich zur abgewandten Seite, Betriebszeitenbeschränkungen. 3. Monitoring-/Nachrüstklausel; Standortalternativenprüfung für emissionsstärkere Betriebe (vgl. Alternativen).	
B.5.32 11. Sicherheitsaspekte (Fuß-/RadverkehrÖPNV-Haltestellen) 11.1. Rügen Vor unserem Haus liegen zwei Bushaltestellen an einer Hauptverkehrsstraße ohne gesicherte Querung im Nahbereich; Wege von Schul- und Kitakindern kreuzen die an- und abfahrenden Verkehre. Mit der geplanten Erschließung über den Kreisverkehr (PENNY-Kreisel) und zusätzlichem Lkw-Aufkommen werden Radwege und Zufahrten konfliktträchtig gekreuzt. Die StVG-Novelle 2024 (Neugewichtung zugunsten Sicherheit, Klima/Umwelt, Gesundheit, städtebauliche Entwicklung) hat im Planentwurf keine erkennbare Berücksichtigung gefunden. Für einen von Schulkindern genutzten Abschnitt ist die verkehrsplanerische Begutachtung damit mangelhaft; der Plan ist bereits deshalb abwägungsfehlerhaft.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.5.33 11.2 Rechtsfolgen Fehlende Sicherheitsuntersuchungen und Schutzmaßnahmen begründen ein Ermittlungs-/Abwägungsdefizit; zugleich Rücksichtnahmeverstoß gegenüber der Wohnbevölkerung.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.5.34 11.3 Anträge Wir beantragen, 1. ein Verkehrssicherheitsgutachten (Schul-/Kita-Wege, Bus-Haltestellen, Radverkehr) inkl. Konfliktanalyse Lkw x Rad/Fuß 2. planverbindliche Maßnahmen: sichere Querungsstellen (Fußgängerüberweg/Mittelinsele), durchgängige Radführung ohne Konfliktpunkte, Tempo-30-Anordnung im sensiblen Abschnitt, Lkw-Routenführung abseits der	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

Wohnbebauung -im lichte der StVG-Novelle 2024 3. gestufte Umsetzungsvoraussetzungen: Inbetriebnahme des Gewerbegebiets erst nach Realisierung der Sicherheitsmaßnahmen	
B.5.35 12.Überlegung zur alternativen Flächennutzung (Alternativenprüfung) 12.1. Rüge Eine ernsthafte Alternativenprüfung zu immissionsarmen Nutzungen des Außenbereichs fehlt. Der Umweltpakt Bayern weist in seinen Hinweisen ausdrücklich darauf hin, dass die in „Handwerk und Wohnen“ sowie im „Abstandserlass NRW“ genannten Abstände als Erfahrungswerte herangezogen werden können - dies unterstreicht, dass produzierendes Gewerbe an Standorte mit angemessenen Abständen zu sensibler Wohnnutzung bzw. Gesundheitseinrichtungen zu priorisieren ist. Solche Alternativstandorte existieren -wie oben ausgeführt -im Gemeindegebiet und sind zwingend zu prüfen. Dort bestünden auch Entwicklungsspielräume für betriebliche Expansion, während dies am hier geplanten Standort wegen der Nähe zur Wohnbebauung und zur Klinik absehbar zu anhaltenden Konflikten bis hin zu gerichtlichen Auseinandersetzungen führen würde.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.5.36 12.2 Rechtsfolge Ohne belastbare Alternativenprüfung liegt ein durchgreifendes Ermittlungs-und Abwägungsdefizit vor.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.5.37 12.3 Anträge Wir beantragen, 1. die Nachholung einer Alternativenprüfung unter Einbeziehung einer PV-Freiflächenanlage (ggf. Teilflächenmodell mit breiter Grün-/Pufferzone zur Wohnbebauung) und weiterer emissionsarmer Nutzungen -unter Rückgriff auf Abstandsempfehlungen (Erfahrungswerte) gemäß Umweltpakt Bayern/ Abstandserlass NRW. 2. Abgleich mit den Klimaschutz-/Energiekonzepten der Gemeinde und FNP-Prüfung; nachvollziehbare Begründung, weshalb die	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

Alternativen nicht gleich geeignet oder überlegen sein sollen. 3. Aussetzung/Überarbeitung der Planung bis Abschluss der Alternativenprüfung; Aufnahme wirksamer Puffer- und Schutzfestsetzungen.	
B.5.38 13. Ergebnis und weitere Schritte 13.1 Rechtsfolge der festgestellten Mängel Aufgrund der vorstehend dargelegten Verstöße - insbesondere gegen • § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch (Erforderlichkeit), • § 2 Absatz 3 Baugesetzbuch (Ermittlungsdefizite), • § 1 Absatz 7 Baugesetzbuch (Abwägungs- und Konfliktbewältigungspflichten), • § 50 Absatz 1 BundesImmissionsschutzgesetz (Trennungsgrundsatz) sowie • das Gebot der Rücksichtnahme, ist das vorliegende Planungskonzept rechtswidrig und würde im Falle seines Erlasses zu einem unwirksamen Bebauungsplan und einer nicht tragfähigen Änderung des Flächennutzungsplans führen.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.5.39 13.2 Notwendige Nachbesserungen Ein rechtmäßiger Bebauungsplan erfordert mindestens: 1. breite Pufferzone (mind. 100 m) zwischen Gewerbegebiet und Wohnbebauung, 2. Verlegung der Erschließung auf die Westseite des Plangebiets, 3. Aktualisierte, unabhängige Fachgutachten zu Verkehr, Lärm und Oberflächenwasser, 4. Gutachten zu Bauphasenlärm, grundstücksbezogene Belastungsprognose, Luftschadstoff- und Geruchsprognose und Verkehrssicherheitsgutachten, 5. Feindifferenzierung der zulässigen Nutzungen und abgestufte Baukörperhöhen zum Wohngebiet hin, 6. nachweisliche Prüfung geeigneter Alternativstandorte,	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen

Seite 94 von 122

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

Unsere Mandanten sind Eigentümer der nahezu unmittelbar an den gegenständlichen Bebauungsplangebietsumgriff angrenzenden Grundstücksfläche FlNr. 1302/26, Gemarkung Gauting. Es handelt sich hierbei um das eigen genutzte private Wohnanwesen unserer Mandanten, XX. Die Gemeinde beabsichtigt die Entwicklung eines Gewerbegebiets südlich der Ammerseestraße, dort auf den FlNrn. 1283/3, 1302, 1302/19 Teilfläche, 1302/44, 1302/66, 1304, 1305, 1306/1 und 1309/1, jeweils Gemarkung Gauting. Auch soll der Flächennutzungsplan in dem vorbezeichneten Flächenbereich entsprechend geändert werden. Für den Fall der rechtsverbindlichen Umsetzung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans einschließlich der zugehörigen 58. Änderung des Flächennutzungsplans wurden unsere Mandanten in rechtlich unzulässiger Weise in ihrem grundrechtlich geschütztem Eigentumsrecht verletzt. Das Wohnanwesen unserer Mandanten liegt seinerseits im Umgriff eines schon existenten Bebauungsplans der Gemeinde Gauting, hier dem Bebauungsplan Nr. 136. Die Eigentumsfläche unserer Mandanten ist Bestandteil eines dort festgesetzten allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO. Die nunmehr vorgesehene direkte Angliederung eines Gewerbegebiets an den Wohnstandort unserer Mandanten schafft bisher durch den Bebauungsplanentwurf ungelöst gelassene erhebliche Konfliktslagen. Die bestehenden Schutzansprüche unserer Mandanten als Wohnanlieger werden hierbei ersichtlich missachtet. Dies resultiert im Besonderen aus der angedachten Erschließungsgestaltung für das künftige Gewerbegebiet, die ausgerechnet auf der östlichen Seite mit Ausrichtung zu dem dort befindlichen Wohngebiet umgesetzt werden soll. Zudem resultiert dies aus der vorgesehenen Zulassung von produzierendem Gewerbe wiederum in direkter Nahbeziehung zu den östlich bestandsgeschützt vorhandenen Wohngebäuden, dasjenige unserer Mandanten mit eingeschlossen. Auf einem Umfang von ca. 6 ha Fläche sollen innerhalb von drei Bauräumen, aufgeteilt in insgesamt 4 Gewerbegebietseinheiten, Flächenareale für vor allem produzierendes	Die Einwände betreffen den Bebauungsplan, sie werden im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes abgewogen.
--	---

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

Gewerbe geschaffen werden. Es sind hier zudem Gebäudedimensionen mit einer Höhenentwicklung von bis zu 12 Metern vorgesehen. Hinzu kommt der bereits erwähnte planerische Ansatz, die Erschließung, die insbesondere auch massiv durch Schwerlastverkehr genutzt werden wird, nahezu direkt angrenzend an die östlich anschließende Wohnbebauung zu realisieren. Unsere Mandanten sehen sich daher, wie auch alle anderen Wohnanlieger, nach derzeitiger Plangestaltung einer Massivbebauung in Form von produzierendem Gewerbe und der zugehörigen lärmintensiven Erschließungsanlage direkt ausgesetzt. In planerisch unbehelflicher Art und Weise soll ein nur 2 m hoher Sichtschutzwall eine Abgrenzungsfunktion zwischen dem künftigen Gewerbegebiet und dem östlich anschließenden Wohngebiet abbilden. Gemessen an den planerisch vorgesehenen Dimensionen des Gewerbegebiets wird hierüber ersichtlich, was schon an dieser Stelle zu betonen ist, keine ausreichende Abhilfe zum Schutz der Wohnanlieger geschaffen. Der östliche Umgriff ist ausschließlich durch Wohnhäuser geprägt. Gewerbe jeder Art ist hier gebietsfremd. Der dort weiter angrenzende Wald ist zudem nachweislich eine Naherholungsfläche. Die hier bisher gewährleistete Naherholungsfunktion wird durch das geplante Gewerbe ebenfalls nachhaltig belastet werden. Zudem wurde ein zunächst noch planerisch zugesagter Lärmschutzwall nachgelagert ohne erkennbares Argument zu einem untauglichen Sichtschutzwall „degradiert“. Auch dies ist inakzeptabel. Dies schafft keine ausreichende Grundlage für eine gebotene Rücksichtnahme. Eine Eingliederung des verfahrensgegenständlichen Planprojekts in den hier städtebaulich relevanten prägenden Gebietsumgriff ist dabei -wie die nachfolgenden Ausführungen zeigen werden -ob der Größenordnung des Vorhabens und aufgrund der vorgesehenen Erschließungs- und Nutzungsstrukturen ausgeschlossen. Eine Prüfung der bisherigen Planunterlagen macht deutlich, dass das Gesamtprojekt eine sachgerechte und rechtlich zu fordernde Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) der noch im	
---	--

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

Einzelnen darzustellenden betroffenen Belange privater und auch öffentlicher Natur vermissen lässt. Die aktuell kompromisslose Handhabung des Planprozesses durch die Gemeinde hat ersichtlich dazu geführt, dass eine ernsthafte Bewertung der betroffenen Belange, insbesondere der angrenzenden Wohnanlieger, bis zum jetzt veröffentlichten Planstand in rechtlich nicht verträglicher Art und Weise vernachlässigt wurde. Aus den Planunterlagen geht ein überdimensioniertes Vorhaben ohne dargelegten tragfähigen städtebaulichen Hintergrund hervor. Offensichtlich sollen hier über die Realisierung des Projekts - dies jedoch in Form einer unzulässigen planerischen Vorwegbindung - vordringlich Versprechungen der Gemeinde gegenüber ortsansässigen Gewerbebetrieben eingelöst werden; dies im Sinne einer vermeintlich notwendigen Standortbereitstellung für Umsiedlungen eben dieser Betriebe. Eine sachgerechte Bedarfs- und Standortanalyse für die Ausweisung eines solchen Gewerbegebiets ist den Planunterlagen nicht zu entnehmen. Schon hieran zeigt sich neben dem bereits benannten Abwägungsdefizit ein zusätzlich durchschlagendes Ermittlungsdefizit im Blick auf die bisherigen „Planungsleistungen“ der Gemeinde Gauting (§ 2 Abs. 3 BauGB). Die fehlende Bedarfs- und Standortanalyse stellt zudem ersichtlich die Planerforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB in Frage. Standortalternativen sowie die Entwicklung derjenigen Flächen, die die ortsansässigen Betriebe im Gemeindegebiet bereits vorhalten, wurden hier nicht weiter geprüft, dies bezeichnenderweise mit dem Argument, dass gerade an den jetzigen Standorten eine heranrückende bzw. existente Wohnbebauung weitere Entwicklungsmöglichkeiten ausschließen würde. Die hier betroffenen Wohnanlieger sollen nunmehr offenbar im Sinne Bürger 2. Klasse nach Auffassung der Gemeinde das städtebaulich nicht begründbare Nachsehen haben. In Anbetracht der Ausmaße und der zu erwartenden Auswirkungen des Planvorhabens, gerade auch immissionsschutzfachlicher Hinsicht,	Vgl. T.1.3 (Bedarfsnachweis Regierung von Obb.) Die weiteren hier vorgetragenen Einwände betreffen den Bebauungsplan, sie werden im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes abgewogen.
---	--

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

hätte zudem bereits eine umfängliche Auseinandersetzung mit sämtlichen im Raum stehenden privaten und öffentlichen Belangen erfolgen müssen. Dies ist jedoch ausweislich der bisher vorliegenden Planunterlagen unterblieben. Zwar wurde eine Verkehrsuntersuchung veranlasst. Auch wurde ein Lärmschutzgutachten eingeholt. Beide Gutachten basieren jedoch - wie noch aufzuzeigen sein wird - auf einer insbesondere unzutreffenden Ermittlung der künftig zu erwartenden verkehrlichen Belastungen. Die bisher „gewonnenen“ Gutachterergebnisse spiegeln daher nicht in der notwendigen Transparenz i. S. d. des Schutzes der Wohnanlieger die tatsächlichen Gegebenheiten wider. Das Vorhaben lässt jegliche Rücksicht auf die umliegende Bebauung vermissen. Der Bebauungsplan verstößt folglich gegen das Gebot der Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB). Hinzu kommt, dass der Bebauungsplan schon jetzt durch entsprechende Ermittlungs- und Abwägungsdefizite geprägt ist (§ 2 Abs. 3 BauGB, § J Abs. 7 BauGB). Zudem wahrt der Bebauungsplan das geltende Trennungsgebot - hier zwischen Gewerbe und Wohnanliegern - nicht in sachgerechter Form. Darüber hinaus löst der Bebauungsplan nicht in der abzuverlangen Art und Weise die von ihm erzeugten Konflikte selbst auf. Es liegt mithin auch ein Verstoß gegen das zu beachtende Gebot der Konfliktbewältigung vor. Aus alldem folgt - für den Fall der unterstellten rechtsverbindlichen Umsetzung - die Unwirksamkeit des hier streitgegenständlichen Bebauungsplans einschließlich der zugehörigen 58. Änderung des gemeindlichen Flächennutzungsplans für den Geltungsbereich des hier streitgegenständlichen Bebauungsplans. Neben der nicht veranlassten Standort- und Bedarfsanalyse fehlt es auch an der sachgerechten Überprüfung von entsprechenden Erschließungsvarianten. Die Gemeinde hält hier ersichtlich beharrlich daran fest, die Massiverschließung über den vorhandenen Kreisel an der Ammerseestraße direkt angrenzend an die Wohnanlieger im Osten, einschließlich unserer Mandanten, realisieren zu wollen. Unsere Mandanten hatten sich hier im direkten Austausch mit der Gemeinde Gauting für einen offenen	
--	--

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

Planungsprozess ausgesprochen. Hier wurde jedoch gezielt ein entsprechender Austausch von Gemeinde-seite unterbunden, was bei Festhalten an dem Plankonzept, wie es nunmehr vorliegt, unweigerlich in ein entsprechendes Normenkontrollklageverfahren münden würde bzw. müsste; so der aktuelle Stand. Es sei jedoch betont, dass unsere Mandanten bei einer entsprechenden weiteren Abschiebung gewillt wären, auf den Klageweg zu verzichten. Dies würde, was man schon vielfach versucht hat, bei der Gemeinde zu platzieren, dadurch gelingen können, dass man für eine sachgerechte Pufferzone, im mindesten 100 m, zwischen der östlichen Wohnbebauung und dem künftig westseitig angedachten Gewerbegebiet sorgt. Hierbei wäre zudem für einen Lärm- und Sichtschutzwall zu sorgen, der seiner Funktion durch eine Ausgestaltung von nicht nur maximal 2 m gerecht würde. Zudem wäre Voraussetzung für eine gemeinsame Lösung, dass man, was rechtlich wie tatsächlich möglich ist, die Erschließung auf die Westseite des Plangebiets verlegt. Die Gemeinde Gauting hat hier bisher kein durchschlagendes Argument dafür gebracht, warum es ausgerechnet erforderlich sein soll, die Erschließung im Bereich der vorhandenen Wohnanlieger zu gestalten. Hier werden offenbar „Bequemlichkeitsgründe“ vorgeschoben, da man im Bereich der Robert-Koch-Allee, in der eine sachgerechte Erschließungsvariante hergestellt werden könnte, auf vermeintlich notwendige Verhandlungen mit dem dortigen Privateigentümern verzichten möchte. Dies ist jedoch kein städtebaulicher Grund für die Unterlassung einer sachgerechten Alternativprüfung. Dazu wurde zwar in entsprechenden Sitzungen des Gemeinderats vom 11.02.2025 und 25.03.2025, dies auf Antrag der Grünen-Fraktion gesprochen. Städtebauliche Gründe für die Verweigerung einer Alternativprüfung betreffend die Erschließung wurden jedoch hier ersichtlich nicht genannt. Solche wurden deshalb auch nicht in den Bebauungsplan und die zugehörige Begründung überführt. Das insoweit kontaktierte Staatliche Bauamt Weilheim hat im Übrigen keinerlei verkehrstechnischen Einwände gegen einen Kreisverkehr an der Robert-Koch-Allee erhoben und als kostengünstigste Variante sogar schlicht eine weitere Einmündung an der Robert-Koch-Allee benannt.	
--	--

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

Dem ist daher zwingend planerisch nachzugehen. Sollte also für eine Verlegung der Erschließung und eine sachgerechte Pufferzone (100 m) hin zur Wohnanliegerschaft, was städtebaulich auch angezeigt ist, gesorgt werden können, könnte hier, was jetzt noch planerisch berücksichtigt werden kann, auch eine einvernehmliche Lösung mit den Nachbarn, meine Mandantschaft miteingeschlossen, gefunden werden. Dies gibt der Planauftrag der Gemeinde auch vor. Die bisherige Blockadehaltung ist hier nicht zu akzeptieren. Dies sei ausdrücklich betont für einen fortgesetzten Kommunikationsprozess, für den meine Mandanten zur Verfügung steht. Es ist deshalb an dieser Stelle auch dem immer wieder in Gemeinderatssitzungen vorgebrachten Ansatz zu widersprechen, unsere Mandanten als Wohnanlieger würden ungeachtet der bauleitplanerischen Gestaltung „sowieso gegen das Bauvorhaben klageweise vorgehen“. Dies entspricht nicht dem versuchten Kommunikationsprozess meiner Mandanten mit der Gemeinde. Hier möchte also vielmehr die Gemeinde ihre Art der Kommunikation überdenken, um nochmals für einen sachgerechten Austausch zu sorgen.	
B.6.2 Dies vorausgeschickt ist dem bisherigen Bebauungsplanentwurf und der angedachten 58. Änderung des Flächennutzungsplans in tatsächlicher wie auch rechtlicher Hinsicht im Einzelnen folgendes entgegenzuhalten: 1. Mangelnde Planerforderlichkeit, § 1 Abs. 3 BauGB Der streitgegenständliche Bebauungsplanentwurf sowie die zugehörige 58. Änderung des Flächennutzungsplans werden nach bisherigem Planstand dem Gebot der städtebaulichen Erforderlichkeit i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB nicht gerecht. a. Der Bebauungsplan lässt jede, jedoch angezeigte Standort- und Bedarfsanalyse für die Ausweisung des Gewerbegebiets, auch mit Blick auf die gewählte Örtlichkeit, vermissen.	Vgl. T.1.3 (Bedarfsnachweis Regierung von Obb.)

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

Dazu finden sich in der Bebauungsplanbegründung keinerlei adäquate Ausführungen. Hier wird schlichtweg kursorisch damit argumentiert, dass für örtliche Betriebe ein erweiterter Standortbedarf bestünde. Auch die Hereinnahme von bisher nicht ortsansässigen Betrieben wird erwähnt. Klare Aussagen dazu, wie sich dieser Bedarf tatsächlich konkret abbilden soll oder abbilden ließe, finden sich jedoch ersichtlich nicht. Eine Gebietsausweisung, wie die vorliegende, schreibt jedoch unter Erforderlichkeitsgesichtspunkten eine konkrete Standort- und Bedarfsanalyse vor. Dabei gilt es auch Alternativstandorte im Gemeindegebiet in den Blick zu nehmen und diese gegeneinander abzuwägen. Auch dies fehlt in Gänze. Hinzu kommt eine hier anzunehmende unzulässige planerische Vorwegbindung, nachdem die Gemeinde mit dem gegenständlichen Projekt offenbar einzelnen ortsansässigen Betrieben im Hinblick auf deren konkrete planerische Vorgaben Abhilfe schaffen möchte. Zu beachten ist hier insbesondere die Firma Stanz-Schmidt. Diese soll offenbar nach der Meinung der Gemeinde Gauting räumlich umsituiert werden. Die bisher von diesem Betrieb gewerblich vorgehaltenen Flächen werden einer Wohnnutzung zugeführt. Dies soll nunmehr zu Lasten der Wohnanlieger im Bereich des hiesigen Bebauungsplangebietsumgriffs von statten gehen. Die Gemeinde hat bekanntgegeben, dass die Verlagerung der genannten Firma erforderlich sei, um die aktuellen Anwohner vor der derzeitigen Lärmentwicklung zu schützen (Homepage der Gemeinde vom 08.01.2025, „Wirtschaft und Gewerbe“, „Gewerbepark Gauting“ „Aktuelle Informationen: „... diese Fläche ist konzipiert für Unternehmen, die teilweise schon 110 Jahre am selben Standort in Gauting wirken [Anmerkung: gemeint ist die Firma Stanz-Schmidt in Gauting-Stockdorf], an diesen bestehenden Adressen aber auf Grund von drängendem Veränderungsbedarf keine weitere Zukunft haben. Die sich stetig entwickelnden Auflagen bspw. aus den Bereichen Brandschutz, Arbeitsschutz von Mitarbeitenden und v.a. Emissionsschutz (dabei v.a. Lärm) der dichter werdenden Siedlungsstruktur in der Gemeinde Gauting	Die weiteren hier vorgetragenen Einwände betreffen den Bebauungsplan, sie werden im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes gewürdigt und abgewogen.
---	---

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

begründen diese Entwicklung."). Nach Einsicht in den BayernAtlas (https://v.bayem.de/4Fqhk) liegen die dortigen Wohnbebauungen jedoch überwiegend bereits in einem Abstand von fast 100 m zu den Immissionsquellen, gemessen als Luftlinie von den Firmengebäuden zu den nächstgelegenen Wohngebäuden. Dort besteht mithin tatsächlich ein weit weniger relevanter Konflikt, als er nun hier erzeugt wird. Dies ist nicht nachzuvollziehen. Dies wird den Anforderungen an eine klare Entscheidungsfindung im Kontext der Erforderlichkeitsprüfung nicht gerecht.	
B.6.3 b. Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Dieser Erforderlichkeitsgrundsatz erstreckt sich auch auf den Inhalt der Bauleitpläne im Einzelnen. Das Prinzip der Erforderlichkeit enthält mithin eine Schranke für die gemeindliche Bauleitplanung (vergleiche Jäde/Dirnberger/Weiß BauGB, § 1, Rn. 15 ff.). §1 Abs. 3 Satz 1 BauGB stellt folglich die Planungsbefugnis der Gemeinde unter den Vorbehalt der städtebaulichen Erforderlichkeit und wirkt damit auf das gemeindliche Planungsermessen ein. §1 Abs. 3 Satz 1 BauGB verbindet somit das Gebot erforderlicher Planungen mit dem Verbot nicht erforderlicher Planungen (BVerwG, Urteil vom 17.09.2003, Az. 4 C 14.01). Jede einzelne Festsetzung eines Bebauungsplans genügt dabei nur dem Maßstab der Erforderlichkeit, wenn sich ihre Rechtfertigung in dem städtebaulichen Konzept der Gemeinde findet, d. h. im Rahmen der Gesamtkonzeption tatsächlich „vernünftigerweise geboten“ ist (vergleiche, Urteil vom 22.01.1993, Az. 8 C 46.91). An einer solchen Gebotenheit fehlt es insbesondere dann, wenn die konkret gewählten Festsetzungen mit Blick auf die konzeptionellen Überlegungen der Gemeinde widersprüchlich sind bzw. sich die planende Gemeinde im Hinblick auf die von ihr selbst formulierten städtebaulichen Zielsetzungen nicht konsistent verhält. Auch entbehren sogenannte Gefälligkeitsplanungen der rechtlich notwendigen	Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist nach dem Willen der Gemeinde erforderlich, um nach der Aufgabe der dort bisher vorhandenen Nutzung zukünftig eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen.

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

Erforderlichkeit und können somit nicht die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie einzelne Festsetzungen rechtfertigen.	
B.6.4 C. Eben diesen Anforderungen an die städtebauliche Erforderlichkeit wird der streitgegenständliche Bebauungsplanentwurf mit der zugehörigen Änderung des Flächennutzungsplans nicht gerecht. Die Gemeinde gestaltet, dies offensichtlich in Form einer planerischen Vorwegbindung zugunsten einzelner ortsansässiger Betriebe, die Realisierung eines Gewerbegebiets. In den gesamten Planunterlagen ist jedoch nichts dafür vorgebracht, was diese Bedarfsnotwendigkeiten, gerade auch in der angeordneten Größenordnung, tatsächlich rechtfertigen könnte. Tatsächlich finden sich an anderen Stellen im Gemeindegebiet denkbare Alternativstandorte, die zur Ansiedlung von Gewerbe bei gleichzeitiger Schonung der hiesigen Wohnanliegerschaft genutzt werden können. Nördlich der Ammerseestraße befindet sich das Mischgebiet „Handwerkerhof“ mit Gewerbe und einem Asylbewerberheim. Die dortige Gewerbefläche ist noch nicht ausgeschöpft. Wenn Flächenbedarf für Unternehmen bestehen sollte, so sind erst die dortigen Flächen auszuschöpfen. Zu verweisen ist hier weiter auf den Alternativstandort „Gautinger Feld“. Eine insbesondere auch dem nachgelagert relevanten Abwägungsgebot gerecht werdende Standort- und Bedarfsanalyse hätte eine Alternativprüfung zu diesem potenziell möglichen Alternativstandort erfordert. Dies ist nicht erfolgt. Die Gemeinde muss aufzeigen, warum nicht dieser Bereich den behaupteten Bedarf bereits decken könnte. Soweit hier im Rahmen der bisherigen Planungsbemühungen zum „Gautinger Feld“ Zweifel an der Bewahrung des Anbindegebots formuliert wurden, so ist dies nach eigener Auffassung der Gemeinde zwischenzeitlich geklärt. Die Gemeinde schreibt hierzu in der Zusammenfassung der Bürgerversammlung vom 07.10.2024 in Unterbrunn: „Das, Gautinger Feld“ wird durch den Lückenschluss des Gautinger Gewerbeplans	Vgl. oben – im Übrigen betreffen die Einwände den Bebauungsplan, sie werden im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes gewürdigt und abgewogen. Beim Handwerkerhof handelt es sich um eine relativ überschaubare Entwicklung von Gewerbeflächen (ca. 1,1 ha brutto für 9 Handwerksbetriebe). Dieses Gewerbegebiet ist bereits vollständig belegt. Insofern sind diese Flächen ebenfalls ausgeschöpft. Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

<i>perspektivisch an den Siedlungsbereich Gauting Ort angebunden sein. Die Gemeinde Gauting beabsichtigt aber nicht, dieses Gebiet nun ebenfalls mit Gewerbe zu belegen. Es bestehen Überlegungen, auf dieser Fläche den kommunalen Bauhof anzusiedeln oder entsprechend dem Vorschlag einer Fraktion dort eine Freiflächen-PV-Anlage zu errichten."</i> Die dortigen Planungsbemühungen sind wieder aufzugreifen. Dies ist städtebaulich zu klären und abzuwägen. Zudem ist der Alternativstandort „Galileopark“ zu beachten. Es handelt sich hierbei um den Standort am nahegelegenen Flughafen Oberpfaffenhofen, der sich insbesondere dadurch auszeichnet, dass hier keine Wohngebiete gefährdet würden. Die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe würde sich daher dort deutlich besser gestalten lassen, als im Umgriff eines Wohngebiets und noch dazu einer schützenswerten Klinik, die ihrerseits auf ein entsprechendes Ruhebedürfnis angewiesen ist. Zum „Galileopark“ wurde am 24.02.2025 auch ein Sachstandsbericht vorgelegt. Die Gemeindeführung hält demnach die rechtlichen Hürden dort bis zum Jahresende für überwindbar. <i>Der Merkur berichtet: „Im April steht ein nicht-öffentlicher Erörterungstermin im Landratsamt an, Ende des Jahres könnte das Verfahren abgeschlossen sein. "</i> Auch dieser Planstandort ist mithin vorzuziehen. Mit diesen Alternativstandorten und auch sonstigen gemeindeeigenen Flächen, hier eben unter Erreichung einer besseren Entfernung zu Wohngebieten, hätte sich die Gemeinde Gauting auseinandersetzen müssen. Dies ist nicht erfolgt. Schon dies schließt die Planerforderlichkeit aus. Die Regierung von Oberbayern wird hier richtigerweise eine Bedarfs- und Standardanalyse im Hinblick auf Alternativstandorte fordern bzw. fordern müssen, da ansonsten schon insoweit ein unauflösliches Plandefizit erzeugt würde.	
B.6.5 d. Zudem hat sich die Gemeinde zu der hier zu vermutenden bzw. anzunehmenden	Die Gemeinde verfolgt mit der Flächennutzungsplanänderung das städtebauliche Ziel neue Gewerbefläche schaffen, um ortsansässige Gewerbebetriebe Erweiterungsfläche zu geben und gleichzeitig

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

planerischen Vorwegbindung mit Blick auf ortsansässige Einzelbetriebe zu äußern. Es kann nicht sein, dass Gewerbebetreibenden planerisch gestattet wird, bisherige gewerbliche Flächen zu Wohnflächen umzugestalten, um sodann an anderer Stelle mit produzierendem Gewerbe den Außenbereich zu belasten und angrenzende Wohnanlieger in eine, hier zu erwartende, unauflösliche Konfliktlage (Lärm/Massivbebauung u.a.) zu bringen. Dies stellt sich aktuell als planerischer Missgriff dar.	den Wirtschaftsstandort Gauting zu stärken. Es ist richtig, dass es mehrere Firmen gibt, die einen Bedarf an Gewerbefläche angemeldet haben, weil sie sich u.a. durch ihre von Wohnen umgebende Lage im Hauptort ihre Erweiterungspotenziale ausgeschöpft haben und es somit schwieriger wird, den durch den technologischen Wandel erforderliche Anpassungen innerbetrieblicher Abläufe umzusetzen. Welche konkreten Firmen oder Betriebe sich später im Gewerbegebiet ansiedeln werden, steht jedoch zum derzeitigen Zeitpunkt nicht fest. Ob und wie diese außerhalb des Bebauungsplans liegenden gewerblichen Flächen bei einem Wegzug umgenutzt werden, steht ebenfalls nicht fest. Die Gemeinde hat jedenfalls gegenüber keinem Betrieb „Zusagen“ getroffen (im Hinblick auf § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB wäre dies auch nicht möglich). In der Gemeinde Gauting sind die wenigen bestehenden Flächen für Gewerbegebiete vollständig belegt. Zugleich ist das Potenzial für eine Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen in Nähe des Hauptsiedlungskörpers kaum vorhanden. Dies macht die Erweiterung bestehender Betriebe oder Neugründungen unmöglich. Die Gemeinde benötigt folglich zur Generierung von Gewerbeflächen zwingend eine über die Innenentwicklung hinausgehende Entwicklung. Neben der relativ überschaubaren Entwicklung von Gewerbeflächen am Handwerkerhof (ca. 1,1 ha brutto für 9 Handwerksbetriebe) bietet sich als einziges weiteres ortsnahe Potenzial die Fläche zwischen dem Hauptsiedlungskörper und der dem Asklepios-Klinikgelände an.
B.6.6 e. Die Gemeinde Gauting hat sich hier offenbar auf einen im Außenbereich befindlichen Standort fixiert und lässt eine Befassung mit Alternativstandorten schlichtweg außen vor. Zudem sind auch keine sachgerechten Bedarfsnotwendigkeiten für ein Gewerbegebiet in dieser Dimension abgebildet. Die Gemeinde als Planungsträgerin hat eine gänzlich eigenverantwortliche planerische Entscheidung zu treffen. Dies ist vorliegend als gefährdet anzusehen, da hier offenbar die wirtschaftlichen Belange von einzelnen Gewerbetreibenden in den Fokus gerückt wurden, dies bei Außerachtlassung der angrenzenden Interessen und Schutzansprüche der Wohnanlieger, zu denen auch unsere Mandanten zählen.	Vgl. T.1.3 (Bedarfsnachweis Regierung von Obb.)

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

Es wird daher zur Belegbarmachung der bisher nicht absehbaren Planerforderlichkeit <u>beantragt,</u> eine Bedarf- und Standortanalyse unter Einbeziehung von Alternativstandorten zu veranlassen. Zudem wird <u>beantragt</u> die Bedarfsnotwendigkeiten in der behaupteten Form belegbar zu machen, um auszuschließen, dass hier schlichtweg einzelne Privatinteressen abgebildet werden. Hierüber ließe sich eine unzulässige Vorwegbindung der Gemeinde sowie die Annahme der Planerforderlichkeit abbilden oder zumindest prüfen. Bezogen auf den jetzigen Planstand stellt sich die Gesamtplanung schon insoweit als defizitär und mithin rechtlich nicht tragfähig dar. Bereits unter diesen Aspekten kann folglich an dem bisherigen Planstand nicht festgehalten werden.	
B.6.7 2. Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz Der Planentwurf missachtet den planerisch zu beachtenden Trennungsgrundsatz. a. Nach § 50 Abs. 1 BImSchG sind Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und solche mit emissionsempfindlichen Nutzungen andererseits räumlich so zuzuordnen und damit so zu trennen, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden. Dieser Trennungsgrundsatz gilt für alle „raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen“. Er hat damit besondere Bedeutung für eine Bauleitplanung wie die Vorliegende. (vergleiche Jens Wahlhäuser in: Der sachgerechte Bebauungsplan, Rn. 983 ff). Der Trennungsgrundsatz greift bereits bei der konzeptionellen Ausgestaltung der Planung. Er erfasst die generelle räumliche Zuordnung sowohl von Baugebieten untereinander - z. B. gewerblich oder für sonstige emissionsträchtige Vorhaben nutzbare Gebiete einerseits und zum Wohnen nutzbare Gebiete andererseits - als auch die räumliche Zuordnung etwa	Die weiteren Einwände betreffen den Bebauungsplan, sie werden im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes gewürdigt und abgewogen.

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

von emissionsträchtigen Verkehrswegen und zum Wohnen nutzbaren Gebieten. Seine Berücksichtigung ist damit der detaillierten Ausgestaltung der Planungsgrundsätze vorgeschaltet. Der Trennungsgrundsatz ist als Abwägungsdirektive qualifiziert und planerisch zu beachten (vgl. BVerwG, Beschluss vom 13.05.2004, Az. 4 BN 15.04). Können also - wie vorliegend - durch die angestrebte Nutzung schädliche Umwelteinwirkungen entstehen, ist zu erwägen, ob entsprechend § 50 Abs. 1 BImSchG eine räumliche Trennung unverträglicher Nutzungen in Betracht kommt. Dazu sind - wie hier eben nicht veranlasst - besondere Standortalternativen in den Blick zu nehmen. Ansonsten muss im Mindesten über § 1 Abs. 7 BauGB und eine sachgerechte Abwägung für eine gebotene Konfliktlösung gesorgt werden.	
B.6.8 b. Vorliegend drohen durch die planerische Gestaltung massive Belastungen durch den Erschließungsverkehr und das künftige Gewerbe. Lärmgrenzwertüberschreitungen und Schadstoffeinwirkungen zu Lasten der angrenzenden Wohnanlieger liegen auf der Hand. Hinzukommen Lichtimmissionen sowie Beeinträchtigungen der Belichtung und Belüftung der östlich angrenzenden Wohngrundstücke und auch des Naherholungsgebiets. Ungeachtet dessen wurde die mit dem Plangebiet vorgesehene und erkennbare Belastung der Wohnanlieger nicht über Alternativprüfungen zur Abwägung gebracht. Es ergibt sich durch die Umsetzung des angestrebten Gewerbegebiets in unmittelbarer Angrenzung an die östlich angrenzende Wohnbebauung eine vor dem Hintergrund des Trennungsgrundsatzes rechtlich wie tatsächlich nicht tragfähige Gemengelage aus Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung. Es rückt das zur Ausweisung vorgesehene Plangebiet nahezu bis an die unmittelbaren Grenzen der Wohnbebauung heran. Eine adäquate Pufferzone, die hier mit wenigstens 100 m anzulegen wäre, wird hier gemeindlicherseits bisher - dies in abwägungsdefizitärer Art und Weise - verweigert. Die Gestaltung des nur 2 m hohen Erdwalls, der sodann erst über ein Jahrzehnt an Bewuchs erfahren müsste,	Die weiteren Einwände betreffen den Bebauungsplan, sie werden im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes gewürdigt und abgewogen.

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

schaft hier ebenfalls nicht die notwendige Trennung, zumal man sich weiterhin direkt dafür entschieden hat, die Neuerschließung des Gewerbegebiets direkt entlang der östlichen äußeren Grenze des Gewerbegebiets verlaufen zu lassen. Hinzu kommt, dass hier eine freie Außenbereichsfläche überplant werden soll. Es ist hier nicht ansatzweise zu ersehen, warum selbst bei Unterstellung, dass nur dieser Standort in Betracht käme, die Ausrichtung des Gewerbegebiets und der Erschließung so gestaltet werden muss, dass es zu einer besonders nachhaltigen Belastung der östlich angrenzenden Wohnanliegerschaft kommen soll. Diese räumliche Nahbeziehung ist alles andere als zwingend. Das Raumangebot schafft hier die Option einer deutlich besseren Entzerrung von Wohnen, Gewerbe und Erschließung. Im Großen und Ganzen wird mithin hier ein unzulässiges Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen ohne adäquaten Puffer erzeugt. Die Abschirmungsüberlegungen sind ungenügend. Darüber hinaus wird die Erholungsfunktion des ebenfalls direkt angrenzenden Erholungsgebiets stark belastet, ohne dass dies die Gemeinde mit einem Wort erwähnt hätte.	
B.6.9 c. Innerhalb des Plangebiets wird gegen den Trennungsgrundsatz verstoßen, nachdem man sich ohne erkennbaren städtebaulichen Grund schlichtweg darauf versteift hat, gerade auch noch die schwerlastverkehrrelevante Erschließung an der Wohnanliegerschaft vorbeizuführen.	Der Einwand betrifft den Bebauungsplan, er wird im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes gewürdigt und abgewogen.
B.6.10 aa. Die verkehrliche Untersuchung der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH vom 13.05.2025 hilft hier ebenso wenig ab wie die gemeindeseits eingeholte schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Ingenieurbüros Greiner vom 16.05.2025.	Kenntnisnahme

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

B.6.11 bb. Trotz dieser sachverständigen Überprüfung ist nach jetzigem Verfahrensstand gerade nicht auszuschließen, dass es zu unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen im Bereich der angrenzenden Wohnanliegerschaft, hier unter Einschluss unserer Mandanten, kommen wird. Im Hinblick auf Gewerbelärm wurde zwar hier eine Emissionskontingentierung durch das Büro Greiner gestaltet, die im Planinhalt Berücksichtigung finden soll. Dennoch können gewerblich veranlasste Lärmgrenzwertüberschreitungen hier noch nicht ausgeschlossen werden. Hier wird ein unzulässiger Konflikttransfer in die nachgelagert zu veranlassenden Baugenehmigungsverfahren gestaltet. Im Hinblick auf die groß angelegten Bauräume ist nicht zu ersehen, wie die jeweiligen Einzelgewerbe, die auf den überdimensionierten Flächenarealen entstehen können, mit dieser Emissionskontingentierung im Detail umzugehen hätten. Hier wird letztlich ein genehmigungsbezogener Wettlauf erzeugt, der im Zweifel zu Lasten der angrenzenden Wohnanlieger ausgeht. Zudem wird aus dem Gutachten Greiner nicht klar ersichtlich, wie die im Plangebiet veranlasste Lärmbeeinträchtigung durch den Erschließungsverkehr, hier in Form von An- und Abfahrten sich lärmschutzfachlich auswirken wird. Die angesetzten Fahrbewegungen sind unklar und auch noch nicht ernstlich bestimmbar. Hinzu kommen die wiederum angrenzend an die Wohnanliegerschaft und das Naherholungsgebiet vorgesehenen weiteren öffentlichen Stellplätze. Hier wird den Wohnanliegern und Erholungssuchenden erneut eine nicht abschließend durch das Ingenieurbüro Greiner abgebildete Lärmkonfliktlage zugemutet, die Grenzwertüberschreitungen mit sich bringen wird. Es gibt keinen Grund dafür auch diese Stellflächen exakt zu Lasten der östlichen Wohnanliegerschaft auszurichten. Diese sind auf die Westseite umzusituieren. Zudem gründet die Beurteilung des Verkehrslärms auf einer ungenügenden Verkehrsprognose. Die verkehrlichen Auswirkungen werden deutlich höher zu erwarten sein (siehe dazu sogleich nachstehend).	Die weiteren Einwände betreffen den Bebauungsplan, sie werden im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes gewürdigt und abgewogen.
--	--

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

CC. Im Besonderen ist hier mit Blick auf die verkehrliche Stellungnahme zu beachten, dass dort die künftige Verkehrsentwicklung nicht sachgerecht abgebildet ist. Die Gemeinde hat es hier offensichtlich unterlassen, verkehrliche Auswirkungen von anderen Planprojekten mit zu berücksichtigen, die sich im Bereich der Ammerseestraße auswirken werden. Die prognostizierten Verkehrswerte erscheinen hier beschönigt. Auch die Zählungen sind nicht repräsentativ. Gemessen wurde hier nur an 3 Tagen (Samstag, Sonntag und Dienstag). Es wurde zudem gemessen nach dem Tag einer ganztägigen Vollsperrung des für die Ammerseestraße relevanten Autobahnanschlusses. Dies schafft hier kein transparentes Zahlenwerk im Hinblick auf tatsächlich zu erwartende Verkehrswerte. Die Ammerseestraße wurde aufgrund der Nachwirkung dieser Sperre gerade zu den Zähltagen nicht in der sonst üblichen Form genutzt. Auch wurden eben Verkehrszunahmen durch andere Projekte nicht berücksichtigt. Dies betrifft die zusätzliche Belastung durch das parallel geplante Wohngebiet Bebauungsplan 189/190 „Patchway-Anger“. Auch wird die bereits angekündigte Erweiterung der nahegelegenen Asklepios-Klinik nicht berücksichtigt. Hinzu kommen etwaige Entwicklungen auf dem „Gautinger Feld“. In Kombination mit der nicht repräsentativen Zählung nach der vollständigen Sperrung des Autobahnzubringers ist das Gutachterergebnis so nicht haltbar und spiegelt nicht die tatsächlichen erwartbaren Verkehrszahlen wieder. Es wird daher an dieser Stelle <u>beantragt</u> nochmals eine belastbare Verkehrsuntersuchung, die sodann die wirkliche Grundlage für eine Lärmbetrachtung bilden kann, durch ein unabhängiges Sachverständigenbüro zu veranlassen. Dabei ist auch die Novellierung des Straßenverkehrsgesetzes 2024 zu berücksichtigen, die hier neue Schutzstandards und damit entsprechende Abwägungsbelange mit sich bringt. Dies wurde bisher gutachterlich nicht veranlasst.	Die weiteren Einwände betreffen den Bebauungsplan, sie werden im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes gewürdigt und abgewogen.
---	--

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

Das Ziel der Gemeinde war es zudem insgesamt, den Verkehr zu reduzieren (siehe Gesamtmobilitätskonzept der Gemeinde 2020, Seite 8). Dies Planung führt zum exakten Gegenteil.	
B.6.12 dd. Damit bestehen Zweifel an der fachlichen Richtigkeit der eingeholten Gutachten, die zunächst nur auf dem Papier zu dem Ergebnis kommen, dass die entsprechende Lärmgrenzwerte eingehalten und sich keine maßgeblichen verkehrlichen Auswirkungen zu Lasten der Wohnanliegerschaft ergeben würden. Auch dies führt zu einer ersichtlich nicht aufgelösten Konfliktlage zwischen dem künftigen Gewerbegebiet und dem Wohngebiet, einschließlich der Erschließungssituation. Dies ist gleichbedeutend mit einem nicht aufgelösten Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz.	Die angemeldeten Zweifel an den Gutachten kann die Gemeinde nicht nachvollziehen.
B.6.13 d. An dem planerisch vorgesehenen Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe kann vor diesem Hintergrund und auch - wie aufgezeigt - schon deshalb nicht festgehalten werden, weil die planerisch vorgesehene Gesamtfläche hier durchaus auch das räumliche Angebot liefern würde, um für eine Entzerrung zwischen Wohnen und Gewerbe zu sorgen. Dies kann in Form der nochmals klar geforderten Pufferzone (100 m) realisiert werden, darüber hinaus durch die Verlegung der Erschließung auf die Westseite des Plangebiets. Die Verweigerung einer diesbezüglichen alternativen Prüfung stellt sich darüber hinaus neben dem Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz zusätzlich - wie nachstehend noch im Einzelnen aufzuzeigen sein wird - auch als abwägungsdefizitär gemäß § 1 Abs. 7 BauGB dar. Zu beachten ist hier auch insbesondere nochmals die zur Ansiedlung vorgesehene Firma Stanz-Schmidt. Nach dem Abstandserlass Nordrhein-Westfalen dürfte ein Unternehmen wie Stanz-Schmidt in einem Gewerbegebiet wie dem vorliegend plangegegenständlichen auf Grund seiner Störanfälligkeit gar nicht untergebracht werden. Es müsste einen Mindestabstand von 500 m zu Wohngebieten einhalten (siehe Zeile 47 in Anlage I des	Die weiteren Einwände betreffen den Bebauungsplan, sie werden im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes gewürdigt und abgewogen.

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

Abstandserlasses NRW). Das in Rede stehende Gewerbegebiet ist hingegen maximal nur ca. 290 m breit. Die Bayerische Staatsregierung hat in ihrem Umweltpakt Bayern die Vorgaben des Abstandserlasses NRW als Erfahrungswerte übernommen. Sie sind daher zu beachten. Dies wurde bisher nicht veranlasst. Der aufgezeigte Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz würde dazu führen, dass der Bebauungsplan, bei unterstelltem Erlass in der bisherigen Form, unwirksam wäre.	
B.6.14 3. Abwägungsdefizit verkehrliche Erschließung, § 1 Abs. 7 BauGB Der Bebauungsplan wird auch im Blick auf die Gestaltung der Erschließung des künftigen Gewerbegebiets dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB nicht gerecht. a. Zwar finden sich im Blick auf Alternativerschließungen kurze Ausführungen in der Bebauungsplanbegründung, die jedoch keinerlei städtebaulichen Grund dafür ersehen lassen, warum hier nicht - wie auch von der Grünen-Fraktion zu Recht beantragt - eine von der Wohnanliegerschaft abgesetzte Erschließungsvariante über die Robert-Koch-Allee erwogen und ernstlich geprüft wird. Hier wird schlichtweg mit Behauptungen dahingehend argumentiert, dass das Staatliche Bauamt Weilheim eine solche Erschließung nicht befürworten würde. Diese Aussagen sind nicht bestätigt. Tatsächlich bestehen hier ohne weiteres auch die technischen und räumlichen Möglichkeiten, eine Alternativerschließung im Westen zu gestalten. Dazu wurden insbesondere mit Blick auf die Sitzung vom 25.03.2025 entsprechende Vorschläge durch die Grünen-Fraktion unterbreitet. Das Antragsschreiben der Grünen-Fraktion vom 21.02.2025 darf als gemeindebekannt vorausgesetzt werden. Es kommt hier eine Spiegelung der aktuell angedachten Erschließung auf die Westseite in Betracht, dies entweder über einen Einfahrtsarm im Bereich der Robert-Koch-Allee mit einem inneren Kreisels oder durch die Umsetzung eines weiteren externen Kreisels in diesem Bereich, der sodann wiederum eine zusätzliche innere Erschließung in der bisherigen Form vorsieht. Dies würde zu einer	Die weiteren Einwände betreffen den Bebauungsplan, sie werden im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes gewürdigt und abgewogen.

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

maßgeblichen Entzerrung beitragen. Dies würde sodann auch im Ostbereich die Möglichkeit eröffnen, hier einen sachgerechten, abschirmenden Erdwall und eine adäquate Pufferzone von 100 m zu schaffen. Ein diesbezüglich seitens unserer Mandantschaft erarbeitetes Plankonzept fügen wir als Anlage 1 bei. Auch diese Variante ist verpflichtend zu prüfen. Alles andere würde einen nicht belastbaren Abwägungsausfall darstellen. 	
B.6.15 b. Es sind hier auch nicht, wie die Gemeinde meint, reine Verhandlungsthemen mit der Eigentümerschaft der Robert-Koch-Allee zu nennen. Eine Alternativprüfung erfordert die Abwägung in städtebaulicher Hinsicht. Zudem ist auch die Annahme, die Robert-Koch-Allee könne nicht planrelevant werden, da sie eine Privatstraße sei, schlicht unzutreffend. Ersichtlich dient die Robert-Koch-Allee der Erschließung des dahinterliegenden Klinikgeländes. Die Straße hat damit öffentliche Erschließungsfunktion, da ansonsten alle zugunsten des Klinikgeländes ergangenen Baugenehmigungen rechtswidrig wären. Die Gemeinde hat also mithin bereits bezüglich der Robert-Koch-Allee eine Erschließungssicherungsverpflichtung. Nachdem das Klinikgelände zudem erweitert werden soll, würde dies erst recht dafür stehen, den hier vorherrschenden erschließungsbezogenen Missstand sowohl in rechtlicher als auch in tatsächlicher Hinsicht im Kontext des hiesigen Bebauungsplanverfahrens mit aufzulösen. Die Gemeinde Gauting hätte hier mithin nicht nur das Recht, sondern die Pflicht, planerisch auf die Robert-Koch-Allee zuzugreifen. Dies	Die weiteren Einwände betreffen den Bebauungsplan, sie werden im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes gewürdigt und abgewogen.

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

wäre über die Einbeziehung dieser Erschließungsstraße in den Bebauungsplangebietsumgriff auch ohne weiteres möglich. Würde die dortige Eigentümerschaft dagegen vorgehen, so würde sie die Erschließungssicherung zu ihren eigenen Baubeständen gefährden.	
c. Zudem hat die Gemeinde Gauting auch nichts dafür belegbar gemacht, in abbildbare Verhandlungen mit der Eigentümerschaft - hier der Deutschen Rentenversicherung Bayern Süd - eingetreten zu sein.	Siehe die Abwägungsvorschläge oben bei den inhaltsgleichen Einwendungen
B.6.16 d. Im Blick auf den Trennungsgrundsatz und das Gebot der Konfliktbewältigung und auch unter Einschluss des Abwägungsgebots ist daher eine sachgerechte Alternativprüfung für die Erschließung trotz der Beschlussfassungen vom 11.02.2025 und 23.03.2025 zu veranlassen. Diese Alternativprüfung unter Einbeziehung des Staatlichen Bauamts Weilheim wird namens und im Auftrag unserer Mandanten hiermit nochmals ausdrücklich beantragt.	Die weiteren Einwände betreffen den Bebauungsplan, sie werden im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes gewürdigt und abgewogen.
B.6.17 e. Erst nach Aufklärung der entsprechenden Alternativlösungen kann eine sachgerechte Abwägung stattfinden. Dies gehört zur entsprechenden Ermittlung nach § 2 Abs. 3 BauGB. Dem ist die Gemeinde bisher nicht ansatzweise in ausreichender Form nachgekommen. Es wurde nur pauschaliert ohne städtebauliche Gründe eine Alternativerschließung im Westen abgelehnt. Daran kann vor dem Hintergrund der hier ansonsten gezielt geplanten Belastung der Wohnanliegerschaft im Osten nicht festgehalten werden. Auch insoweit stellt sich mithin das bisherige Plankonzept unter unverträglicher Belastung unserer Mandanten als defizitär dar. Die Realisierung in der bisherigen Form würde daher auch auf dieser Ebene zum Erlass eines unwirksamen Bebauungsplans führen.	Die weiteren Einwände betreffen den Bebauungsplan, sie werden im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes gewürdigt und abgewogen.

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

B.6.18 4. Ermittlungsdefizit Verkehrsanalyse, § 2 Abs. 3 BauGB Wie im Kontext des hier anzunehmenden Verstoßes gegen den Trennungsgrundsatz bereits vorgetragen, wird die bisher beigebrachten Verkehrsanalyse den tatsächlichen Verkehrsflüssen, wie sie künftig zu erwarten sind, nicht gerecht. a. Zum einen ist die Verkehrszählung - wie aufgezeigt - nicht repräsentativ. Es wurde hier ein Zeitfenster nach einer Vollsperrung des maßgeblich den Verkehr auf der Ammerseestraße auslösenden Autobahnzubringers gewählt. Dies hat dazu geführt, dass infolge dieses Umstandes die Ammerseestraße nicht in der Form befahren wurde, wie dies grundsätzlich üblich ist. Zum anderen wurden die kumulativen verkehrlichen Auswirkungen der sonstigen gemeindlichen Planungen (Patchway-Anger, Gautinger Feld), wie obenstehend bezeichnet, nicht ausreichend berücksichtigt. Die Zusatzeffekte an Verkehr, die hier entstehen werden, werden durch die Prognose, die dem bisherigen Verkehrsgutachten zugrunde gelegt ist, nicht ausreichend abgebildet. Es wird mithin hier nochmals ausdrücklich eine unabhängige fachliche Überprüfung des bisherigen Verkehrsgutachtens unter Beachtung einer erneuten Verkehrszählung sowie bei Hinzunahme der sich verkehrserhöhend auswirkenden weiteren Planungen (Patchway-Anger, Gautinger Feld) der Gemeinde <u>beantragt,</u> Daraus wird sich ergeben, dass tatsächlich höhere Verkehrsbelastungen künftig zu erwarten, was sich in Kombination mit dem planbedingt ausgelösten Verkehr zu Lärmbelastungsgestaltungen entwickeln wird, die der Wohnanliegerschaft nicht mehr zugemutet werden kann.	Die weiteren Einwände betreffen den Bebauungsplan, sie werden im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes gewürdigt und abgewogen.
B.6.19 b. Es ist der Gemeinde nicht gestattet, hier Gutachten ohne eigenes kritisches Hinterfragen, als zutreffend umgesetzt zu unterstellen. Hier wurde eben im Blick auf die Verkehrsanalyse nicht von einem zutreffenden bzw.	Die Gemeinde hat an der sachlichen Richtigkeit der Gutachten keine Zweifel, auch die Einwände begründen keine derartigen Zweifel.

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

vollständigen Sachverhalt ausgegangen. Dies wirkt sich auf den relevanten fachlichen Ebenen Verkehr und Lärm - wie aufgezeigt - aus. Dies ist zur Vermeidung eines Ermittlungsdefizits und eines sich daran anschließenden Abwägungsdefizits nachzuholen.	
B.6.20 5. Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung Das mit dem oben aufgezeigten Trennungsgebot im Zusammenhang stehende Gebot der Konfliktbewältigung ist vorliegend ebenfalls durch den bisherigen Planentwurf verletzt. a. Zunächst sind die durch das unmittelbare Aneinandergrenzen der unverträglichen Nutzungen Wohnen und Gewerbe vorprogrammierten Konflikte in der aufgezeigten Form planerisch nicht gelöst. Eben dies gebietet jedoch das ebenfalls in § 1 Abs. 7 BauG B verankerte Gebot der Konfliktbewältigung. Das im Abwägungsgebot enthaltene Gebot der Konfliktbewältigung ist verletzt, wenn die durch die Planung hervorgerufenen Problemlagen zu Lasten der Betroffenen ungelöst bleiben (vgl. BVerwG I., Urteil vom 07.09.1988, Az. 4 N 1 .87). Dies ist vorliegend im Blick auf die ungenügende Bewältigung der Lärm- und Verkehrskonfliktlagen - wie aufgezeigt - der Fall. Die Verkehrsuntersuchung sowie die schalltechnische Untersuchung greifen hier zu kurz. Die Fachgutachten sind anzupassen und daraus Konfliktlösungen abzuleiten, dies ohne Auslagerung auf nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren (siehe dazu oben).	Die weiteren Einwände betreffen den Bebauungsplan, sie werden im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes gewürdigt und abgewogen.
B.6.21 b. Darüber hinaus ist bisher planerisch vollständig unberücksichtigt gelassen worden, dass es durch die massive Nachverdichtung zu massiven Problemen im Kontext des künftig unkontrolliert ablaufenden Oberflächenwassers kommen wird. Auch dies ist eine Konfliktlage, die der Bebauungsplan erzeugt und die er selbst lösen muss. Der Verweis auf entsprechende Nachweisführungen im Baugenehmigungsverfahren ist ungenügend. Es ist keine Analyse der Bodensubstanz veranlasst worden, um die Versickerungsfähigkeit	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wurde in der Zwischenzeit ein Geotechnisches Gutachten erstellt mit dem Ergebnis, dass die im Zuge der Geländearbeiten aufgeschlossenen gewachsenen Kiese aufgrund ihrer guten Wasserdurchlässigkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser nach DWA-A 138 geeignet sind.

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

geklärt zu haben. Unter Gefährdung der angrenzenden Wohnhäuser drohen mithin Hochwasserlagen in Form von unkontrolliert abfließendem Oberflächenwasser. Im Falle der hier angestrebten baulichen Verdichtung geht in massiver Form Versickerungsfläche verloren. Der bisherige Bebauungsplanentwurf liefert hierzu keine sachgerechte Lösung. Auch dies stellt eine Rechtsverletzung zu Lasten unserer Mandanten als angrenzende Wohnanlieger dar. Es ist also insoweit ebenfalls zu beachten, dass der Bebauungsplan gravierende Auswirkungen auf die Nachbarschaft haben wird. Zu solchen Gefährdungslagen hat das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 21.03.2002, Az. 4 CN 14.00 Folgendes festgehalten: <i>„ Der Planung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das im Plangebiet (Vorhabengebiet) anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen diesseits und jenseits der Plangrenzen keinen Schaden nehmen. Überschwemmungen und Wasserschäden als Folge der Planverwirklichung müssen die Nachbarn des Plangebiets ebenso wenig hinnehmen wie die Bewohner des Plangebiets selbst.</i> <i>(. . .)</i> <i>Planbedingte Missstände, die den Grad der Eigentumsverletzung erreichen und einer Rechtfertigung vor Art. 14 Abs. 1 S. 2 und Abs. 2 GG nicht standhalten, setzen der bauleitplanerischen Abwägung äußerste (strikte), mit einer „gerechten Abwägung“ nicht überwindbare Grenzen. In einem solchen Fall hat der Planungsträger Vorkehrungen zu treffen, durch die sichergestellt wird, dass die Beeinträchtigungen jedenfalls auf das Maß zurückgeführt werden, das die Schutzgewährleistungen des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG noch zulässt. Mit einer bloßen Herabsetzung des Gefahrenrisikos müssen sich die betroffenen Anwohner nicht zufriedengeben. Das Vorhabengebiet muss so entwässert werden können, dass die Gefahr regelmäßiger, jährlich eintretender Überflutungen und Wasserschäden infolge des Bauvorhabens nicht mehr besteht. "</i> Hierzu ist über die Auslagerung dieser Thematik im Bebauungsplan selbst nichts geregelt. Es wurde keine Baugrunduntersuchung veranlasst, die die Versickerungsfähigkeit klärt. Der	
--	--

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

bloße Verweis auf die Gestaltbarkeit von Rigo- len greift hier ersichtlich zu kurz. Unterstellt man bei der durch den Bebauungsplan vorgesehe- nen massiven Bebauung eine nahezu vollstän- dige Verdichtung der Baufenster, so resultiert hieraus ein erhebliches Risiko von unkontrolliert ablaufendem Oberflächenwasser, was zu nachhaltigen Schäden am direkt angrenzen- den Wohnanwesen unserer Mandantschaft führen kann. Es wird mit mithin <u>beantragt,</u> dass über ein unabhängiges Sachverständi- gengutachten die Einflussnahme der beab- sichtigten Nachverdichtung auf den Abfluss von Oberflächenwasser geprüft wird. Alles andere schafft eine unzulässige Auslage- rung der Klärung dieses Themenkomplexes in nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren. Dies stellt einen unzulässigen Konflikttransfer dar, der rechtlich vor dem Hintergrund des gel- tenden Gebots zur Konfliktbewältigung nicht tragfähig ist. Auch in diesem Zusammenhang bietet sich im Übrigen explizit erneut die Schaffung einer sachgerechten, begrünten Pufferzone zwi- schen dem Wohngebiet und dem künftigen Gewerbegebiet an. Hier könnten Versicke- rungsräume erhalten und geschaffen bleiben. Auch insoweit könnte also mit entsprechen- den Synergieeffekten für beide Seiten für eine sachgerechte Gestaltung gesorgt werden. Die bisherige Plangestaltung schafft hier nicht die notwendige und rechtlich gebotene Ab- hilfe.	
B.6.22 C. Der Bebauungsplanentwurf missachtet also auch das Gebot der Konfliktbewältigung. Es ist hier zudem als wenig ziel führend einzuordnen, dass die Gemeinde nunmehr auch bereits ein Umlegungsverfahren auf den Weg gebracht hat, ohne die planerische Gesamtkonzeption, die ihrerseits umlegungsrelevant werden wird, sachgerecht bewältigt zu haben.	Die weiteren Einwände betreffen den Bebauungs- plan, sie werden im Verfahren zur Aufstellung des Be- bauungsplanes gewürdigt und abgewogen.

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

B.6.23 6. Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme Die bisherige Plankonzeption verstößt auch gegen das Gebot der Rücksichtnahme, das als weiterer Plangrundsatz zu beachten ist. a. Die bisherigen Festsetzungen schaffen insbesondere durch die vorgesehenen Bauräume und baulichen Maßparameter (Wandhöhe u.a.) die Option, dass Gewerbe ohne nähere Feindifferenzierung in stark emittierender Form (produzierendes Gewerbe) und in massiver baulicher Ausgestaltung direkt an die Grenzlage zu dem östlich anliegenden Wohngebiet gesetzt werden könnte. Das Gebot der Konfliktbewältigung, der Trennungsgrundsatz und auch das zu beachtende Rücksichtnahmegebot setzen aber vorliegend voraus, dass die Festsetzungen zumindest so gewählt, werden, dass hier zunächst nur stilles Gewerbe in Angrenzung an die Wohnanliegenschaft umgesetzt werden dürfte. Hier wäre über eine entsprechende Feindifferenzierung für die Abstufung hin zum Wohngebiet zu sorgen. Dort ist ungeachtet einer sachgerechten Pufferzone im Mindesten nur stilles Gewerbe (Büro u.a.) zuzulassen, kein produzierendes Gewerbe. Dies ist für die Bewahrung des Rücksichtnahmegebots auch angezeigt. Einherzugehen hat dies auch mit einer Abstufung der Gebäudedimensionen (abgetreppte Bauweise hin zum Wohngebiet). Dies ist wiederum im Mindesten angezeigt, um auch einen sachgerechten und verträglichen baulichen Übergang - anstatt der bisher uneingeschränkt zugelassenen 12 m hohen Gebäude - zu der östlich angrenzenden kleinteiligen Wohnbebauung zu sichern.	Die weiteren Einwände betreffen den Bebauungsplan, sie werden im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes gewürdigt und abgewogen.
B.6.24 b. Diese Erwägungen wurden bisher überhaupt nicht berücksichtigt. Der Bebauungsplan schafft hingegen schlichtweg einseitig die maximale Ausschöpfungsmöglichkeit für Gewerbe und die gewerbliche Erschließung, dies zu Lasten der Wohnanlieger. Ein irgendwie geartetes sachgerechtes Abstufungskonzept sowohl im Blick auf das Maß der baulichen	Die weiteren Einwände betreffen den Bebauungsplan, sie werden im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes gewürdigt und abgewogen.

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

Nutzung als auch betreffend die Nutzungsreichweite (Reichweite des Emittierens) ist planerisch nicht geprüft und nicht abgewogen. Dies wird wiederum einer sachgerechten Bebauungsplangestaltung unter Beachtung der geltenden gesetzlichen Maßgaben für eine Gemeinde nicht ansatzweise gerecht. Dem ist über eine angepasste Festsetzungsgestaltung abzuhelpen.	
B.6.25 c. In diesem Zusammenhang ist auch nicht ersichtlich, warum die vorgesehenen öffentlichen Stellplätze ausgerechnet hin zur Wohnanliegerschaft gesetzt werden müssen. Bei An- und Abfahrten gerade zur Nachtzeit schafft dies wiederum eine Lärmkulisse, die hier nicht zumutbar und vor allem auch nicht notwendig ist. All dies würde sich über eine sachgerechte Pufferzone und eine Verlagerung der Erschließung auf die Westseite vermeiden lassen. Dies würde - wie schon ausgeführt - auch den Raum schaffen, einen sachgerechten, abschirmenden Wall zu erzeugen, der zugleich auch als Ausgleichsfläche dienen könnte. Hier ließen sich daher planerische Positiveffekte gestalten, die ein verträgliches Nebeneinander noch ermöglichen könnten. Die bisherige Planung wird dem jedoch nicht gerecht.	Die weiteren Einwände betreffen den Bebauungsplan, sie werden im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes gewürdigt und abgewogen.
B.6.26 d. Die direkt angrenzende Neubebauung wird auch zu wesentlichen Verschattungseffekten und Belüftungseinbußen - gerade bei 12 m Höhe - hin zur angrenzenden Wohnanliegerschaft führen. Wenn das produzierende Gewerbe an den östlichen Grenzbereich der Bauräume gesetzt wird, wirken auch hier unmittelbar relevante Schadstoffbelastungen. Dies sind weitere partielle Aspekte dafür, dass hier ein Absetzen des künftigen Gewerbes von der Wohnanliegerschaft zu gestalten ist. Es ist auch nichts dazu festgesetzt, dass lärmintensive technische Anlagen, beispielsweise Belüftungsanlagen u.a., nur auf der von der Wohnanliegerschaft abgewandten Seite installiert werden dürfen. All dies wäre im Kontext einer sachgerechten Ermittlung und Abwägung der aufeinandertreffenden Nutzungsbereiche angezeigt.	Die weiteren Einwände betreffen den Bebauungsplan, sie werden im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes gewürdigt und abgewogen.

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

B.6.27 e. Das Gesamtvorhaben stellt sich daher bis zum jetzigen Zeitpunkt als rücksichtslos dar.	
B.6.28 7. Naturschutzfachliche Belastungen Nicht unerwähnt bleiben soll, dass die Überplanung des Außenbereichs hier eine massive Belastung des Naturschutzes darstellt. Zwar wurden hier entsprechende Erhebungen im Umweltbericht veranlasst. Es drohen jedoch entgegen der dortigen Annahmen massive Nachteile für die hier aktuell vorgehaltenen und sich entwickelnden Grünflächen. Es muss zwingend für den Erhalt angrenzender Baumbestände gesorgt werden, so insbesondere auch für den Erhalt der Eiche in Angrenzung an das Wohnanwesen unserer Mandantenschaft. Diese hat die Qualität eines schützenswerten Naturdenkmals. Die Nachverdichtung und Nachversiegelung wird sich hier erheblichst nachteilig auf Flora und Fauna auswirken. Dies ist im Rahmen der Abwägung nochmals im Besonderen zu berücksichtigen, da eben schlichtweg auch insoweit eine Alternativprüfung von anderen Standorten unterlassen wurde.	Die weiteren Einwände betreffen den Bebauungsplan, sie werden im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes gewürdigt und abgewogen.
B.6.29 Ergebnis In Summe folgt aus den obigen Ausführungen, dass sich das Gesamtvorhaben in der aufgezeigten Art und Weise als rechtswidrig und unwirksam darstellt. Die geltenden bauleitplanerischen Grundsätze sind auf vielfacher Ebene verletzt und nicht sachgerecht gewahrt. Das bisherige Plankonzept kann folglich so nicht beibehalten werden. Alles andere würde zu einem unwirksamen Bebauungsplanerlass und einer nicht tragfähigen Änderung des Flächennutzungsplans führen. Hiergegen müsste insbesondere bei der nicht sachgerechten Erzeugung einer adäquaten Abstandswahrung (100 m Puffer, Umsituierung der Erschließung) zum direkt angrenzenden	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Einwände betreffen im Wesentlichen die Ebene der verbindliche Bauleitplanung, sie können nur dort abgearbeitet, gewürdigt und abgewogen werden.

58. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße in Gauting

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage zu Beschlussvorlage Ö 0070

Stand 27.08.2026

Wohngebiet auch gerichtsweise vorgegangen werden. Meine Mandanten, die nicht zuletzt durch diese Planung einen massiven Wertverlust ihres Wohnanwesens hinzunehmen hätten, bieten sich an dieser Stelle auch nochmals explizit für einen im Verfahren noch abbildbaren Austausch zur Gestaltung sachgerechter Alternativlösungen an. Dabei sind die obigen Ausführungen zu berücksichtigen. Ansonsten bliebe nur der Klageweg.	
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Bedarfsnachweis wird erstellt und der Regierung von Oberbayern im weiteren Verfahren zur Verfügung gestellt. Die Ergebnisse werden in der Begründung ergänzt.	