

ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGB 3

PRIVATPERSON 1	3
PRIVATPERSON 2	3
PRIVATPERSON 3 BZW. 4 (ERGÄNZUNG)	8
PRIVATPERSON 5	11
PRIVATPERSON 6	12
PRIVATPERSON 7	15
PRIVATPERSON 8	18
PRIVATPERSON 9 BZW. 10 (ERGÄNZUNG)	51
PRIVATPERSON 11	70
PRIVATPERSON 12	71
PRIVATPERSON 13	90
PRIVATPERSON 14	109
PRIVATPERSON 15	112

Behandlungsvorschläge Erschließung:

- Vgl. B.7.5 (Erschließung West über Privatstraße Asklepios)
- Vgl. B.5.5 (Erschließung über bestehenden Kreisverkehr)
- Vgl. B.7.20 (Staatliches Bauamt zu West-Erschließung)
- Vgl. B.7.22 (Verhandlungen mit Dt. Rentenversicherung)
- Vgl. B.7.45 (Sicherheitsaspekte/ Verkehrssicherheitsgutachten)
- Vgl. B.26.6 (Abwasserentsorgung)
- Vgl. B.2.7 (Bushaltestelle)

Behandlungsvorschläge Städtebau:

- Vgl. T.1.3 (Bedarfsnachweis Regierung von Obb.)
- Vgl. B.7.36 (Feindifferenzierung)
- Vgl. B.7.36 (abgestufte Baukörper/ Höhenstaffelung)
- Vgl. B.2.1 (Wertminderung)
- Vgl. B.7.7 (Meinung Haltung Klage)

Behandlungsvorschläge Grün:

- Vgl. B.7.32 (Oberflächenwasser)
- Vgl. B.5.4 (Gautinger Feld) + B.5.7 (Allgemein) + B.7.46 (PV-Freiflächenanlage) + B.7.9 (Galileo) (Prüfung Alternativstandorte)
- Vgl. B.7.8 (alternative Erschließungsplanung innerhalb des Gebiets)
- Vgl. B.7.40 (Nachverdichtung und Versiegelung)
- Vgl. B.7.39 (Baumbestände)
- Vgl. B.7.38 (unzureichender Umweltbericht)

Behandlungsvorschläge Gutachten/ Immissionen:

- Vgl. B.7.29 (kritisches Hinterfragen Gutachten)
- Vgl. B.7.18 (unabhängige Gutachten)
- Vgl. B.2.2 (Verkehrszählungen)
- Vgl. B.2.3 (kumulative Betrachtung der Planungen)
- Vgl. B.2.2-B.2.4 (Verkehrsgutachten)
- Vgl. B.7.26 (Vollsperrung am Tag der Zählung)
- Vgl. B.2.4 (verkehrslenkende Maßnahmen Verkehr)
- Vgl. B.3.3 (Straßenverkehrsnovelle)
- Vgl. B.2.6 (Luftschadstoffe/ Lufthygienegutachten)
- Vgl. B.7.14 + T.6.5 (Lichtimmissionen)
- Vgl. B.7.13 (Trennungsgrundsatz/ Pufferzone)
- Vgl. B.7.35 (Rücksichtnahmegebot)

Vgl. B.7.5 (Konfliktbewältigung)

Vgl. B.3.5 (Stanz-Schmidt/ Abstand NRW zu Stanzereien)

Vgl. T.6.6 (Emissionskontingentierung)

Vgl. B.2.2. (Schallgutachten Prognosedaten).

Vgl. B.2.5 (Überschreitung Grenzwerte/ Lärmkonflikte Nachbarschaft)

Vgl. B.1.1 (Aufnahme Festsetzung Ausschluss Genehmigungsfreistellung)

Vgl. B.7.43 (Baulärm)

Vgl. B.5.1 Festsetzung von Betriebszeiten/ Produktionszeiten

Behandlungsvorschläge Sonstiges:

Vgl. B.7.50 (Rechtsschutzmöglichkeiten)

Vgl. B.7.3 und B.13.5 (Vorwegbindung)

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.	Es wurde ein Schallgutachten erstellt, in dem die schalltechnische Verträglichkeit des Gewerbegebiets und der daraus resultierenden Verkehrslärmgeräusche untersucht wurden. Anhand von festgesetzten Emissionskontingenten wird sichergestellt, dass der Gewerbelärm die Zumutbarkeitsgrenzen einhalten wird; der Verkehrslärm überschreitet das Maß des Zumutbaren nach der Untersuchung nicht. 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 Auflagen bzgl. Schallschutzmaßnahmen formuliert.
Beschlussvorschlag: Eine Genehmigungsfreistellung gemäß Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO wird für alle Bauvorhaben im Planungsgebiet ausgeschlossen.	
B.2 Privatperson 2 Schreiben vom 09.07.2025	
B.2.1 Als Anwohner der Ammerseestraße erhebe ich gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fristgerecht die nachfolgenden Einwände gegen die Planung des neuen Gewerbegebiets {Bebauungsplan Nr.203 / Gauting), da ich eine Wertminderung meines Hauses befürchte. Wegen der künftig mehr verkehrsbelasteten Ammerseestraße und dem damit verbundenen Anstieg der Lärm- und Abgasimmissionen werde ich mein Haus nur noch mit einer Wertminderung von mehr als 1% pro durch den Neubau des Gewerbegebiets angestiegenen dB-Messwert	Eine Wertminderung als Folge der Nutzung eines anderen Grundstücks bildet für sich genommen keinen Maßstab für die Zulässigkeit eines Vorhabens oder die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplans (vgl. Gerichtsbeschluss vom 13.11.1997, BVerwG). Ein allgemeiner Rechtssatz dahingehend, dass der einzelne einen Anspruch auf Beibehaltung der planungsrechtlichen Situation oder darauf hat, von jeglicher Wertminderung bewahrt zu werden, existiert nicht (vgl. BVerwG, U.v. 23.2.2005, Az.: 4 A 5/04). Ohnehin sind vorliegend für die Gemeinde Anhaltspunkte für eine situationsbedingte Wertminderung oder einen unzumutbaren

verkaufen können. Dadurch sehe ich mich in meinem Recht auf Eigentum beeinträchtigt.	Wertverlust der umliegenden Immobilien nicht ersichtlich. Ein Eingriff in die Substanz des Eigentums erfolgt nicht.
B.2.2 1.Verkehrsaufkommen: 1.1. Das Verkehrsgutachten der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH mit Fassung vom 13.05.2025 ist nicht aussagekräftig. Es wurde nur an einem Wochentag - und dann auch noch am (Home-office-) Freitag - gemessen, so dass keine statistisch aussagekräftige Zählung des Verkehrsaufkommens besteht. Die Tage an den Wochenenden sind naturgemäß mit weniger (Pendler-) Verkehr nicht vergleichbar. Auch die Prognosedaten der Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung des Ingenieurbüros Greiner (Bericht Nr. 224072) vom 16.05.2025 sind nicht nachvollziehbar und unrealistisch niedrig - vor allem die Steigerungen des Prognoseplanfalls 2040. Wir fordern ein aussagekräftiges Verkehrsgutachten mit mehr Messtagen von mindestens einer vollen Woche.	Die Behauptung, dass an einem Freitag gezählt wurde, ist nicht zutreffend. Datenbasis für die Verkehrsuntersuchung bilden Verkehrszählungen am Dienstag, den 26.11.2024 und zur Ermittlung der Durchschnittswerte zusätzlich Zählungen am Wochenende (Samstag, den 23.11.2024 und Sonntag, den 24.11.2024). Für die Erstellung einer Verkehrsuntersuchung sind keine festen Zählungen vorgeschrieben, die Anzahl hängt von der Art und dem Umfang des jeweiligen Projektes ab. Im vorliegenden Fall kam das Fachgutachterbüro zu dem für die Gemeinde nachvollziehbaren Ergebnis, dass die Zählungen an den drei o.a. Tagen eine repräsentative Datengrundlage abbilden. Folglich besteht keine Notwendigkeit für Zusatzzählungen, da der Dienstag, 26.11.2024 einen „Normalwerktag“ abbildet. Es ergibt sich hinsichtlich der verkehrstechnischen Untersuchung inhaltlich kein Änderungs- bzw. Ergänzungsbedarf. Somit sind auch die schalltechnischen Berechnungs- und Beurteilungsergebnisse zum planinduzierten Verkehr (Punkte 4.1, 4.3 und 4.6 unserer Untersuchung) weiterhin gültig.
B.2.3 1.2 Außerdem ist die Annahme der zukünftigen Entwicklung des Verkehrsaufkommens auf der Ammerseestraße nicht erklärt (Begründung mit Umweltbericht, Fassung 27.05.2025) und sehr fragwürdig, weil die Zunahme des Verkehrsaufkommens (4310 auf 5210 +21% bzw. 5850 auf 6910 +18%) in keinerlei Zusammenhang des neuen AOA-Geländes/Patchway-Anger (Bebauungsplan Nr.189/Gauting und Nr. 190/Gauting) gebracht wird. Dort ging man in einem Verkehrsgutachten schon von 14700 Fzg./Tag aus. Im Prognosezeitraum bis 2040 von +10% im Worst-Case-Szenario aller umgebenden Straßen auszugehen, ist damit hinfällig. Auch die Prognosedaten der Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung des Ingenieurbüros Greiner (Bericht Nr. 224072) vom 16.05.2025 (z.B. Ammerseestr. östl. Kreisverkehr (5)) sind nicht nachvollziehbar.	In der Verkehrsuntersuchung werden +10% allgemeine Verkehrszunahmen (trotz langfristiger Abnahmen der Verkehrsbelastungen auf der Ammerseestraße) berücksichtigt, das bedeutet für den Abschnitt östlich des Kreisels + 580 Kfz/ 24 Stunden (ohne das Gewerbegebiet). Die prognostizierten Verkehrszunahmen für das AOA-Gelände / Patchway-Anger (Bebauungsplan Nr.189/Gauting und Nr. 190/Gauting - VU Obermeyer vom Mai 2025) betragen auf diesem Abschnitt der Ammerseestraße (auswärts) +ca. 455 Kfz-Fahrten/ 24 Stunden und sind damit in den + 10% der allgemeinen Verkehrszunahme auf der Ammerseestraße östlich des Kreisverkehrs mitberücksichtigt. Es verbleiben dabei noch Reserven für zusätzlichen Verkehrsentwicklungen (z.B. Erweiterung Asklepios-Klinik). Zur Klarstellung erfolgt dazu eine Erläuterung in der Verkehrsuntersuchung und in der Begründung zum Bebauungsplan. Zu den Prognosedaten Schallgutachten vgl. B.2.2 (Schallgutachten Prognosedaten)

Die Gemeinde muss das Verkehrsaufkommen auch in Kontext zu bekannten neuen Projekten wie dem (Patchway-Anger - Bebauungsplan 189/190) oder der möglichen bekannten Erweiterung der Asklepios-Klinik bringen und die gesamte Verkehrsbelastung der umgebenden Straßen betrachten.	
B.2.4 1.3 Es werden keinerlei Maßnahmen geplant, um das gesteigerte Verkehrsaufkommen zu lenken. Das ist aber wichtig und notwendig, um die Verkehrsbelastung für alle Anwohner und in ganz Gauting erträglich zu halten. Auch an der Kreuzung am Kriegerdenkmal werden sich sonst die Auswirkungen zeigen und die Verkehrslage weiter verschlechtern. Der Schutz der Schüler/innen bei der oberen Grundschule sei hier auch erwähnt - z.B. am Straßenübergang Rafael-Katz-Straße und alle anderen notwendigen Querungen der Ammerseestr. durch Schüler. So müsste man die Ammerseestr. vom Kreisverkehr ortseinwärts für Anlieferverkehr zum Gewerbegebiet und Handwerkerhof sperren - inkl. aller Schilder und GPS-Angaben. Oder zumindest ein Nachtfahrverbot für LKW für die Ammerseestraße einführen. Auch wenn die Gemeinde für die Staatsstraße „nicht zuständig“ ist, muss die Gemeinde bei solchen Projekten sinnvolle Maßnahmen mit dem Landkreis veranlassen, organisieren und nachhalten, um ihre Bewohner zu schützen. Wir fordern die Gemeinde auf, Maßnahmen zu ergreifen, die das gesteigerte Verkehrsaufkommen lenken.	Maßnahmen zur Verkehrslenkung, Geschwindigkeitsreduzierung u. ä. innerhalb der Gemeinde sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern werden situationsbedingt straßenverkehrsrechtlich veranlasst. Mögliche Maßnahmen wie beispielsweise ein Nachtfahrverbot für LKW sind nicht auf Ebene des Bebauungsplans regelbar. Diese Hinweise werden dankend zur Kenntnis genommen und werden im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde im Rahmen einer späteren Umsetzungsplanung Beachtung finden. Die Gemeinde befindet sich im Übrigen im andauernden Austausch mit den weiteren Straßenverkehrsbehörden und wird bei entsprechender Verkehrsentwicklung Maßnahmen anregen und/oder fordern. Unabhängig von diesem Bebauungsplanverfahren wurden an dem genannten Straßenübergang bauliche Maßnahmen zur Erhöhung der Sicherheit für querende Fußgänger bereits durchgeführt. Außerdem ist eine Verbesserung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer bereits im Zuge der Maßnahmen für den Ersatzneubau der Eisenbahnunterführung Ammerseestraße durch die Realisierung einer zusätzlichen Überführung parallel zu den Gleisen geplant.
B.2.5 1.4 Schallschutz vor Verkehrsaufkommen Auf Basis des nicht aussagekräftigen Verkehrsgutachtens wird der Schallschutz (falsch) beurteilt und lapidar für die schallzugewandten Fassaden der nördlichen Wohngebäude die Pegelsteigerung von maximal 0,7 dB (A) als unwesentlich abgetan, da die Grenzwerte Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts) sowieso schon überschritten sind. Auch die Prognosedaten der Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung des Ingenieurbüro Greiner (Bericht Nr. 224072) vom 16.05.2025 sind nicht nachvollziehbar und	Die Pegelsteigerungen von unter 1 dB(A) durch den Neuverkehr an der Wohnbebauung südlich der Ammerseestraße (z.B. IO 3 Nord) ergeben sich im Wesentlichen aus der gemäß Verkehrsgutachten prognostizierten Verkehrszunahme auf der Ammerseestraße östlich des Kreisverkehrs (Steigerung der DTV von 5.751 auf 6.261 Kfz/24h). Wie unter Punkt 4.1 der Schallverträglichkeitsuntersuchung erläutert, liegen für die Beurteilung der durch eine Bauleitplanung induzierten Verkehrsgeräusche auf Immissionsorte außerhalb des Plangebietes keine verbindlichen Richt- oder Grenzwerte einschlägiger Regelwerke vor. Für Immissionsorte, an denen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV auftreten, ist zu prüfen, ob die Erhöhung der Beurteilungspegel vermieden kann oder durch das Planvorhaben für die betroffenen Anwohner

unrealistisch niedrig - vor allem die Steigerungen des Prognoseplanfalls 2040. Die Grenzwerte sind überschritten, weil die Gemeinde weiteres Verkehrsaufkommen und dadurch steigende Schallimmissionen seit Jahren hinnimmt, z.B. durch die Ansiedlung des Handwerkerhofs und der Polizeistation, steigende Einwohnerzahl in Gauting (auch durch den geplanten Patchway-Anger) und nun durch das neue Gewerbegebiet. Auch wenn kurzfristig betrachtet die Steigerungen immer „vernachlässigbar“ sind, in Summe sind diese über die Jahre aber relevant und zu hoch. Es fehlt die Einbeziehung der alten (verpflichtenden) Schallimmissionsmessungen der mindestens der letzten 10 Jahre und damit die Entwicklung der Schallimmissionen. Wir fordern die Gemeinde auf, die Schallimmissionsentwicklung der mindestens letzten 10 Jahre aufzuzeigen und die neuen zusätzlichen Schallimmissionen durch das Gewerbegebiet sowie die ebenfalls bekannten Projekte Patchway-Anger (Bebauungsplan 189/190) und mögliche Projekte wie die Erweiterung der Asklepios-Klinik, etc. in Kontext zu bringen. Es kann nicht sein, dass Schallimmissionen schrittweise immer gesteigert und kleingeredet werden, die Summe der Steigerungen aber erheblich ist. Auch kann es nicht sein, dass auch kleine Steigerungen der Schallimmissionen dann dadurch abgetan werden, dass Grenzwerte sowieso schon überschritten sind. Die Gemeinde muss ihre Bürger gemäß BImSchG vor weiter Schallimmission schützen oder diese sogar auf die zulässigen Grenzwerte reduzieren. Wir fordern die Gemeinde auf gemäß BImSchG Maßnahmen zu ergreifen, um keinerlei Steigerung der Lärmbelastung für die Anwohner/Wohnbebauung entlang der Ammerseestr. - speziell südlich der Ammerseestr. und östlich des geplanten Gewerbegebiets zuzulassen und die Schallimmissionen auf die zulässigen Grenzwerte zu senken, z.B. durch Lärmschutzwände entlang der Straße, Begrünung mit Bäumen entlang der Straße und speziellem ruhigen Asphalt, Tempolimit auf 30 km/h mindestens zwischen Kreisel und Ulmenstraße, Forderung nach Einsatz von Elektrobussen, Lenkung des	wahrnehmbar ist. Hier ist auf die Veränderung gegenüber dem Prognosenullfall abzustellen. An Immissionsorten, die keine wahrnehmbare Veränderung aufweisen, ist aus fachlicher Sicht mit keinem nennenswerten Einfluss des planinduzierten Verkehrs zu rechnen, selbst wenn Immissionsgrenzwerte überschritten werden. In Studien wurde festgestellt, dass unter Idealbedingungen eine Erhöhung des Pegels erst ab etwa 1 dB(A) wahrzunehmen ist. Unter Normalbedingungen ist die Erhöhung des Pegels erst ab ca. 3 dB(A) wahrzunehmen. Bei einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV durch den planinduzierten Verkehr mit gleichzeitiger Pegelzunahme um mehr als 3 dB(A) gegenüber dem Nullfall sind daher weitergehende Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm zu untersuchen. Im vorliegenden Fall führt der in der Verkehrsuntersuchung prognostizierte Neuverkehr nur zu einer unwesentlichen bzw. unkritischen Verkehrsgeräuscherhöhung an der bestehenden Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes. Für die Festlegung von Lärmschutzmaßnahmen an der Ammerseestraße besteht im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens aus für die Gemeinde nachvollziehbarer gutachtlicher Sicht kein Erfordernis. Innerhalb des Plangebietes wird ein Lärm- und Sichtschutzwall mit einer Höhe von 4 m errichtet, welcher vor Baubeginn fertig zu stellen ist. + vgl. B.2.2 (Schallgutachten Prognosedaten) + Vgl. B.2.3 (kumulative Betrachtung der Planungen) + Vgl. B.2.4 (verkehrslenkende Maßnahmen Verkehr)
--	---

Anlieferverkehrs und Nachtfahrverbot für LKW, etc. Auch wenn die Gemeinde für die Staatsstraße und den öffentlichen Nahverkehr wieder „nicht zuständig“ ist, muss die Gemeinde bei solchen von ihr veranlassten Projekten sinnvolle Maßnahmen mit dem Landkreis veranlassen, organisieren und nachhalten, um ihre Bewohner vor sich steigenden Schallimmissionen zu schützen.	
B.2.6 1.5 Immissionen durch Luftverschmutzung Die neuen Gewerbebetriebe und das gesteigerte Verkehrsaufkommen führen auch zu gesteigerten Immissionen durch Luftverschmutzung. Dies wurde von der Gemeinde nicht untersucht. Wir fordern die Gemeinde auf, die Immissionen durch Luftverschmutzung zu untersuchen, zu prognostizieren und geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um die Belastung einzudämmen.	Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass die rechtlichen Vorgaben durch die jeweiligen Betriebe eingehalten werden, in diesem Fall ist die TA Luft einzuhalten. Hierbei werden konkrete Emissionswerte für die einzelnen Anlagenarten geregelt und Vorgaben getroffen, wie Emissionen zu mindern sind und welche Emissionen in der Nachbarschaft nicht zumutbar sind. Um den betriebsveranlassten Verkehr im Hinblick auf Schadstoffimmissionen beurteilen zu können wird bis zum nächsten Verfahrensschritt eine überschlägige Berechnung der CO₂-Emissionen erstellt. Die Ergebnisse werden in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt. Von der Anfertigung eines Lufthygienegutachtens wird abgesehen, da noch nicht feststeht, welche Betriebe sich wo im Gewerbegebiet ansiedeln werden. Somit kann auch nicht berechnet werden, welche Immissionen dort zu erwarten sind.
B.2.7 2. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist nicht detailliert genug betrachtet - die Verkehrssicherheit wird nicht berücksichtigt. Die öffentliche Verkehrsanbindung soll über die Bushaltestelle „Pentenrieder Str.“ erfolgen. Durch den Handwerkerhof und das dortige Asylantenheim hat die Fahrgastzahl an dieser Bushaltestelle stark zugenommen. Durch das Gewerbegebiet (auch im Hinblick, dass dort die Nutzung für „soziale Zwecke“ gestattet ist, also auch für weitere Asylantenunterkünfte mit möglicher großer Zahl an Nutzern der Bushaltestelle) wird die Fahrgastzahl noch mehr zunehmen, wie auch die Fußgängerzahl und Radfahrerzahl zwischen Bushaltestelle und Gewerbegebiet und entlang der Ammerseestraße. Schon jetzt ergeben sich gefährliche Situationen an der Bushaltestelle, weil der südliche Wartebereich nicht vom kombinierten Fahrrad- und Fußweg und dem Fußgängerübergang über die Ammerseestr. „abgegrenzt“ ist. Wartende	Anmerkung: Die Bezeichnung „Asylantenheim“ gilt im heutigen Sprachgebrauch als abwertend und stigmatisierend. Die Sorge, dass in dem neu ausgewiesenen Gewerbegebiet auch Nutzungen für soziale Zwecke und somit auch für weitere Asylbewerberunterkünfte mit möglicher großer Zahl an Nutzern der Bushaltestelle entstehen könnten, wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich sind in einem Gewerbegebiet solche Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig. zur Situation an der Bushaltestelle: Der angesprochene Bereich liegt außerhalb des Bebauungsplanumgriffs. Es wird darauf hingewiesen, dass dieser Bereich im Zuge des Umbaus der „Ammerseestraße zw. KV und DB-Unterführung“ umgebaut wird. Die zukünftige Wartefläche wird eine Breite von mindestens 2 m erhalten.

Fahrgäste stehen auf dem Fahrrad-/Fußweg, teils um etwas Schatten zu suchen oder sich am Rand auf den Boden zu setzen - wo Fahrradfahrer in beide Richtungen schnell vorbeifahren. Wir fordern eine „Abgrenzung“ bzw. einen klaren Wartebereich durch ein Wartehaus mit Sitzgelegenheit, Schatten und Abfalleimer an der Bushaltestelle, um eine weitere Zunahme der Gefahren an der Bushaltestelle durch das chaotische Aufeinandertreffen von wartenden Fahrgästen, Fahrradfahrern und Fußgängern zu vermeiden. Aus genannten Gründen ist der Bebauungsplan nicht ausreichend, um eine geschuldete Kostenübernahme durch die Kommunen für Lärmschutzmittel wegen Verkehrslärm durch Neubau zu ermitteln und somit ist auch eine Abwägung nicht möglich. Deshalb ist der Bebauungsplan in der vorliegenden Form abzulehnen. Ich bitte um eine Eingangsbestätigung und darum, den vollständigen Text meiner Einwendungen den Ratsgremien der Gemeinde für ihre Stellungnahme weiterzuleiten. Darüber hinaus beantrage ich die Erörterung und Beantwortung meiner Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie die Aufnahme meiner Bedenken in die Stellungnahme der Gemeinde. Ich halte mir offen, weitere Stellungnahmen einzureichen und im Laufe des Verfahrens ggf. neue Erkenntnisse oder Gutachten einzubringen.	
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Verkehrsuntersuchung wird klarstellend ergänzt. Das Schallschutzgutachten wird entsprechend des Abwägungsvorschlages angepasst.	
B.3 Privatperson 3 bzw. 4 (Ergänzung) Schreiben vom 21.07.2025/ 17.07.2025	
B.3.1 Hiermit erhebe ich gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 203/GAUTING" frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fristgerecht die nachfolgend benannte Einwendung. Ich befürchte eine Wertminderung meines Hauses!	Vgl. B.2.1 (Wertminderung)

In Ergänzung zu meinem Schreiben vom 13.07.2025 fordere ich hiermit die Abänderung des Bebauungsplans, weil wichtige Formfehler bestehen, die eine Umsetzung in der aktuellen Form als inakzeptabel erscheinen lassen:	
B.3.2 1. Patchway-Anger und Gewerbegebiet West wurden nicht gemeinsam betrachtet. Die Gemeinde muss diesbezüglich tätig werden, um sich später kein Versäumnis vorwerfen lassen zu müssen.	Vgl. B.2.3 (kumulative Betrachtung der Planungen)
B.3.3 2. Die Nichtberücksichtigung des Straßenverkehrsgesetzes in der Novellierung 2024 ist ein weiterer Formfehler. Das Straßenverkehrsgesetz war zum Zeitpunkt der Gutachten bereits rechtskräftig. Die Änderungen räumen der Sicherheit und Gesundheit einen höheren Stellenwert ein. Außerdem können die Kommunen nun leichter selbst Tempo 30 anordnen.	Das Straßenverkehrsgesetz in seiner Novellierung 2024 bietet zwar den Kommunen mehr Spielraum für die Verkehrspolitik, beispielsweise wie in der Stellungnahme erläutert, Erleichterungen bei der Ausweisung von Tempo 30 Zonen. Das hier zuständige Staatliche Bauamt hat jedoch nach Rücksprache mit der Gemeinde mitgeteilt, dass eine Ausweisung der Ammerseestraße als Tempo 30 Zone nicht sinnvoll ist. Mögliche Maßnahmen wie beispielsweise ein Nachfahrverbot für LKW sind nicht auf Ebene des Bebauungsplans regelbar. Diese Hinweise werden dankend zur Kenntnis genommen und werden im Rahmen einer späteren Umsetzungsplanung mglw. Beachtung finden. Sie stehen den auf der Ebene der Bauleitplanung angestrebten Festsetzungsinhalten nicht im Wege.
B.3.4 3. In der TA Luft ist vorgesehen, dass auch der betriebsveranlasste Verkehr im Hinblick auf Schadstoffimmissionen ausgewertet wird. Soweit ich weiß, hat die Gemeinde diese Auswertung nicht geliefert. Daher sind keine Grenzwerte für die zu erwartenden Betriebe definiert. Das ist jedoch ein juristisches Problem!	Vgl. B.2.6 (Luftschadstoffe/ Lufthygienegutachten)
B.3.5 4. In NRW gibt es einen Abstanderlass, der auch in Bayern im Rahmen des Umweltpakts übernommen wurde. Er schreibt für Stanzereien, (u.a. Stanz-Schmidt) - auch solche nach dem Stand der Technik -- einen Mindestabstand von 200 m zu Wohngebieten vor.	Der angesprochene Abstanderlass ist eine Planungshilfe, die nicht normativ festlegt, dass Mindestabstände einzuhalten sind. Der Umweltpakt Bayern ist eine freiwillige Vereinbarung zwischen der Bayerischen Staatsregierung und der bayerischen Wirtschaft. Die im Abstanderlass NRW genannten Abstände können als Erfahrungswerte herangezogen werden. Maßgeblich für die hiesige Bauleitplanung ist jedenfalls, dass durch eine Nutzung, die mit Lärmauswirkungen verbunden ist, keine unzumutbaren Lärmwirkungen an den nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen entstehen. Durch das Schallgutachten konnte nachgewiesen werden, dass unter entsprechenden Voraussetzungen an den

	maßgeblichen Immissionsorten durch die gewerbliche Geräuschbelastung die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden (siehe Kapitel 3.2.6 Schallgutachten). Zur Einhaltung der Voraussetzungen enthält der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen, z.B. Emissionskontingente, Genehmigungspflicht. Die Gesamtgeräuschsituation wird folglich als verträglich beurteilt. Hinsichtlich der Verkehrsgeräusche werden für die Immissionsorte geringfügige Überschreitungen prognostiziert. Diese liegen unter 1 dB(A). In der Regel sind Lärmerhöhungen von weniger als 1 dB (A) durch das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar (vgl. oben B.2.5). Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und Emissionskontingente wird der Rahmen vorgegeben, welche Art von Gewerbebetrieben zugelassen bzw. nicht zugelassen werden. Welche konkreten Firmen oder Betriebe sich im Gewerbegebiet ansiedeln werden, steht zum derzeitigen Zeitpunkt nicht fest. Grundsätzlich sind nur solche Betriebe zulässig, die mit den Festsetzungen des Bebauungsplans, u.a. hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben, vereinbar sind. Die Beurteilung, welche Betriebe (u.a. auch Stanzereien) im Gewerbegebiet zulässig sind, ist im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.
B.3.6 Deshalb ist der Bebauungsplan in der vorliegenden Form abzulehnen. Ich möchte Sie bitten, meine oben angeführten Bedenken zu berücksichtigen und behalte mir vor, weitere Stellungnahmen abzugeben. Ich bitte um eine Eingangsbestätigung und darum, den vollständigen Text meiner Einwendungen den Ratsgremien der Stadt für ihre Stellungnahme zuzuleiten. Darüber hinaus beantrage ich die Erörterung und Beantwortung meiner Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie die Aufnahme meiner Bedenken in die Stellungnahme der Stadt. Ich halte mir offen, weitere Stellungnahmen einzureichen und im Laufe des Verfahrens ggf. neue Erkenntnisse oder Gutachten einzubringen.	Kenntnisnahme
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Verkehrsuntersuchung wird klarstellend ergänzt. Das Schallschutzgutachten wird entsprechend des Abwägungsvorschlages angepasst.	

B.4

Privatperson 5

Schreiben vom 14.07.2025

B.4.1

Hiermit erhebe ich gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 203/GAUTING " frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fristgerecht die nachfolgend benannte Einwendung.

Ich befürchte eine Wertminderung meines Hauses!

Wegen des gestiegenen Lärms zu der künftig verkehrsbelasteten Ammerseestraße und dem damit verbundenen Anstieg der Lärmimmissionen werde ich mein Haus nur noch mit einer Wertminderung von mehr als 10 % pro durch Neubau angestiegenen dB-Messwert verkaufen können. Dadurch fühle ich mich in meinem Recht auf Eigentum beeinträchtigt.

Eine detaillierte Aussage zu künftigen Belastungsveränderungen auf den uns betreffenden Straßenabschnitten ist in dem verkehrstechnischen Gutachten für den Bebauungsplan 203 ausdrücklich nicht enthalten und aus den Angaben nicht zu entnehmen, daher fehlen diese Daten auch als Grundlagen für die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung.

Darüber hinaus ist die Wechselwirkung mit dem Bebauungsplan Nr. 189/190/GAUTING durch Staubildung und Verkehrsflüsse nicht einkalkuliert worden.

Aus diesem Grund ist der Bebauungsplan nicht ausreichend, um eine geschuldete Kostenübernahme durch die Kommunen für Lärmschutzmittel wegen Verkehrslärm durch Neubau zu ermitteln und somit ist auch eine Abwägung nicht möglich.

Deshalb ist der Bebauungsplan in der vorliegenden Form abzulehnen.

Ich möchte Sie bitten, meine oben angeführten Bedenken zu berücksichtigen und behalte mir vor, weitere Stellungnahmen abzugeben.

Ich bitte um eine Eingangsbestätigung und darum, den vollständigen Text meiner Einwendungen den Ratsgremien der Stadt für ihre Stellungnahme zuzuleiten.

Vgl. B.2.1 (Wertminderung)

Bezüglich der künftigen Belastungsveränderungen wird auf Tabelle 3 auf Seite 10 des Verkehrsgutachtens verwiesen.

vgl. B.2.2 (Schallgutachten Prognosedaten)

Vgl. B.2.3 (kumulative Betrachtung der Planungen)

Kenntnisnahme

Darüber hinaus beantrage ich die Erörterung und Beantwortung meiner Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie die Aufnahme meiner Bedenken in die Stellungnahme der Stadt. Ich halte mir offen, weitere Stellungnahmen einzureichen und im Laufe des Verfahrens ggf. neue Erkenntnisse oder Gutachten einzubringen.	
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Verkehrsuntersuchung wird klarstellend ergänzt. Das Schallschutzgutachten wird entsprechend des Abwägungsvorschlages angepasst.	
B.5 Privatperson 6 Schreiben vom 10.10.2024	
B.5.1 Mein Name ist xxxxx und ich schreibe Ihnen diesen Brief, um unsere Bedenken gegen das geplante Gewerbegebiet neben unserem Haus in der xxxxx zum Ausdruck zu bringen. Obwohl wir die Bedeutung wirtschaftlicher Entwicklung für unsere Gemeinde durchaus verstehen, sehen wir in diesem Vorhaben einige ernsthafte Probleme, die sowohl uns als auch weitere Anwohner betreffen: 1. Lärmemissionen: Gewerbegebiete führen zu erhöhtem Lärm, insbesondere durch den Betrieb von Maschinen, Lastwagenverkehr und anderen gewerblichen Aktivitäten. Dies würde zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Lebensqualität nicht nur meiner Familie, sondern zahlreicher Anwohner von Gauting führen, insbesondere wenn das Gewerbegebiet rund um die Uhr in Betrieb ist. Gemäß dem Zeitungsartikel in der Süddeutschen Zeitung vom 05.09.24 mit dem Titel "Unter Hammer" zitieren wir gerne Folgendes: "Durch die Lage im Mischgebiet mitten in Stockdorf sind die Produktionszeiten auf werktags von 7 bis 17.30 Uhr begrenzt. Zudem hat Geschäftsführer Bachmaier den Eindruck, dass laute oder gar schmutzige Industrie in der Region nicht mehr erwünscht ist. Die Gemeinden wollten seinem Eindruck nach vor allem Dienstleistungsbetriebe, die sich ruhig in die Orte einfügen." Inwiefern hier eine Verträglichkeit von Stanz Schmidt zum angrenzenden Klinikum und dem	Vgl. B.3.5 (Abstand NRW zu Stanzereien) vgl. B.2.2 (Schallgutachten Prognosedaten) vgl. B.2.5 (Überschreitung Grenzwerte/ Lärmkonflikte Nachbarschaft) vgl. B.1.1 (Aufnahme Festsetzung Ausschluss Genehmigungsfreistellung) Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und Emissionskontingente wird der Rahmen vorgegeben, welche Arten von Gewerbebetrieben zugelassen bzw. nicht zugelassen werden. Welche konkreten Firmen oder Betriebe sich im Gewerbegebiet ansiedeln werden, steht zum derzeitigen Zeitpunkt nicht fest.

Wohngebiet gegeben werden soll, bezweifeln wir. Ebenso lehnen wir einen möglichen Schichtbetrieb und eine zukünftige Ausweitung der Produktionszeiten schon jetzt ab.	
B.5.2 2. Schadstoffemissionen: Gewerbegebiete verursachen auch Schadstoffemissionen, insbesondere durch den Betrieb von Fabriken, Lagerhäusern und anderen industriellen Einrichtungen. Diese Emissionen würden die Luftqualität in der Umgebung beeinträchtigen und potenzielle Gesundheitsrisiken nicht nur für uns, sondern auch für andere Anwohner - insbesondere Kinder, ältere Menschen und Menschen mit Atemwegserkrankungen in Gauting und Umgebung darstellen.	Vgl. B.2.6 (Luftschadstoffe/ Lufthygienegutachten)
B.5.3 3. Verkehrsaufkommen: Gewerbegebiete ziehen einen erhöhten Verkehr an, insbesondere Lastwagen und Lieferfahrzeuge. Dies würde zu Verkehrsbelastungen in den umliegenden Wohngebieten führen, was zu längeren Fahrzeiten, Staus und erhöhtem Verkehrsaufkommen führen würde. Durch die zukünftige Entwicklung in der Ammerseestr., nämlich dem AOA-Gelände und dem nun geplanten Gewerbegebiet am Pennykreisel, dem schon umgesetzten Handwerkerhof, wird es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen kommen, das in der Gesamtheit prognostiziert werden muss. Unsere Maßnahmen zur Schallreduzierung im Haus waren und sind nicht für diese Zunahme an Verkehr ausgelegt.	Vgl. B.2.3 (kumulative Betrachtung der Planungen) vgl. B.2.2 (Schallgutachten Prognosedaten)
B.5.4 4. Wertverlust unserer Immobilie: Ein Gewerbegebiet in unmittelbarer Nähe zu Wohngebieten wirkt sich negativ auf den Wert der umliegenden Immobilien aus. Studien haben gezeigt, dass die Nähe zu Gewerbegebieten zu einem Wertverlust der angrenzenden Wohnhäuser führt. Dies würde für uns - die Eigentümer, die ihr ganzes Leben lang dafür gespart haben - erhebliche finanzielle Auswirkungen haben. Unser Haus haben wir vor genau 5 Jahren gekauft, als es noch im Bau war. Damals hat man uns erklärt, dass das Gewerbegebiet weit weg von unseren Häusern, nämlich zwischen Gauting und Unterbrunn, westlich von der Asklepios-Klinik,	Vgl. B.2.1 (Wertminderung) Es ist zutreffend, dass die Gemeinde vor 5 Jahren überlegte, ein Gewerbegebiet zwischen Gauting und Unterbrunn, westlich des Asklepios-Klinikgeländes auszuweisen. Von der Planung hat die Gemeinde wegen Nicht-Realisierbarkeit aus planungsrechtlichen Gründen zwischenzeitlich Abstand genommen. Im Zuge des Erwerbs des einwenderischen Grundstücks hat die Gemeinde keine Aussage oder gar Zusage abgegeben, dass im näheren Umfeld keine baulichen Entwicklungen mehr erfolgen werden.

sein würde. In diesem Glauben haben wir den Vertrag unterschrieben.	Im Bebauungsplanverfahren ist keine Alternativenprüfung außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich. Standortalternativen wurden im gesamten Gemeindegebiet geprüft, mit dem Ergebnis, dass alternative Planungsansätze aufgrund gesetzlicher Vorgaben, der Flächenknappheit und betrieblichen Anforderungen nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen. Es wird dazu auf das Kapitel Planungsalternativen im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung verwiesen. Bis zum nächsten Verfahrensschritt werden die alternativen Standorte im entsprechenden Kapitel ausführlicher erläutert und beschrieben, wieso diese nicht in Betracht kommen.
B.5.5 5. Besonders besorgt sind wir um die Sicherheit unserer Kleinkinder. Durch die großen LKWs, die das Gewerbegebiet nutzen würden, sehen wir ein erhöhtes Risiko für ihre Sicherheit, vor allem sicher in die Schule zu kommen. Gerade die geplante Erschließung über den Kreisverkehr sehen wir als nicht tragbar an.	Der Erschließungsast in das neue Gewerbegebiet wird mit einer Mittelinsel ausgebildet, die dem Schutz der querenden Fußgänger*innen und Radfahrer*innen dient. Das Staatliche Bauamt hat in seiner E-Mail vom 17.03.2025 angemerkt, dass die Anbindung über den bestehenden Kreisverkehr verkehrlich sinnvoll und sicher ist.
B.5.6 6. Die geplante Bus-Haltestelle, die hauptsächlich von den Mitarbeitern des zukünftigen Gewerbegebiets und den Bewohnern des Asylheimes genutzt wird, befindet sich direkt vor unserer Haustür. Dies führt jetzt schon zu einer erhöhten Lärmbelastung und Verschmutzung in unseren Vorgärten durch die wartenden Personen an der Haltestelle, die nicht einmal über einen Mülleimer verfügt. In Zukunft - mit dem neuen Gewerbegebiet - wird sich deren Anzahl (der Fahrgäste) an der Haltestelle erhöhen, was die Situation unzumutbar machen würde. Wir fordern eine Verlagerung der Haltestelle in das Gewerbegebiet.	Der angesprochene Bereich liegt außerhalb des Bebauungsplanumgriffs. Der Verlauf von Linienbussen und die Lage von Bushaltestellen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Gemeinde wird eine bessere Ausstattung des Wartebereichs anregen. Es wird auch darauf hingewiesen, dass dieser Bereich im Zuge des Umbaus der „Ammerseestraße zw. KV und DB-Unterführung“ umgebaut wird. Die zukünftige Wartefläche wird vsl. eine Breite von mindestens 2 m erhalten. Bezüglich der geforderten Verlegung der Bushaltestelle in das neue Gewerbegebiet: Das Landratsamt Starnberg (ÖPNV Verkehrswesen) als auch der MVV teilte per E-Mail am 04.09.2025 mit, es wäre zwar eine Verlegung der Haltestelle von Vorteil, um die Erreichbarkeit der Firmen von Anfang an als ÖPNV-Standortfaktor zu gewährleisten, jedoch sind hierbei auch überörtliche Einflussfaktoren und Charakteristika des ÖPNV-Netzes zu betrachten.
B.5.7 Wir bitten Sie daher, unsere Bedenken ernst zu nehmen und zu prüfen, ob das geplante Gewerbegebiet in unmittelbarer Nähe zum Wohngebiet tatsächlich die beste Lösung ist. Wir schlagen vor, alternative Standorte zu prüfen, die weniger Auswirkungen auf den Wert und die Lebensqualität des Wohngebiets haben oder zusätzliche	Die Gemeinde nimmt die Bedenken ernst. Im Bebauungsplanverfahren ist keine Alternativenprüfung außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich. Standortalternativen wurden im gesamten Gemeindegebiet geprüft, mit dem Ergebnis, dass alternative Planungsansätze aufgrund gesetzlicher Vorgaben, der Flächenknappheit und betrieblichen

Schutzmaßnahmen wie Pufferzonen einzuplanen. Auch wir plädieren auf frühzeitige öffentliche Beteiligung.	Anforderungen nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen. Es wird dazu auf das Kapitel Planungsalternativen im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung verwiesen. Bis zum nächsten Verfahrensschritt werden die alternativen Standorte im entsprechenden Kapitel ausführlicher erläutert und beschrieben, wieso diese nicht in Betracht kommen. Die vorliegende Stellungnahme wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB abgegeben. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist somit erfolgt.
--	---

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Verkehrsuntersuchung wird klarstellend ergänzt. Das Schallschutzgutachten wird entsprechend des Abwägungsvorschlages angepasst. Der Bebauungsplan wird entsprechend des Behandlungsvorschlages angepasst.

B.6**Privatperson 7**

Schreiben vom 20.07.2025

B.6.1 Hiermit erheben wir fristgerecht Einwendung gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 203/GAUTING gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Wie bereits in unserer E-Mail vom Oktober 2024 ausführlich dargelegt (siehe Anhang), befürchten wir durch die geplante Ausweisung eines Gewerbegebiets in unmittelbarer Nähe zu unserem Wohnhaus erhebliche negative Auswirkungen auf unsere Lebensqualität sowie eine substantielle Wertminderung unseres Eigentums. Insbesondere erwarten wir: • erhöhte Lärmimmissionen, insbesondere durch den zu erwartenden Liefer- und Betriebsverkehr entlang der Ammerseestraße, • steigende Schadstoffbelastungen, insbesondere Feinstaub und Stickoxide, • deutlich erhöhtes Verkehrsaufkommen, insbesondere am Kreisverkehr Penny-Markt, was die Verkehrssicherheit - insbesondere für unsere Kinder - gefährdet. Die prognostizierte Zunahme der Lärmpegel stellt eine unmittelbare Beeinträchtigung unseres Eigentums dar. Nach gängiger Bewertungspraxis führt bereits ein Anstieg um 1 dB(A) zu einer Wertminderung von etwa 1-2 % des	Eine Wertminderung als Folge der Nutzung eines anderen Grundstücks bildet für sich genommen keinen Maßstab für die Zulässigkeit eines Vorhabens oder die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplans (vgl. Gerichtsbeschluss vom 13.11.1997, BVerwG). Ein allgemeiner Rechtssatz dahingehend, dass der einzelne einen Anspruch auf Beibehaltung der planungsrechtlichen Situation oder darauf hat, von jeglicher Wertminderung bewahrt zu werden, existiert nicht (vgl. BVerwG, U.v. 23.2.2005, Az.: 4 A 5/04). Ohnehin sind vorliegend für die Gemeinde Anhaltspunkte für eine situationsbedingte Wertminderung oder einen unzumutbaren Wertverlust der umliegenden Immobilien nicht ersichtlich. Ein Eingriff in die Substanz des Eigentums erfolgt nicht. vgl. B.2.2 (Schallgutachten Prognosedaten) Steigende Schadstoffbelastungen: Vgl. B.2.6 (Luftschadstoffe/ Lufthygienegutachten) Verkehrsaufkommen: Aus der Differenz zwischen Planfall und Nullfall 2040 ergibt sich im Bereich des Kreisverkehrs (Ammerseestraße östlich und Pennymarkt) eine Steigerung von ca. 490 Kfz-Fahrten/ 24 Stunden. Dieser sehr geringe Mehrverkehr wird in der Verkehrsuntersuchung als verkehrsverträglich für die Straße eingeschätzt.
--	---

Immobilienwerts. Dies verletzt unser verfassungsrechtlich geschütztes Eigentumsrecht gemäß Art. 14 GG.	Das Staatliche Bauamt hat in seiner E-Mail vom 17.03.2025 angemerkt, dass die Anbindung über den bestehenden Kreisverkehr verkehrlich sinnvoll und sicher ist. Zudem wird angemerkt, dass Kreisverkehre u.a. durch die Reduzierung der Geschwindigkeiten vor allem auf der Hauptverkehrsbeziehung (hier auf der Staatsstraße) gegenüber von vorfahrtsgeregelten Knotenpunkten die Geschwindigkeit verringern. Vorhandene Querungsstellen an den Fahrbahnteilern in der Knotenzu- und -abfahrt erhöhen die Verkehrssicherheit für querende Fußgänger- und Radfahrer*innen.
B.6.2 Darüber hinaus weisen wir auf folgende formelle und materielle Mängel des Bebauungsplans hin: • Nichtberücksichtigung benachbarter Bebauungspläne: Die Wechselwirkungen mit den Bebauungsplänen Nr. 189/GAUTING und Nr. 190/GAUTING (Patchway-Anger Süd und Nord) wurden im Gutachten nicht berücksichtigt. Dies stellt einen Verstoß gegen § 2 Abs. 3 BauGB dar, da relevante Belange nicht vollständig ermittelt wurden. • Unvollständige Berücksichtigung des Straßenverkehrsrechts: Die Novellierung des Straßenverkehrsgesetzes aus dem Jahr 2024 wurde nicht in die verkehrsplannerische Bewertung einbezogen. Dies kann zu fehlerhaften Annahmen hinsichtlich Verkehrsführung und Sicherheit führen. • Fehlende Auswertung des betriebsbedingten Verkehrs: Gemäß der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) ist auch der betriebsveranlasste Verkehr hinsichtlich Schadstoffimmissionen zu bewerten. Eine solche Auswertung liegt bislang nicht vor. • Verstoß gegen den Abstandserlass: Der im Rahmen des Umweltpakts Bayern übernommene Abstandserlass sieht für bestimmte emissionsintensive Betriebe - insbesondere Stanzereien - einen Mindestabstand von 200 m zu Wohngebieten vor. Dieser wurde im vorliegenden Plan nicht berücksichtigt.	Vgl. B.2.3 (kumulative Betrachtung der Planungen) Vgl. B.2.4 (verkehrslenkende Maßnahmen Verkehr) + Vgl. B.3.3 (Straßenverkehrsnovelle) Vgl. B.2.6 (Luftschadstoffe/ Lufthygienegutachten) Vgl. B.3.5 (Abstand NRW zu Stanzereien)

B.6.3 Zusätzlich regen wir an, folgende Aspekte in die weitere Planung einzubeziehen: • Psychologische Belastung durch Dauerimmissionen: Dauerhafte Lärm- und Schadstoffbelastungen können nachweislich zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen führen. Dies ist insbesondere für Kinder und ältere Menschen relevant. • Fehlende Grün- und Ausgleichsflächen: Der Bebauungsplan weist keine ausreichenden Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft aus (§ 1a BauGB). • Fehlende verkehrsberuhigende Maßnahmen: Es fehlen konkrete Festsetzungen zur Verkehrsberuhigung und zum Schutz der angrenzenden Wohngebiete. Aus den genannten Gründen halten wir den Bebauungsplan in seiner derzeitigen Fassung für nicht genehmigungsfähig und fordern eine grundlegende Überarbeitung unter Berücksichtigung unserer Einwendungen.	Zu psychologische Belastungen durch Dauerimmissionen: Für die Zumutbarkeit von Lärm- und Schadstoffbelastungen existieren Regelwerke, bei Einhaltung der dort festgelegten Richtwerte darf die Gemeinde nach aktuellem Stand davon ausgehen, dass gesundheits-schädliche (auch psychologisch relevante) Auswirkungen nicht eintreten werden. Im Übrigen vgl. B.2.2 (Schallgutachten Prognosedaten) + Vgl. B.2.6 (Luftschadstoffe/ Lufthygienegutachten) Zu fehlende Grün- und Ausgleichsflächen: 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. Dieser Ausgleich ist in § 1a Abs. 3 BauGB ermöglicht. 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. Das Grün- und Freiflächenkonzept wird bis zum nächsten Verfahrensschritt in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlicher erläutert. Zu fehlende verkehrsberuhigende Maßnahmen: Vgl. B.2.4 (verkehrslenkende Maßnahmen Verkehr) In einem Gewerbegebiet stehen verkehrsberuhigende Maßnahmen im Widerspruch zur Nutzungsanforderung der öffentlichen Verkehrsfläche.
B.6.4 Wir bitten um: • eine schriftliche Eingangsbestätigung, • die Weiterleitung unserer Einwendung an die zuständigen Ratsgremien, • die Aufnahme unserer Bedenken in die Stellungnahme der Gemeinde, • sowie die Möglichkeit zur mündlichen Erörterung im weiteren Verfahren.	Der Bitte wird nachgegangen. Es fand am 24.11.25 ein Bürgergespräch im Rathaus statt.
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Verkehrsuntersuchung wird klarstellend ergänzt. Das Schallschutzgutachten wird entsprechend des Abwägungsvorschlages angepasst. Die naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung wird im weiteren Verfahren angepasst.	

B.7	
Privatperson 8	
Schreiben vom 26.07.2025 + Ergänzungen vom 13.07.2025, 16.07.2025 und 28.07.2025	
B.7.5 (26.07.2025) 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 (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 Eigentümer eines nahezu unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden, eigengenutzten bzw. vermieteten Wohnanwesens an der Ammerseestraße XX in Gauting. Mein 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 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 Eine West-Erschließung über die Robert-Koch-Allee wurde als alternative Planungsmöglichkeit geprüft. Dazu wird auf die Erläuterungen im Umweltbericht, Kapitel 6.6 „Alternative Planungsmöglichkeiten“ verwiesen. Durch eine potenzielle Erschließung von der Robert-Koch-Allee wären insgesamt die zu errichtenden Erschließungsflächen flächensparender, zugunsten größerer Gewerbeflächen, ausgefallen. Allerdings handelt es sich bei der Robert-Koch-Allee um eine private Erschließungsstraße, die nicht öffentlich gewidmet ist. Die Gemeinde hat sowohl bei der Grundstückseigentümerin wie auch bei der Erbpachthemerin im Hinblick auf eine Flächenverfügbarkeit bzw. Zustimmung zu einer evtl. Widmung nachgefasst. Eine Rückäußerung erfolgte nur von der Erbpachthemerin, die gebeten hat, von einer West-Erschließung Abstand zu nehmen. Eine Rückäußerung der Grundstückseigentümerin erfolgte trotz mehrfacher Nachfragen nicht. Da hier keine Zustimmung der betroffenen Eigentümerin für die zur Erschließung benötigten Flächen vorliegt, ist zu befürchten, dass eine Anbindung des Gewerbegebietes im Westen, wenn überhaupt nur nach Durchführung langwieriger Verfahren (§§ 85ff. BauGB) durchsetzbar sein würde. Im Hinblick auf die Tatsache, dass in der Gemeinde Gewerbeflächen dringend benötigt werden, eine Erschließung im Westen aber ein langwieriges Verfahren nach sich ziehen wird und überdies die Erschließung über den vorhandenen Kreisverkehr bereits angelegt ist, kommt eine Erschließung über die Robert-Koch-Allee nicht in Betracht. Ein unmittelbarer Anschluss des Gewerbegebietes an die Ammerseestraße westlich des vorhandenen Kreisverkehrs scheidet aus, da das Staatliche Bauamt mitgeteilt hat, dass eine weitere Zufahrt auf die Staatsstraße zwischen dem Kreisverkehr und der Robert-Koch-Allee nicht zustimmungsfähig ist. Zu den Erschließungsvarianten führt das Staatliche Bauamt für die Gemeinde nachvollziehbar und nicht weiter abwägbar aus: <i>„Die Anbindung eines evtl. neuen Gewerbegebietes auf dem Golfplatz über den Kreisverkehr ist hinsichtlich der Verkehrssicherheit und der Flächenschonung die beste Lösung. Der vorhandene Kreisverkehr hat ausreichend Leistungsreserven in der Verkehrsabwicklung und der 5. Ast kann geometrisch gut auf der südlichen Seite des Kreisverkehrs angeschlossen werden. Die gefahrenen Geschwindigkeiten im Kreisverkehr sind</i>

	<i>deutlich kleiner als z.B. am Knotenpunkt mit der Robert-Koch-Allee. Zudem müsste an diesem Knotenpunkt wahrscheinlich ein Linksabbiegestreifen nachgerüstet werden. Ein neuer Knotenpunkt zwischen dem Kreisverkehr und der Robert-Koch-Allee ist verkehrstechnisch ausgeschlossen, da außerorts gesetzlich möglichst die Zufahrten und Kreuzungen zu unterbinden sind.“ (E-Mail des StBA WM vom 08.07.2026 in cc an die Gemeinde)</i> Die Gemeinde hält deshalb an der Erschließung über den Kreisverkehr im Osten fest. Zwar entstehen hier insbesondere für die unmittelbar benachbarten Anwohner durch neu entstehende Verkehrsbeziehungen zusätzliche Belästigungen, diese überschreiten aber nicht die Zumutbarkeitsschwellen. Zudem soll mit einem begrünten Wall eine visuelle Abschottung erfolgen, die zumindest die optischen Beeinträchtigungen aus dem zusätzlichen Erschließungsast am Kreisverkehr mindert. Standortalternativen wurden im gesamten Gemeindegebiet geprüft, mit dem Ergebnis, dass alternative Planungsansätze aufgrund gesetzlicher Vorgaben, der Flächenknappheit und betrieblichen Anforderungen nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen. Es wird dazu auf das Kapitel Planungsalternativen im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung verwiesen. Bis zum nächsten Verfahrensschritt werden die alternativen Standorte im entsprechenden Kapitel ausführlicher erläutert und beschrieben, wieso diese nicht in Betracht kommen. Die Gemeinde hat bei der Planung des neu anzulegenden Gewerbegebiets auch die privaten Belange der benachbarten Wohnbebauung insbesondere die Schutzbedürftigkeit in die Abwägung eingestellt. Die betreffenden Immissionsorte wurden im Rahmen einer schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung betrachtet. Im vorliegenden Fall wurde durch das Schallgutachten nachgewiesen, dass von der gewerblichen Nutzung bei Einhaltung bestimmter Vorgaben (Emissionskontingente) gegenüber der schützenswerten Nachbarwohnbauung die Grenzwerte eingehalten werden. Die Gemeinde nutzt ihre Festsetzungsmöglichkeiten, um die Wohnbebauung vor mögliche Einwirkungen zu schützen. Unter Anwendung werden innerhalb des Gewerbegebiets Emissionskontingente für den Tag- und Nachtzeitraum festgesetzt. Für die Immissionsorte außerhalb des Gewerbegebiets ist die Einhaltung der Emissionskontingente nachzuweisen. Zudem wird in den Bebauungsplan-Entwurf eine Festsetzung zum Ausschluss der Genehmigungsfreistellung (vgl. B.1.1) aufgenommen. Durch diese Festsetzung
--	--

	wird verhindert, dass bestimmte verfahrensfreie Bauvorhaben genehmigungsfrei gestellt werden, d.h. ohne Baugenehmigung errichtet werden dürfen. So 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 Auflagen bzgl. Schallschutzmaßnahmen formuliert. Im weiteren Verfahren wird ein Lärm- und Sichtschutzwall im Nordwesten des Planungsgebietes in den Bebauungsplanunterlagen sowie in der schalltechnischen Untersuchung ergänzt. Insgesamt kann durch das vorliegende Schallgutachten nachgewiesen werden, dass in Bezug auf die gewerbliche Geräuschbelastung die Immissionsgrenzwerte der schützenswerten Wohnbebauung eingehalten werden (siehe Kapitel 3.2.6 Schallgutachten). Die Gesamtgeräuschsituation wird folglich als verträglich beurteilt.
B.7.2 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 wird bis zum nächsten Verfahrensschritt durchgeführt und das Ergebnis in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt. Vgl. T.1.3 (Bedarfsnachweis Regierung)
B.7.3 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.	Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zu Emissionskontingenten wird der Rahmen vorgegeben, welche Arten von Gewerbebetrieben zugelassen bzw. nicht zugelassen werden. Welche konkreten Firmen oder Betriebe sich im Gewerbegebiet ansiedeln werden, steht zum derzeitigen Zeitpunkt nicht fest. Der Vorwurf, dass es sich um eine vermeintlich notwendige Standortbereitstellung für eine Umsiedlung

Besonders zu beachten ist die Firma Stanz-Schmidt. Nach der Vorstellung der Gemeinde Gauting soll diese offenbar räumlich umsituiert 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 Bebauungsplangebietsumgriffs geschehen. Dies wird den Anforderungen an eine klare Entscheidungsfindung im Rahmen der Erforderlichkeitsprüfung nicht gerecht.	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 dem des Asklepios-Klinikgeländes 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 von Obb.)). 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 (Abstand NRW zu Stanzereien)
B.7.4 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 ausschließt. 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	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 Im Bebauungsplanverfahren ist keine Alternativenprüfung außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich. Es wird dazu auf das Kapitel Planungsalternativen im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung verwiesen. Bis zum nächsten Verfahrensschritt werden die alternativen Standorte im entsprechenden Kapitel ausführlicher erläutert und beschrieben, wieso diese nicht in Betracht kommen. Vgl. B.5.4 (Alternativenprüfung) vgl. B.7.5 (Konfliktbewältigung) 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

eine Gefälligkeitsplanung. Schon deshalb ist die Planerforderlichkeit rechtlich nicht haltbar.	berücksichtigt und den Eingriff so klein wie möglich hält (vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplan in Kap. 6.6). Darüber hinaus hat die Gemeinde Gauting in der Vergangenheit bereits eine Standortuntersuchung für ein großes Gewerbegebiet in einer Größenordnung von ca. 30 ha mit guter 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. Vgl. auch B.5.7 (Standortalternativen), B.5.4 (Standortaufgabe Gautinger Feld)
B.7.5 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.	Bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden insbesondere gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes (...) insbesondere die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (...) (Buchstabe c)) und die Vermeidung von Emissionen (...) (Buchstabe e)) berücksichtigt. Die Konfliktlösung erfolgt im Bebauungsplan selbst (z.B. Festsetzung von Emissionskontingenten) bzw. wird – soweit dies dort sichergestellt ist – in nachfolgende Verfahren (z.B. Baugenehmigungsverfahren – verlagert.

	Zur Beurteilung der Belange wurden u.a. eine Verkehrsuntersuchung und ein Immissionsgutachten eingeholt. Diese kommen zu dem Ergebnis, dass die Planung bei entsprechenden Festsetzungen als verträglich eingestuft werden kann. Zusätzlich werden bis zum nächsten Verfahrensschritt ein Geotechnisches Gutachten sowie ein Artenschutzbeitrag erstellt und die Ergebnisse im Bebauungsplan-Entwurf ergänzt. Die vorliegenden Fachgutachten dienen als Abwägungsgrundlage. Dem Gebot der Konfliktbewältigung als Folge des Abwägungsgebots aus § 1 Abs. 7 BauGB wird somit nachgegangen. Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zurechenbar verursachten Nutzungskonflikte werden entweder im Bebauungsplan selbst gelöst oder zulässigerweise in nachfolgende Verfahren verschoben. Entsprechende Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.
B.7.6 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 Die Gemeinde geht von einer rechtmäßigen Planaufstellung des Bebauungsplans und Änderung des Flächennutzungsplanes aus.
B.7.7 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.	Der Einwand dürfte sich teilweise erledigt haben: es erfolgte ein Austausch mit der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes, der über die in §§ 3.4ff. BauGB vorgesehene Beteiligung hinaus ging. Der Austausch hatte verwaltungsintern weitere Bemühungen um ein geändertes Erschließungskonzept zur Folge; ein geändertes Erschließungskonzept lässt sich leider nicht umsetzen (vgl. hierzu 7.5), sodass die Gemeinde an dieser Stelle nicht auf die Forderungen eingehen kann. Der Gemeinde ist bekannt und bewusst, dass u.a. den Einwendern Rechtsmittel gegen den Bebauungsplan zur Verfügung stehen.
B.7.8 Gesprächsbereitschaft und Voraussetzungen für eine einvernehmliche Lösung	Die Gemeinde bedankt sich für die grundsätzliche Gesprächsbereitschaft. Innerhalb des Planungsgebiets sind verschiedene alternative städtebauliche und erschließungstechnische

Sollte für eine Verlegung der Erschließung sowie die Schaffung einer sachgerechten Pufferzone hin zur Wohnanliegenschaft - was städtebaulich angezeigt ist - gesorgt werden können, könnte hier, was jetzt noch planerisch berücksichtigt werden kann, auch eine einvernehmliche Lösung <i>mit</i> uns - sowie den Nachbarinnen und Nachbarn - gefunden werden.	nische Alternativen durchgespielt worden, mit dem Ergebnis, dass mit dem vorliegenden Planungsentwurf ein optimiertes städtebauliches und grünordnerisches Bebauungskonzept 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). Darüber hinaus liegt die östliche Wohnbebauung mehr als 35 m von der inneren Erschließungsstraße des geplanten Gewerbegebiets entfernt. Die Sicht des östlichen Wohngebiets auf das Planungsgebiet ist bereits jetzt durch haushohe Gehölzstrukturen verdeckt. Diese Gehölzstrukturen bleiben erhalten und werden aufgewertet. In einer Lücke der östlichen Bestandsgehölze wird ein Lärm- und Sichtschutzwall von bis zu 4 m Höhe hineingelegt und mit hochwachsenden Gehölzen versehen. Dadurch wird auch die sog. „Sichtlücke“ innerhalb kürzester Zeit geschlossen. Darüber hinaus kann bei Verwendung entsprechend hoher Pflanzqualitäten die Schließung der „Sichtlücken“ beschleunigt werden. Entsprechend wurde bereits bei der Planung darauf geachtet, dass die Abstände zur Wohnbebauung im Osten großzügig gewählt wurden, unter Berücksichtigung der nachbarlichen Interessen. Die Gemeinde hält somit an dem bisherigen Planungskonzept fest.
B.7.9 1. 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.	Zu 1.: Die standardisierte Bedarfsanalyse wird bis zum nächsten Verfahrensschritt durchgeführt und das Ergebnis in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt. Vgl. T.1.3 (Bedarfsnachweis Regierung) Im Zuge der jahrelangen Planungen für das Areal „Gautinger Feld“ traten erhebliche rechtliche Hindernisse auf. Da sich die Fläche im bauplanungsrechtlichen Außenbereich des Gautinger Siedlungsgebietes befindet, erwies sich insbesondere das landesplanerische Anbindungsgebot des Bayerischen Landesentwicklungsprogramms als unüberwindbare Hürde. Dieses verlangt zwingend, dass neue Gewerbegebiete an bestehende Siedlungsstrukturen anknüpfen müssen – eine Vorgabe, die an diesem spezifischen Abschnitt der Ammerseestraße ebenso wie eine rechtssichere verkehrliche Erschließung nicht realisiert werden konnte. Zur Beurteilung des Verkehrsaufkommens wurde im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens eine Verkehrsuntersuchung für diesen Standort durchgeführt.

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.	Zu 2.: „Galileo-Park“ Mit dem neu ausgewiesenen Gewerbegebiet direkt angrenzend zum Hauptort verfolgt die Gemeinde das Ziel, ortsansässige Gewerbebetriebe zu halten und ortsnahe Flächen für eine Erweiterung bestehender Betriebe oder auch Neugründungen zu ermöglichen. Gerade durch die nahe Lage zum Ort ist dieser Standort besonders attraktiv für ortsansässige Betriebe. Gleichzeitig wird durch die sehr gute Anbindung sowohl der ÖPNV- als auch der Radverkehr gefördert. Beim geplanten „Galileo-Park“ handelt es sich zwar auch um ein Gewerbegebiet, allerdings ist dieses aufgrund der Entfernung zum Hauptort nicht attraktiv für ortsansässige Betriebe. Demzufolge stellt sich hier ein gänzlich anderer Gewerbecharakter dar. Unabhängig davon bestehen auch für diesen Standort übergeordnete Restriktionen. Der Standort liegt derzeit teilweise in einem Bannwaldgebiet. Zudem bedarf es Verhandlungen mit mehreren verschiedenen Grundstückseigentümern. Diese Rahmenbedingungen erschweren die Realisierung des Gewerbegebiets und führen auch zu einer deutlichen zeitlichen Verzögerung der dringend benötigten Gewerbeflächen.
B.7.10 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.	Im Bebauungsplanaufstellungsverfahren ist eine Alternativenprüfung nicht erforderlich und nicht vorgesehen. Die Planung ist hier erforderlich. Vgl. T.1.3 (Bedarfsnachweis Regierung) + B.5.4 + B.5.7 (Alternativenprüfung)
B.7.11 2.3 Rechtsfolge Mangels nachgewiesener Bedarfsnotwendigkeiten und Alternativenprüfung ist die städtebauliche Erforderlichkeit der Planung nicht belegt. Das begründet ein durchgreifendes Ermittlungsdefizit und führt zu einem Abwägungsfehler.	Die standardisierte Bedarfsanalyse sowie eine ausführliche Alternativenprüfung werden bis zum nächsten Verfahrensschritt durchgeführt und das Ergebnis in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt. Vgl. B.5.4 (Alternativenprüfung)

B.7.12 2.4 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.	Zu 1. Und 2.: Vgl. T.1.3 (Bedarfsnachweis Regierung) sowie Vgl. B.5.4 (Gautinger Feld) + B.5.7 (Allgemein) + B.7.46 (PV-Freiflächenanlage) + B.7.9 (Galileo) (Prüfung Alternativstandorte) Vgl. B.7.8 (alternative Erschließungsplanung innerhalb des Gebiets)
B.7.13 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.	„Der Trennungsgrundsatz bzw. der Grundsatz der räumlichen Trennung ergibt sich als Herleitung zwar aus § 50 BImSchG, § 50 BImSchG fordert zwar zunächst die räumliche Trennung, ermöglicht aber auch die Zuordnung der Flächen derart, dass schädliche Umwelteinwirkungen „soweit wie möglich“ vermieden werden („Trennung auf andere Weise“ - vgl. auch Fickert/Fieseler §1 Rn 41.2 - vgl. Schmidt-Aßmann, aaO, S. 43; Dolde, DVBl. 1983, 732, OVG RP, U.v. 19.12.2003 - 1 C 10624/03 BAUR 2004, 1111). Das Wort „soweit“ ist nicht nur räumlich, sondern als Relativierung des Möglichen zu verstehen; § 50 BImSchG ist zwar primär als Gebot räumlicher Trennung zu verstehen, aber eben nur im Rahmen des Möglichen. Im Wesentlichen ist es ein Grundsatz zur Vermeidung von Immissionen. Diese können auch durch andere Maßnahmen als nur durch die räumliche Trennung vermieden werden.“ Die Gemeinde hat bei der Planung des neu anzulegenden Gewerbegebiets auch die privaten Belange der benachbarten Wohnbebauung insbesondere die Schutzbedürftigkeit in die Abwägung eingestellt. Die betreffenden Immissionsorte wurden im Rahmen einer schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung betrachtet. Im vorliegenden Fall wurde durch das Schallgutachten nachgewiesen, dass von der gewerblichen Nutzung bei Einhaltung bestimmter Vorgaben (Emissionskontingente) gegenüber der schützenswerten Nachbarwohnbauung die Grenzwerte eingehalten werden. Die Gemeinde nutzt ihre Festsetzungsmöglichkeiten, um die Wohnbebauung vor möglichen Einwirkungen zu schützen. Unter Anwendung werden innerhalb des Gewerbegebiets Emissionskontingente für den Tag- und Nachtzeitraum festgesetzt. Für die Immissionsorte

	außerhalb des Gewerbegebiets ist die Einhaltung der Emissionskontingente nachzuweisen. Zudem wird in den Bebauungsplan-Entwurf eine Festsetzung zum Ausschluss der Genehmigungsfreistellung (vgl. B.1.1) aufgenommen. Durch diese Festsetzung wird verhindert, dass bestimmte verfahrensfreie Bauvorhaben genehmigungsfrei gestellt werden, d.h. ohne Baugenehmigung errichtet werden dürfen. So 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 Auflagen bzgl. Schallschutzmaßnahmen formuliert. Im weiteren Verfahren wird ein Lärm- und Sichtschutzwall im Nordwesten des Planungsgebietes in den Bebauungsplanunterlagen sowie in der schalltechnischen Untersuchung ergänzt. Insgesamt kann durch das vorliegende Schallgutachten nachgewiesen werden, dass in Bezug auf die gewerblichen Geräuschbelastungen die Immissionsgrenzwerte der schützenswerten Wohnbebauung eingehalten werden (siehe Kapitel 3.2.6 Schallgutachten). Die Gesamtgeräuschsituation wird folglich als verträglich beurteilt. Hinsichtlich der Verkehrsgeräusche werden für die Immissionsorte geringfügige Überschreitungen prognostiziert. Diese liegen unter 1 dB(A) und sind zumutbar. In der Regel sind Lärmerhöhungen von weniger als 1 dB (A) durch das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar. Insgesamt werden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan zum Immissionsschutz schädliche Umwelteinwirkungen an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen vermieden. Folglich steht der Bebauungsplan einer sachgerechten Konfliktbewältigung nicht entgegen. Bei einer 100-200 m breiten Pufferzone würden eine Gewerbefläche von ca. 45.500 qm bzw. 20.100 qm verbleiben. Dies steht hinsichtlich Kosten-Nutzen dem öffentlichen Belang möglichst viel Fläche für ortsansässige Betriebe zu Verfügung zu stellen entgegen. Darüber hinaus wird auf die Standortsuche nach Alternativflächen, die auf FNP-Ebene durchgeführt wurde, verwiesen. In der Gemeinde gibt es kaum Flächen, die frei von Restriktionen sind (Verweis auf B.5.4 + B.5.7 + B.7.46+B.7.9 (Alternativenprüfung)).
--	--

B.7.14 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 Einzelnen noch darlegen werden. Daraus folgen absehbare • Überschreitungen der zulässigen Lärmgrenzwerte sowie • Schadstoffbelastungen zu Lasten der angrenzenden Wohnanliegenschaft. Zusätzlich drohen Lichtimmissionen und eine Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung der östlich angrenzenden Wohngrundstücke.	<u>Zur verkehrlichen und schalltechnischen Untersuchung:</u> Vgl. B.2.2-2.4 (Verkehrsuntersuchung) + vgl. B.2.5 (Überschreitung Grenzwerte/ Lärmkonflikte Nachbarschaft) <u>Zur Überschreitung der Lärmgrenzwerte:</u> vgl. B.2.5 (Überschreitung Grenzwerte/ Lärmkonflikte Nachbarschaft) <u>Zu Schadstoffbelastungen:</u> Vgl. B.2.6 (Luftschadstoffe/ Lufthygienegutachten) <u>Zu Lichtimmissionen:</u> Eine Aussage zu Lichtimmissionen kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden, da noch nicht klar ist, welche Betriebe sich im Gewerbegebiet ansiedeln werden. Festsetzungen zur Beschaffenheit von Werbeanlagen sind in die textlichen Festsetzungen aufgenommen worden. So dürfen Werbeanlagen eine bestimmte Höhe (3m) und Größe nicht überschreiten und weder blinkend, mit Wechselbeleuchtung oder umlaufend sein. <u>Zu Belichtung/ Belüftung:</u> Zwischen den bestehenden Wohnhäusern östlich des Geltungsbereichs und dem nächstmöglichen Betrieb innerhalb des Gewerbegebiets besteht ein Abstand von ca. 65 m. Der Bebauungsplan lässt eine maximale Wandhöhe von 12 m zu. Unter Berücksichtigung von Art. 6 Abs. 5 BayBO gelten im Gewerbegebiet 0,2 H, mind. 3 m. Die einzuhaltenen Abstandsflächen betragen folglich maximal 2,4 m. Durch den Abstand des Bauraums von ca. 3-4 m zur zukünftigen Grundstücksgrenze würden die Abstandsflächen folglich auf dem eigenen Grund zum Liegen kommen. In Anlehnung an Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO, dass gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen bei einer Abstandsflächentiefe von 0,4 H sichergestellt werden können, wurde geprüft, welche Abstandsflächensituation sich auf Basis dieses Ansatzes gegenüber der östlichen Nachbargrundstücke ergibt. Legt man hilfsweise Abstandsflächen von 0,4 H zu Grunde, beträgt die maximale Abstandsflächentiefe 4,8 m. Folglich wird die zukünftige Straßenmitte der festgesetzten Verkehrsfläche nicht überschritten. Insofern besteht ein deutlicher Abstand zu den bestehenden Wohnhäusern, sodass eine Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung der östlich angrenzenden Wohngrundstücke ausgeschlossen werden kann. Darüber hinaus ist zwischen Gewerbegebiet und Wohnen eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, innerhalb der die bestehenden Gehölze zu erhalten sind. Diese sowie der geplante Lärm- und Sichtschutzwall stellen als weitere Maßnahmen eine mögliche Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung dar.
---	--

	Bis zum nächsten Verfahrensschritt wird eine Festsetzung (nicht leuchtende Werbeanlagen an den Ostfassaden) sowie Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen in der Satzung ergänzt. (Verweis auf Stellungnahme LRA T.6.5)
B.7.15 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 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.	Vgl. B.5.4 + B.5.7 + B.7.46 (Alternativenprüfung) Vgl. B.7.13 (Trennungsgrundsatz/ Pufferzone) Vgl. B.7.5 (Erschließungsalternativen)
B.7.16 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 • ist unklar, wie künftige Einzelbetriebe in den überdimensionierten Bauräumen das Kontingent im Detail einhalten sollen.	vgl. T.6.6 (Emissionskontingentierung) vgl. B.2.5 (Überschreitung Grenzwerte/ Lärmkonflikte Nachbarschaft) Die Bauräume sind großzügig bemessen, um den späteren Betrieben genügend Flexibilität und Spielraum in der Ausführungsplanung zu gewährleisten. Das umfasst u. a. die Gebäudestellung als auch die Anordnung von Nebenanlagen.

Damit wird der Konflikt unzulässig in nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren verlagert.	Die Konfliktverlagerung in das Baugenehmigungsverfahren ist hier zulässig, da somit sichergestellt wird, dass eine Überprüfung der Einhaltung z.B. des Schallemissionsverhaltens unter Festlegung entsprechender Auflagen erfolgt. vgl. B.1.1 (Aufnahme Festsetzung Ausschluss Genehmigungsfreistellung)
B.7.17 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.	Vgl. B.7.13 (Trennungsgrundsatz/ Pufferzone) Vgl. B.5.4 + B.5.7 + B.7.46 (Alternativenprüfung)
B.7.18 2.6 Anträge 1. Wir beantragen, eine unabhängige, belastbare Verkehrsuntersuchung zu veranlassen, die eine valide Grundlage für eine Lärmbeurteilung bildet. 2. Wir beantragen ferner, das 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 wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der alternativen Erschließungsführung und Pufferzone wird auf die Erläuterungen in B.7.8 und vgl. B.7.5 (Erschließung West über Privatstraße Asklepios/ Vgl. B.7.13 (Trennungsgrundsatz/ Pufferzone) verwiesen.
B.7.19 3. Abwägungsdefizit – verkehrliche Erschließung 3.1 Zwingende Prüfung der West-Erschließung Die Gemeinde Gauting hat kein durchgreifendes städtebauliches Argument vorgelegt, das die Führung der Haupterschließung - einschließlich des Schwerlastverkehrs - unmittelbar an der Wohnbebauung im Osten rechtfertigt.	Vgl. B.7.5 (Erschließungsalternativen)

- 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.	
B.7.20 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.	Das Staatliche Bauamt Weilheim wurde bereits in die Planung einbezogen. Es wurde eine Stellungnahme bzgl. der Möglichkeit eines weiteren Kreisverkehrs auf Höhe Ammerseestraße / Robert-Koch-Allee eingeholt. Dazu wird auf die Erläuterungen im Umweltbericht, Kapitel 6.6 „Alternative Planungsmöglichkeiten“ verwiesen. Die Notwendigkeit einer Erschließung über den Kreuzungspunkt bspw. über einen weiteren Kreisverkehr oder eine Umgestaltung der jetzigen Zufahrtssituation zur Asklepios-Klinik wurde nicht gesehen. Zudem hätte insbesondere der neue Kreisverkehr einen größeren Flächenbedarf sowie einen Eingriff in die Waldflächen benötigt mit der Folge, dass mehr Fläche zu versiegeln gewesen und ungünstigere Grundstückszuschnitte entstanden wären. Außerdem wäre ein Grunderwerb Voraussetzung für die Umsetzung, da sich die Robert-Koch-Allee im Privateigentum befindet. Das Staatliche Bauamt Weilheim hat die bisher gedachte Anbindung über den bestehenden Kreisverkehr als verkehrlich sinnvoll und sicher eingeschätzt. Verwiesen wird auch nochmals auf die E-Mail des StBA vom 08.07.2026 (vgl. vorhergehend B.7.5).
B.7.21 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	Das Gelände der Asklepios-Klinik befindet sich auf einem Grundstück, das im Wesentlichen aus einer Flurnummer besteht, die Robert-Koch-Allee ist Teil dieses Grundstückes. Diese Flurnummer kann als „Hammergrundstück“ bezeichnet werden, welches über die Robert-Koch-Allee direkt an das öffentliche Straßennetz angebunden ist. Eine solche Anbindung stellt im bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Sinne eine gesicherte Erschließung dar, so dass insoweit kein Planungs- oder Handlungsbedarf seitens der Gemeinde besteht.

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. B.7.5 (Erschließung West über Privatstraße Asklepios)
B.7.22 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.	Die Gemeinde ist an die Eigentümerin der Flächen herangetreten und hat dort nachgefragt, ob Einverständnis mit einer Erschließung des Gewerbegebietes über die Robert-Koch-Allee mit Widmung der Flächen als öffentliche Verkehrsflächen besteht. Eine (zurückhaltende) Rückmeldung ging nur von der Erbpächterin ein; trotz mehrfacher Nachfragen erfolgte seitens der Grundeigentümerin keine Rückäußerung. Die Gemeinde geht deshalb davon aus, dass die Verfügbarkeit der Erschließungsflächen für eine West-Erschließung nur schwierig und langandauernd zu erreichen sein wird. Da Gewerbeflächen in Gauting dringend benötigt werden, ist somit der Erschließung im Osten, die ohne weitere Zustimmungen von Eigentümern umgesetzt werden kann, der Vorzug zu geben. Vgl. des Weiteren B.7.5.
B.7.23 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	Vgl. B.2.4 (verkehrslenkende Maßnahmen) + vgl. B.3.3 (Straßenverkehrsnovelle)

Ermittlungsdefizit und folglich einen Abwägungsfehler begründet.	
B.7.24 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.	Vgl. B.5.4 + B.5.7 + B.7.46 (Alternativenprüfung) Vgl. B.7.5 (Erschließung West über Privatstraße Asklepios) +B.7.20 (Staatliches Bauamt) Vgl. B.7.13 (Trennungsgrundsatz/ Pufferzone) Vgl. B.7.5 (Konfliktbewältigung)
B.7.25 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.	Zu 3.7.1: Vgl. B.7.5 (Erschließung West über Privatstraße Asklepios) Zu 3.7.2: Vgl. B.7.20 (Staatliches Bauamt) Zu 3.7.3: Vgl. B.7.22 (Verhandlungen mit Dt. Rentenversicherung) Zu 3.7.4: Vgl. B.3.3 (Straßenverkehrsnovelle)

Erst nach Vorlage und Auswertung dieser Unterlagen kann eine sachgerechte Abwägung im Sinne von § 2 Absatz 3 BauGB erfolgen.	
B.7.26 4. Ermittlungsdefizit-Verkehrsanalyse 4.1 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.	Zum Vorwurf, dass die Zählung unmittelbar nach einer Vollsperrung des maßgeblichen Autobahnzubringers durchgeführt wurde: Es gab es lediglich am 25.11.2025 eine Sperrung wegen ortsnahe Umleitung infolge von Dreharbeiten. Diese ist nicht relevant für Ergebnisse der Zählung am 26.11.2025. Auch dem Ordnungsamt wurden an Tagen der durchgeführten Zählungen keine Sperrungen gemeldet. Vgl. B.2.2 (Verkehrszählungen)
B.7.27 4.2 Fehlende kumulative Betrachtung weiterer Projekte Die kumulativen Verkehrseffekte aus den Parallel-Planungen der Gemeinde wurden nicht angemessen berücksichtigt: 4.1.1 Patchway Anger 4.1.2 Erweiterung des Asklepios-Klinikgeländes Die Prognosewerte des bisherigen Gutachtens bilden die daraus resultierenden Zusatzverkehre nicht ausreichend ab.	Vgl. B.2.3 (kumulative Betrachtung der Planung)
B.7.28 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.	vgl. B.2.2 (Schallgutachten Prognosedaten)
B.7.29 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.	Bis zum nächsten Verfahrensschritt werden die Gutachten erneut geprüft und ggf. ergänzt. Darüber hinaus lagen die Fachgutachten auch den Fachabteilungen des Landratsamtes sowie den Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Behördenbeteiligung vor. Etwaige Einwände konnten hierzu abgegeben werden. Seitens der TÖBs sind keine Einwände vorgebracht worden.

B.7.30 4.5 Anträge 4.5.1 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.	Vgl. B.7.18 (unabhängige Gutachten) Vgl. B.2.-2.4 (Verkehrsuntersuchung) Vgl. B.2.3 (kumulative Betrachtung der Planungen)
B.7.31 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.	Vgl. B.2. (Schallgutachten Prognosedate) + vgl. B.2.5 (Überschreitung Grenzwerte/ Lärmkonflikte Nachbarschaft) vgl. B.2.2-2.4 (Verkehrsuntersuchung) vgl. B.7.5 (Konfliktbewältigung)
B.7.32 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 Rigolen genügt nicht. • Bei nahezu vollständiger Versiegelung der Baufenster besteht ein erhebliches Schadensrisiko für die angrenzenden Wohnanwesen.	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. Entsprechend steht der im Bebauungsplan vorgesehenen Versickerung über Versickerungsmulden sowie über Rigolen bzw. eine Kombination aus beidem nichts entgegen. Eine naturnahe und effiziente Niederschlagswasserbewirtschaftung ist möglich. Darüber hinaus liegt der mittlere Grundwasserstand zwischen 37 und 39 m unter Gelände. Für Aushub- und Gründungsarbeiten wird entsprechend des durchlässigen Untergrunds keine Grundwasserhaltung

	erforderlich sein. Tagwasser kann auf der Aushubsohle versickern. Darüber hinaus wird auf das geotechnische Gutachten vom 05.08.2025 verwiesen. Es entspricht dem technischen Stand, dass Entwässerungseinrichtungen der Mulden und Rigolen entsprechend den zu entwässernden Dach- und Verkehrsflächen und den daraus resultierenden Regenmengen dimensioniert und berechnet werden. Dabei werden auch Starkregenereignisse mitberücksichtigt. Zudem sind die östlich liegenden Wohnanwesen weit genug vom Planungsgebiet entfernt, sodass ein Schadensrisiko für die Anwesen nicht zu erwarten ist, zumal der Untergrund hervorragend für die künftige Versickerung geeignet ist. Weiterhin sei angemerkt, dass insgesamt 1/3 des Gewerbegebietes als Grün- und Freiflächen sowie als Ausgleichsflächen vorgesehen sind, was für ein Gewerbegebiet als hoch bewertet werden kann und weit über dem Durchschnitt dessen liegt, was sonst an Grünflächen in Gewerbegebieten verwirklicht wird.
B.7.33 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.	Auf die vorangegangenen Erläuterungen und Abwägungsvorschläge wird verwiesen. Darüber hinaus wird der geotechnische Bericht Bestandteil der nächsten Auslegung sein. Die Ergebnisse des geotechnischen Berichts werden in Begründung mit Umweltbericht ergänzt. Vgl. B.7.5 (Konfliktbewältigung)
B.7.34 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.	zu 1.: vgl. B.7.40 (Nachverdichtung und Versiegelung) Zu 2.: Vgl. B.7.18 (unabhängige Gutachten) + Vgl. B.7.32 (Oberflächenwasser)

B.7.35 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.	Die festgesetzten Wandhöhen von mind. 9 m und max. 12 m leiten sich aus der Umgebung ab. Im gegenüberliegenden Handwerkerhof wird gem. BP Nr. 184 eine maximale Wandhöhe von 9 m zugelassen. Die nächstgelegene Bebauung auf dem südwestlich gelegenen Asklepios-Klinikgelände hat eine Höhe von 4 Geschossen (ca. 11,30 m). Die im Osten benachbarten Wohngebäude sind zwar 2-geschossig (I+D), jedoch beträgt der zukünftige Abstand zwischen den bestehenden Wohnhäusern und dem nächstmöglichen Gebäude innerhalb des festgesetzten Bauraums ca. 65 m. Auf Grundlage der festgesetzten maximalen Wandhöhe von 12 m und unter Berücksichtigung von Art. 6 Abs. 5 BayBO (im Gewerbegebiet gelten Abstandsflächen von 0,2 H, mind. 3 m), betragen die einzuhaltenden Abstandsflächen folglich maximal 2,4 m. Durch den Abstand des Bauraums von ca. 3-4 m zur zukünftigen Grundstücksgrenze würden die Abstandsflächen folglich auf dem eigenen Grund zum Liegen kommen. In Anlehnung an Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO, dass gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen bei einer Abstandsflächentiefe von 0,4 H sichergestellt werden können, wurde geprüft, welche Abstandsflächensituation sich auf Basis dieses Ansatzes gegenüber der östlichen Nachbargrundstücke ergibt. Legt man hilfsweise Abstandsflächen von 0,4 H zu Grunde, beträgt die maximale Abstandsflächentiefe 4,8 m. Folglich wird die zukünftige Straßenmitte der festgesetzten Verkehrsfläche nicht überschritten. Insofern besteht ein deutlicher Abstand zu den bestehenden Wohnhäusern, sodass eine Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung der östlich angrenzenden Wohngrundstücke ausgeschlossen werden kann. Die öffentlichen Stellplätze an der Ostseite der Ringerschließung werden durch eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, in der die bestehenden Gehölze zu erhalten sind, von der bestehenden östlichen Wohnbebauung abgeschrmt. In einer Lücke der östlichen Bestandsgehölze wird ein Lärm- und Sichtschutzwall von bis zu 4 m Höhe hineingelegt und mit hochwachsenden Gehölzen versehen. Dadurch wird auch die sog. „Sichtlücke“ innerhalb kürzester Zeit geschlossen. Die Auswirkungen des produzierenden Gewerbes wurden im Schallgutachten untersucht sowie die Anforderungen an den Schallschutz formuliert. Folglich wird die angrenzende Wohnbebauung nicht in unzumutbarer Weise belastet. Zur Zulassung des produzierenden Gewerbes wird auf B.7.46 verwiesen.
---	--

B.7.36 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.	• Der Wunsch produzierendes Gewerbe auszuschließen steht im Widerspruch zu dem übergeordneten Planungsziel der Gemeinde, einen Gewerbestandort zur Unterbringung ortsansässiger Handwerksbetriebe zu schaffen. Der Bebauungsplan schließt bereits durch seine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (D.1) konkrete Nutzungen aus und trifft somit bereits eine Feindifferenzierung. Dazu wird auch auf die Erläuterung in der Begründung verwiesen (Kapitel 4.2): „Zur Stärkung des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes sind Gewerbebetriebe aller Art mit bestimmten Ausnahmen allgemein zulässig. Speditionen und Logistikbetriebe sind ausgeschlossen, da es sich hierbei um Nutzungen mit einem ausschließlichen Warenumsatz ohne weiteren Produktions- oder Fertigungsschritt handelt. Zudem sind diese Nutzungen mit einem erheblichen motorisierten Verkehrsaufkommen verbunden. Um Einzelhandelsagglomerationen zu verhindern, sind Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich ausgeschlossen. Lediglich untergeordnete Verkaufsstellen, die in einem funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem ansässigen produzierenden Betrieb stehen, sind erlaubt, um solchen Betrieben zu ermöglichen, produzierte Waren vor Ort anzubieten. Bordelle und bordellähnliche Betriebe sind im gesamten Planungsgebiet ausgeschlossen, da diese dem Ziel widersprechen, ein modernes, nachhaltig konzipiertes Gewerbegebiet zu schaffen. Gleichzeitig sollen der mit dieser Nutzung verbundene abendliche Besucherverkehr und milieubedingte Unruhe verhindert werden. Dienstleistungsbetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind überall zulässig, um ein flexibles Gewerbegebiet zu schaffen. Anlagen für sportliche Zwecke, Tankstellen und Vergnügungsstätten fügen sich nicht in das gewünschte Ortsbild ein und ziehen zusätzlichen Verkehr ins Planungsgebiet. Anlagen für gesundheitliche Zwecke sollen nach wie vor auf dem benachbarten Asklepios-Areal gebündelt werden. Anlagen für kirchliche Zwecke fügen sich nicht in das Ortsbild des Gewerbegebiets ein. Aus diesem Grund werden diese Nutzungen ausgeschlossen. Wohnen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber*innen und Betriebsleiter*innen sowie Beherbergungsbetriebe sind ausgeschlossen, um
---	---

	<i>Konflikte zwischen sensibler Wohnnutzung und Gewerbelärm zu vermeiden.“</i> • Es ist nicht nachvollziehbar, warum aus städtebaulichen Gründen eine abgestufte Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung erforderlich ist. Die im Osten benachbarten Wohngebäude sind zwar 2-geschossig (I+D), jedoch beträgt der zukünftige Abstand zwischen den bestehenden Wohnhäusern und dem nächstmöglichen Betrieb innerhalb des festgesetzten Bauraums ca. 65 m. Auf Grundlage der festgesetzten maximalen Wandhöhe von 12 m und unter Berücksichtigung von Art. 6 Abs. 5 BayBO (im Gewerbegebiet gelten Abstandsflächen von 0,2 H, mind. 3 m), betragen die einzuhaltenden Abstandsflächen folglich maximal 2,4 m. Durch den Abstand des Bauraums von ca. 3-4 m zur zukünftigen Grundstücksgrenze würden die Abstandsflächen folglich auf dem eigenen Grund zum Liegen kommen. In Anlehnung an Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO, dass gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen bei einer Abstandsflächentiefe von 0,4 H sichergestellt werden können, wurde geprüft, welche Abstandsflächensituation sich auf Basis dieses Ansatzes gegenüber der östlichen Nachbargrundstücke ergibt. Legt man hilfsweise Abstandsflächen von 0,4 H zu Grunde, beträgt die maximale Abstandsflächentiefe 4,8 m. Folglich wird die zukünftige Straßenmitte der festgesetzten Verkehrsfläche nicht überschritten. Insofern besteht ein deutlicher Abstand zu den bestehenden Wohnhäusern, sodass eine Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung der östlich angrenzenden Wohngrundstücke ausgeschlossen werden kann. Folglich hält die Gemeinde an der geplanten Höhenentwicklung fest. • Die Formulierung von konkreten Auflagen, wie beispielsweise die Anordnung technischer Anlagen (z.B. Lüftungen) ausschließlich an der abgewandten Seite, erfolgt auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens (vgl. B.1.1 Festsetzung Ausschluss Genehmigungsfreistellung). • Zu Verlagerung Stellplätze B.7.35
B.7.37 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	Vgl. B.2.6 (Luftschadstoffe/ Lufthygienegutachten)

seinem jetzigen Zuschnitt daher als rücksichtslos dar, mit der Folge, dass der Bebauungsplan in seiner derzeitigen Fassung rechtswidrig wäre.	
B.7.38 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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die planlichen und textlichen Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan sind darauf ausgerichtet, die Belastung der Natur zu vermeiden bzw. zu minimieren (u.a. Lichtverschmutzung). In den textlichen Festsetzungen und Hinweisen zum Bebauungsplan 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 des Bebauungsplans keine erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen im Sinne der Naturschutzgesetze verbleiben. Vgl. B.2.6 (Luftschadstoffe/ Lufthygienegutachten)
B.7.39 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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die angrenzenden Gehölzbestände, u.a. auch die „alte Eiche“ im Nordosten bleiben erhalten. Ein Eingriff ist dort gar nicht vorgesehen. Im Gegenteil, die Randbereiche zum Wald werden zu hochwertigen Strukturen und Ausgleichsflächen entwickelt, wo auch der Erhalt der Eiche vorgesehen ist.
B.7.40 7.2 Auswirkungen von Nachverdichtung und Versiegelung Die vorgesehene Nachverdichtung und Flächenversiegelung werden sich erheblich nachteilig auf Flora und Fauna auswirken. Diese Folgen sind bislang nicht ausreichend berücksichtigt worden.	vgl. B.7.40 (Nachverdichtung und Versiegelung) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Durch die Planung entstehen keine naturschutz- und artenschutzfachlichen Hemmnisse, die nicht ausgleichbar sind. Seltene und empfindliche Tier- und Pflanzenarten sowie seltene Biotoptypen sind von der Planung nicht betroffen. Auch die umliegenden Waldflächen bleiben erhalten. 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.

B.7.41 7.3 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.	Vgl. B.5.4 + B.5.7 + B.7.46 (Alternativenprüfung)
B.7.42 8. 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, 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, Nutzungseindifferenzierung (an der Wohngebietsgrenze ausschließlich stilles Gewerbe), Höhenstaffelung der Baukörper, Emissions-/ Immissionskontingente sowie westseitige Erschließung.	Vgl. B.2.1 (Wertminderung) Vgl. B.7.4 (Baulärm) vgl. B.7.13 (Trennungsgrundsatz/ Pufferzone) + vgl. B.7.35 (Rücksichtnahmegebot) Zu 1.: Vgl. B.2.2-2.4 (Verkehrsuntersuchung) Verkehrsuntersuchung berücksichtigt die Verkehrszunahmen im Kfz-Gesamttagverkehr, im Kfz-Nachtverkehr und zu den verkehrlichen Spitzenstunden Zu 2.: Planerische Schutzfestsetzungen: Wirksame Pufferzone nicht erforderlich, da vgl. B.2.2 (Schallgutachten Prognosedaten) Höhenstaffelung: vgl. B.7.35 (Reduzierung Wandhöhe) Emissionskontingente: vgl. T.6.6 (Emissionskontingentierung)

3. Betriebsbeschränkungen (z.B. keine nächtlichen Anlieferungen, Lkw-Routen fern der Wohnbebauung) und Monitoring mit Nachsteuerungsmechanismus.	Westseitige Erschließung: Vgl. B.7.5 (Erschließung West über Privatstraße Asklepios) vgl. B.2.4 (verkehrslenkende Maßnahmen) Zu 3.: Im Angebotsbebauungsplan ist mangels Rechtsgrundlage keine Festsetzungsmöglichkeit zu Betriebszeiten möglich. Bei Fehlentwicklungen wären straßenverkehrliche Mittel heranzuziehen, die dann jedoch mit der jeweiligen zuständigen Stelle abzustimmen wären.
B.7.43 9. 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, 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.	Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und Emissionskontingente wird der Rahmen vorgegeben, welche Art von Gewerbebetrieben zugelassen bzw. nicht zugelassen werden. Welche konkreten Firmen oder Betriebe sich im Gewerbegebiet ansiedeln werden, steht zum derzeitigen Zeitpunkt nicht fest. Die Bauphase ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, Festsetzungen hierzu sind in einem Bebauungsplan nicht möglich. Der Bauablauf ist idR auch im Verfahren der Genehmigungserteilung nicht zu prüfen. Der Gemeinde ist bewusst und bekannt, dass die Ausnutzung von Baurechten mit Baulärm verbunden ist. Hier gibt u.a. die AVV Baulärm einen Rahmen vor, der sicherstellt, dass es während der Errichtung von Bauwerken nicht zu unzumutbaren Einwirkungen in der Nachbarschaft von Baustellen kommt. Bauherren sind verpflichtet, die AVV Baulärm bei der Bauausführung zu beachten. vgl. B.7.5 (Konfliktbewältigung)

B.7.44 10. 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, Löten, Trennen) 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. Anträge 1. Luftschadstoff- und Geruchsprognose (Summationsansatz Verkehr + Betrieb, inkl. betrieblich veranlasstem Zu-/Abfahrtsverkehr) nach den Vorgaben der TA Luft (Beurteilungspunkte, Vorbelastung, Ausbreitrechnung). 2. Planerische Begrenzungen: an der Wohngebietsgrenze keine emissionsintensiven Produktionsprozesse, Filter-/Abluftführung	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen; vgl. inhaltlich hierzu weiter unten. Vgl. B.7.13 (Trennungsgrundsatz/ Pufferzone) Zu 1.: Vgl. B.2.6 (Luftschadstoffe/ Lufthygienegutachten) Zu 2.: vgl. B.5.1 Festsetzung von Betriebszeiten/ Produktionszeiten Zu 3.: Vgl. B.5.4 + B.5.7 + B.7.46 (Alternativenprüfung)
--	--

ausschließlich zur abgewandten Seite, Betriebszeitenbeschränkungen. 3. Monitoring-/Nachrüstklausel; Standortalternativenprüfung für emissionsstärkere Betriebe (vgl. Alternativen).	
B.7.45 11. Sicherheitsaspekte (Fuß-/ Radverkehr, ÖPNV-Haltestellen) Rüge 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. Rechtsfolge Fehlende Sicherheitsuntersuchungen und Schutzmaßnahmen begründen ein Ermittlungs-/Abwägungsdefizit: zugleich Rücksichtnahmeverstoß gegenüber der Wohnbevölkerung. Anträge 1. Verkehrssicherheitsgutachten (Schul-/Kita-Wege, Bus-Haltestellen, Radverkehr) inkl. Konfliktanalyse Lkw x Rad/Fuß. - 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. - Gestufte Umsetzungsvoraussetzungen: Inbetriebnahme des Gewerbegebiets erst nach Realisierung der Sicherheitsmaßnahmen.	Vgl. B.3.3 (Straßenverkehrsnovelle) Zu 1.: Der Vorschlag zur Erstellung eines Verkehrssicherheitsgutachtens wird zur Kenntnis genommen und ggf. im Rahmen einer späteren Umsetzungsplanung Beachtung finden. Der Bebauungsplan steht dem grundsätzlich nicht entgegen. Zu 2.: Vgl. B.2.4 (verkehrslenkende Maßnahmen Verkehr) + Vgl. B.3.3 (Straßenverkehrsnovelle) Zu 3.: Die mit dem Bebauungsplan vorgesehenen Baurechte sind erst dann ausnutzbar, wenn das Gewerbegebiet auch straßenmäßig erschlossen ist. Nach den vorliegenden Planungen und Aussagen der Fachstellen dazu ist die vorgesehene Erschließung verkehrssicher.

B.7.46 12. 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, weshalb die Alternativen nicht gleich geeignet oder überlegen sein sollen. 3. Aussetzung/Überarbeitung der Planung bis Abschluss der Alternativenprüfung; Aufnahme wirksamer Puffer- und Schutzfestsetzungen.	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. Zudem liegt der Nutzungsschwerpunkt in der bestehenden Siedlungsfläche (ca. 642 ha) der Gemeinde Gauting mit 57 % (ca. 370 ha) auf Wohnbaufläche. Lediglich 7 % (ca. 45 ha) der Siedlungsfläche sind als Industrie- und Gewerbefläche ausgewiesen (Quelle: Statistik kommunal 2024, Zahlen für 2023). Das geringe Verhältnis an Industrie- und Gewerbefläche gegenüber Wohnfläche zeigt, dass eine weitere Gewerbeflächenentwicklung erforderlich ist, um eine ausgewogene Siedlungsentwicklung zu gewährleisten. Eine Beachtung des Harmonisierungsgebots als ehemalige Vorgabe der Landesentwicklung (gültig bis ins Jahr 2019), nachdem sich die Siedlungsentwicklung für die beiden Bedarfe Wohnen und Gewerbe gleichwertig und harmonisch entwickeln sollte, fand also in der Gemeinde Gauting mindestens seit dem Jahr 1985 nicht statt. Mit dem übergeordneten Ziel, lokale Handwerksbetriebe im Gemeindegebiet halten zu können und entsprechend dringend benötigte Gewerbefläche auszuweisen wurden die betroffenen Belange mit den zu beachtenden öffentlichen Belangen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen; eine Prüfung von Standortalternativen ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen nicht erforderlich. Das LEP ((G) 5.1) + (G) 3.3) weist zudem deutlich darauf hin, dass sowohl Flächen für die Neuansiedlung kleinflächiger Betriebe als auch Flächen zur Erweiterung für ortsansässige Betriebe bereitgestellt werden sollen. Unter anderem zur Aufrechterhaltung und Stärkung der regionalen Wirtschaftsstruktur und Schaffung günstiger Standortvoraussetzungen im globalen Wettbewerb. Das Klimaschutz-/Energiekonzept der Gemeinde befindet sich derzeit (Mai 2026) noch in Bearbeitung. Die Ausweisung einer PV-Freiflächenanlage (1.) würde sowohl dem übergeordneten Ziel der Gemeinde als auch dem Ziel des LEP entgegenstehen, weil eine für
--	---

	Gewerbe potenziell geeignete Fläche erneut den vor Ort ansässigen Handwerksbetrieben vorenthalten werden würde. Hinzu kommt, dass bei Errichtung einer PV-Anlage die Bestandsgehölze in der bisherigen Form nicht erhalten werden könnten, was allerdings nach der Planvorstellung der Gemeinde wichtig ist, um die Wohnanwesen von dem Gewerbegebiet raumwirksam abzuschirmen. Der Verweis auf den Umweltpakt Bayern/ Abstandserlass NRW wird zur Kenntnis genommen. (siehe B.3.5) Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und Emissionskontingente wird der Rahmen vorgegeben, welche Art von Gewerbebetrieben zugelassen bzw. nicht zugelassen werden. Welche konkreten Firmen oder Betriebe sich im Gewerbegebiet ansiedeln werden, steht zum derzeitigen Zeitpunkt nicht fest. Grundsätzlich sind nur solche Betriebe zulässig, die den Festsetzungen des Bebauungsplans, u.a. hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben, nicht widersprechen. Die Beurteilung, welche Betriebe im Gewerbegebiet zulässig sind, ist im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Es wird auf die Erläuterungen zum Trennungsgrundsatz B.7.13 (Vgl. B.7.13 (Trennungsgrundsatz/ Pufferzone) verwiesen. Zu 2.: Auf Ebene der FNP-Änderung hat die Gemeinde als Entscheidungsgrundlage für die Ausweisung eines neuen Gewerbegebiets verschiedene Standorte betrachtet. Dazu wird auf die Erläuterungen B.5.4 + B.5.7 + B.7.9 verwiesen. Bei der Standortsuche, aber auch bei der Ausweisung neuer Gewerbefläche wird das energie- und klimapolitische Leitbild der Gemeinde Gauting berücksichtigt. Zudem sei darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Gauting bis auf den Hauptsiedlungskörper samt einzelner Randbereiche, Siedlungsbereich Stockdorf sowie Sonderflughafen Oberpfaffenhofen so gut wie vollständig im Regionalen Grünzug liegt, was eine Ansiedlung von Betrieben weiter weg vom Hauptort zusätzlich erschwert bzw. unmöglich macht. Zusammenfassend gibt es in Gauting keine Fläche, die frei von Restriktionen ist. Zudem werden die Unterlagen zur FNP-Änderung und zum Bebauungsplan bis zum nächsten Verfahrensschritt um den von der Regierung von Obb. geforderten Bedarfsnachweis und die entsprechende Standortprüfung ergänzt.
--	---

	Auf Bebauungsplan-Ebene sind innerhalb des Planungsgebiets verschiedene alternative städtebauliche und erschließungstechnische Alternativen durchgespielt worden, 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 liegt die östliche Wohnbebauung mehr als 35 m von der inneren Erschließungsstraße des geplanten Gewerbegebiets entfernt. Die Sicht des östlichen Wohngebiets auf das Planungsgebiet ist bereits jetzt durch haushohe Gehölzstrukturen verdeckt. Diese Gehölzstrukturen bleiben erhalten und werden aufgewertet. In einer Lücke der östlichen Bestandsgehölze wird ein Lärm- und Sichtschutzwall von bis zu 4 m Höhe hineingelegt und mit hochwachsenden Gehölzen versehen. Dadurch wird auch die sog. „Sichtlücke“ innerhalb kürzester Zeit geschlossen. Darüber hinaus kann bei Verwendung entsprechend hohe Pflanzqualitäten die Schließung der „Sichtlücken“ beschleunigt werden. Entsprechend wurde bereits bei der Planung darauf geachtet, dass die Abstände zur Wohnbebauung im Osten großzügig gewählt wurden, unter Berücksichtigung der nachbarlichen Interessen. Zu 3.: Es wird auf die Erläuterungen B.7.13 (Trennungsgrundsatz/ Pufferzone) verwiesen. Darüber hinaus kommt das Schallgutachten zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente die Geräuschbelastung innerhalb des Gewerbegebiets als unkritisch einzustufen ist. „Zur Sicherstellung der Einhaltung der Emissionskontingente können Schallschutzmaßnahmen für die anzusiedelnden Betriebe erforderlich sein. Hierzu zählen z.B. die günstige Situierung und/oder Abschirmung von geräuschintensiven Freibereichen, eine ausreichende Schalldämmung von geräuschintensiven Werkshallen oder Werkstätten sowie organisatorische Maßnahmen wie die zeitliche Beschränkung bzw. der Ausschluss von nächtlichen Betriebstätigkeiten. Die Prüfung und Festlegung der gegebenenfalls notwendigen Schallschutzmaßnahmen erfolgt in der Regel im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.“
--	---

B.7.47 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 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.	Vgl. B.7.13 (Trennungsgrundsatz/ Pufferzone) Vgl. B.7.35 (Rücksichtnahmegebot)
B.7.48 13.2 Notwendige Nachbesserungen Ein rechtmäßiger Bebauungsplan erfordert mindestens: 4.1.3 Breite Pufferzone (100 m) zwischen Gewerbegebiet und Wohnbebauung, 4.1.4 Verlegung der Erschließung auf die Westseite des Plangebiets, 4.1.5 Aktualisierte, unabhängige Fachgutachten zu Verkehr, Lärm und Oberflächenwasser, 4.1.6 Feindifferenzierung der zulässigen Nutzungen und abgestufte Baukörperhöhen zum Wohngebiet hin, 4.1.7 Nachweisliche Prüfung geeigneter Alternativstandorte.	Zu 4.1.3: Vgl. B.7.13 (Trennungsgrundsatz/ Pufferzone) Zu 4.1.4: Vgl. B.5.5 (Erschließung über bestehenden Kreisverkehr) + vgl. B.7.5 (Erschließung West über Privatstraße Asklepios) Zu 4.1.5: Vgl. B.7.18 (unabhängige Gutachten) + vgl. B.7.32 (Oberflächenwasser) + vgl. B.2.2-2.4 (Verkehrsgutachten) + vgl. B.2.2 (Schallgutachten Prognosedaten) + vgl. B.2.5 (Überschreitung Grenzwerte/ Lärmkonflikte Nachbarschaft) Zu 4.1.6: Vgl. B.7.36 (Feindifferenzierung) + Vgl. B.7.36 (abgestufte Baukörper/ Höhenstaffelung) Zu 4.1.7: Vgl. B.5.4 + B.5.7 + B.7.46 (Alternativenprüfung)+ vgl. B.7.46 (PV-Freiflächenanlage)

B.7.49 13.3 Gesprächsbereitschaft Wir bieten ausdrücklich an, in einem konstruktiven Dialog an sachgerechten Alternativlösungen mitzuwirken. Grundlage hierfür müssen die oben aufgeführten Mindestanforderungen sein.	Die Gemeinde bedankt sich für die grundsätzliche Gesprächsbereitschaft. Diese wird zur Kenntnis genommen.
B.7.50 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.	Der Gemeinde ist bewusst und bekannt, dass den Einwendern die Möglichkeit zur Seite steht, die Rechtssetzungsakte der Gemeinde von Gerichten kontrollieren zu lassen.
B.7.51 (13.07.2025) Hiermit erhebe ich gegen die Aufstellung des - Bebauungsplan Nr. 203/GAUTING frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fristgerecht die nachfolgend benannte Einwendung. Wertminderung Ich befürchte eine Wertminderung meines Hauses! Wegen des gestiegenen Lärms zu der künftig verkehrsbelasteten Ammerseestraße und dem damit verbundenen Anstieg der Lärmimmissionen werde ich mein Haus nur noch mit einer Wertminderung von mehr als 10% pro durch Neubau angestiegenen dB-Messwert verkaufen können. Dadurch fühle ich mich in meinem Recht auf Eigentum beeinträchtigt.	vgl. B.2.1 (Wertminderung)
B.7.52 (13.07.2025) Unzureichende Ermittlung der Emissionsbelastung Eine detaillierte Aussage zu künftigen Belastungsveränderungen auf den uns betreffenden Straßenabschnitten ist in dem verkehrstechnischen Gutachten für den Bebauungsplan 203 ausdrücklich nicht enthalten und aus den Angaben nicht zu entnehmen, daher fehlen diese Daten auch als Grundlagen für die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung. Darüber hinaus ist die Wechselwirkung mit dem Bebauungsplan Nr. 189/190/GAUTING	Bezüglich der künftigen Belastungsveränderungen wird auf Tabelle 3 auf Seite 10 des Verkehrsgutachtens verwiesen. vgl. B.2.2 (Schallgutachten Prognosedaten) Vgl. B.2.6 (Luftschadstoffe/ Lufthygienegutachten)

durch Staubildung und Verkehrsflüsse nicht einkalkuliert worden. Aus diesem Grund ist der Bebauungsplan nicht ausreichend, um eine geschuldete Kostenübernahme durch die Kommunen für Lärmschutzmittel wegen Verkehrslärm durch Neubau zu ermitteln und somit ist auch eine Abwägung nicht möglich. Deshalb ist der Bebauungsplan in der vorliegenden Form abzulehnen. Ich möchte Sie bitten, meine oben angeführten Bedenken zu berücksichtigen und behalte mir vor, weitere Stellungnahmen abzugeben. Ich bitte um eine Eingangsbestätigung und darum, den vollständigen Text meiner Einwendungen den Ratsgremien der Stadt für ihre Stellungnahme zuzuleiten. Darüber hinaus beantrage ich die Erörterung und Beantwortung meiner Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie die Aufnahme meiner Bedenken in die Stellungnahme der Stadt. Ich halte mir offen, weitere Stellungnahmen einzureichen und im Laufe des Verfahrens ggf. neue Erkenntnisse oder Gutachten einzubringen.	
B. 7.53 (16.07.2025) In Ergänzung zu meinem Schreiben vom 13.07.2025 fordere ich hiermit die Abänderung des Bebauungsplans, weil wichtige Formfehler bestehen, die eine Umsetzung in der aktuellen Form als inakzeptabel erscheinen lassen: Patchway-Anger und Gewerbegebiet West wurden nicht gemeinsam betrachtet. Die Gemeinde muss diesbezüglich tätig werden, um sich später kein Versäumnis vorwerfen lassen zu müssen.	Vgl. B.2.3 (kumulative Betrachtung der Planungen)
B. 7.54 (16.07.2025) 2. Die Nichtberücksichtigung des Straßenverkehrsgesetzes in der Novellierung 2024 ist ein weiterer Formfehler. Das Straßenverkehrsgesetz war zum Zeitpunkt der Gutachten bereits rechtskräftig. Die Änderungen räumen der Sicherheit und Gesundheit einen höheren Stellenwert ein. Außerdem können die Kommunen nun leichter selbst Tempo 30 anordnen. Deshalb ist der Bebauungsplan in der vorliegenden Form abzulehnen. Ich möchte Sie bitten, meine oben angeführten Bedenken zu berücksichtigen und behalte mir vor, weitere Stellungnahmen abzugeben. Ich bitte um Eingangsbestätigung und darum, den vollständigen Text meiner Einwendungen den Ratsgremien der Stadt für ihre Stellungnahme	Vgl. B.2.4 (verkehrslenkende Maßnahmen Verkehr) + vgl. B.3.3 (Straßenverkehrsnovelle)

zuzuleiten. Darüber hinaus beantrage ich die Erörterung und Beantwortung meiner Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie die Aufnahme meiner Bedenken in die Stellungnahme der Stadt. Ich halte mir offen, weitere Stellungnahmen einzureichen und im Laufe des Verfahrens ggf. neue Erkenntnisse oder Gutachten einzubringen.	
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Bedarfsnachweis wird erstellt und der Regierung von Oberbayern im weiteren Verfahren zur Verfügung gestellt. Die Verkehrsuntersuchung wird klarstellend ergänzt. Das Schallschutzgutachten wird entsprechend des Abwägungsvorschlages angepasst. Die naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung wird angepasst und ein Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt. Der Bebauungsplan wird entsprechend des Abwägungsvorschlages angepasst.	
B.8 Privatperson 9 bzw. 10 (Ergänzung) Schreiben vom 26.07.2025/ 30.07.2025	
B.8.1 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 Gewerbegebiets 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	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme – es wird auf die Abwägung zu unten detailliert formulierten Einwänden verwiesen.

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 Gebot der Konfliktbewältigung, weil er die von ihm erzeugten Konflikte nicht in der gebotenen Weise im Plan selbst löst.	Zu fehlende Bedarfs- und Standortanalyse: Vgl. T.1.3 (Bedarfsnachweis Regierung von Obb.) Im Rahmen der Abwägung, die sich u.a. aus der Begründung ergibt, aber auch hier zu den vorgebrachten Einwänden erfolgt, werden die betroffenen Belange bewertet. Der Gemeinde ist durchaus bewusst, dass die Planung eines Gewerbegebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnanwesen an diesen zu Beeinträchtigungen führt. Da die Beeinträchtigungen nach den fachgutachtlichen Untersuchungen jedoch zumutbar sind und ein – sowohl räumlich wie auch zeitlich – dringender Bedarf für Gewerbeflächen besteht, zudem besser geeignete Flächen nicht ersichtlich sind, gewichtet die Gemeinde die mit der Planung verfolgten Belange höher als die betroffenen Belange der Anwohner. Zu Nichtprüfung Standortalternativen: Vgl. B.5.4 + B.5.7 + B.7.46 (Alternativenprüfung) Zu Konfliktbewältigung: Vgl. B.7.5 (Konfliktbewältigung)
---	---

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 Solte 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.	Zu Rechtsfolge: Kenntnisnahme Zur Haltung: Vgl. B.7.7 (Meinung Haltung Klage) Die Gemeinde bedankt sich für die grundsätzliche Gesprächsbereitschaft. Diese wird zur Kenntnis genommen.
B.8.2 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	Im Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen ist keine Alternativstandortprüfung vorgesehen. Vgl. T.1.3 (Bedarfsnachweis Regierung von Obb.) + vgl. B.5.4 + B.5.7 + B.7.46 (Alternativenprüfung) + B.7.9 (Galileo-Park)

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.	
B.8.3 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.) + Vgl. B.5.4 + B.5.7 + B.7.46 (Alternativenprüfung) Da bei der Aufstellung von Bebauungsplänen keine Prüfung von Alternativstandorten Verfahrensvoraussetzung ist, führt eine angeblich nicht erfolgte Alternativenprüfung nicht zu einem unheilbaren Planungsdefizit (eine Alternativenprüfung ist gleichwohl erfolgt).
B.8.4 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.	Vgl. T.1.3 (Bedarfsnachweis Regierung von Obb.) + vgl. B.5.4 + B.5.7 + B.7.46 (Alternativenprüfung)
B.8.5 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“	Vgl. T.1.3 (Bedarfsnachweis Regierung von Obb.) + vgl. B.5.4 + B.5.7 + B.7.46 (Alternativenprüfung) + B.7.9 (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.8.6 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.	Vgl. B.7.13 (Trennungsgrundsatz/ Pufferzone)
B.8.7 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.	Vgl. B.2.2-2.4 (Verkehrsuntersuchung) + Vgl. B.2. (Schallgutachten Prognosedaten) + vgl. B.2.5 (Überschreitung Grenzwerte/ Lärmkonflikte Nachbarschaft) + Vgl. B.7.14 + T.6.5 (Lichtimmissionen)
B.8.7 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	Vgl. B.5.4 + B.5.7 + B.7.46 (Alternativenprüfung) Vgl. B.7.13 (Trennungsgrundsatz/ Pufferzone)

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 den Trennungsgrundsatz, weil die Gemeinde ohne nachvollziehbaren städtebaulichen Grund gerade die schwerlastverkehrsrelevante Erschließung unmittelbar an den Wohnhäusern vorbeiführt.	Vgl. B.7.5(Erschließung)
B.8.8 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.	Vgl. T.6.6 (Emissionskontingentierung) Vgl. B.2.2 (Schallgutachten Prognosedaten) + vgl. B.2.5 (Überschreitung Grenzwerte/ Lärmkonflikte Nachbarschaft) Vgl. B.1.1 (Aufnahme Festsetzung Ausschluss Genehmigungsfreistellung)
B.8.9 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.	Vgl. B.7.13 (Trennungsgrundsatz/ Pufferzone) Vgl. B.5.4 + B.5.7 + B.7.46 (Alternativenprüfung)

B.8.10 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.	Vgl. B.7.18 (unabhängige Gutachten) Vgl. B.7.13 (Trennungsgrundsatz/ Pufferzone)
B.8.11 3. Abwägungsdefizit - verkehrliche Erschließung 3.1 Zwingende Prüfung der West-Erschließung Die Gemeinde Gauting hat kein durchgreifendes städtebauliches Argument vorgelegt, das die Führung der Haupterschließung - 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.	Vgl. B.7.5 (Erschließung West über Privatstraße Asklepios)
B.8.12 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.	Vgl. B.7.5 (Erschließung West über Privatstraße Asklepios) + vgl. B.7.20 (Staatliches Bauamt zu West-Erschließung)
B.8.13 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	Vgl. B.7.5 (Erschließung West über Privatstraße Asklepios) + vgl. B.7.20 (Staatliches Bauamt zu West-Erschließung) Vgl. B.5.4 + B.5.7 + B.7.46 (Alternativenprüfung)

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.8.14 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.	Vgl. B.7.22 (Verhandlungen mit Dt. Rentenversicherung)
B.8.15 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.	Vgl. B.3.3 (Straßenverkehrsnovelle)
B.8.16 3.6 Rechtsfolgen Die fehlende Alternativprüfung, die nicht belegte Stellungnahme des	Vgl. T.1.3 (Bedarfsnachweis Regierung von Obb.) + Vgl. B.5.4 + B.5.7 + B.7.46 (Alternativenprüfung)

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.	Vgl. B.7.5 (Erschließung West über Privatstraße Asklepios) -7.20 (Staatliches Bauamt) Vgl. B.7.13 (Trennungsgrundsatz/ Pufferzone) Vgl. B.7.5 (Konfliktbewältigung)
B.8.17 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.	Zu 1.: Vgl. B.7.5 (Erschließung West über Privatstraße Asklepios) Zu 2.: Vgl. B.7.5 (Erschließung West über Privatstraße Asklepios) + vgl. B.7.20 (Staatliches Bauamt) Zu 3.: Vgl. B.7.22 (Verhandlungen mit Dt. Rentenversicherung) Zu 4.: Vgl. B.2.-2.4 (Verkehrsuntersuchung) + vgl. B.3.3 (Straßenverkehrsnovelle)
B.8.18 4. Ermittlungsdefizit - Verkehrsanalyse 4.1 Unrepräsentative Verkehrszählung • Die der Planung zugrunde liegende Verkehrszählung wurde in einem Zeitfenster unmittelbar nach einer Vollsperrung des maßgeblichen	Vgl. B.2.2 (Verkehrszählungen) + vgl. B.7.26 (Vollsperrung am Tag der Zählung)

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.8.19 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.	Vgl. B.2.3 (kumulative Betrachtung der Planungen)
B.8.20 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.	Vgl. B.2.2 (Schallgutachten Prognosedaten) + vgl. B.2.5 (Überschreitung Grenzwerte/ Lärmkonflikte Nachbarschaft)
B.8.21 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.	Vgl. B.7.29 (kritisches Hinterfragen Gutachten)
B.8.22 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.	Vgl. B.7.18 (unabhängige Gutachten) Vgl. B.2.-2.4 (Verkehrsuntersuchung) Vgl. B.2.3 (kumulative Betrachtung der Planungen)

B.8.23 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.	Vgl. B.7.5 (Konfliktbewältigung) Vgl. B.2.2-2.4 (Verkehrsuntersuchung) Vgl. B.7.29 (kritisches Hinterfragen Gutachten)
B.8.24 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 Riguren genügt nicht. • Bei nahezu vollständiger Versiegelung der Baufenster besteht ein erhebliches Schadensrisiko für die angrenzenden Wohnanwesen.	Vgl. B.7.32 (Oberflächenwasser) vgl. B.7.40 (Nachverdichtung und Versiegelung)
B.8.25 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.	Vgl. B.7.5 (Konfliktbewältigung)
B.8.26 5.4 Anträge Wir beantragen, 1. ein unabhängiges Sachverständigengutachten zur Auswirkung der Nachverdichtung auf den Abfluss von Oberflächenwasser	Zu 1.: Vgl. B.7.18 (unabhängige Gutachten) Vgl. B.7.32 (Oberflächenwasser) vgl. B.7.40 (Nachverdichtung und Versiegelung) zu 2.: Vgl. B.7.5 (Konfliktbewältigung)

einzuholen und 2. sämtliche Konfliktlösungen - für Lärm, Verkehr und Oberflächenwasser - innerhalb des Bebauungsplans verbindlich festzuschreiben. Ohne diese Nachbesserungen bleibt der Planentwurf rechtswidrig.	
B.8.27 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.	Vgl. B.7.35 (Rücksichtnahmegebot)
B.8.28 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.	Vgl. B.7.36 (Feindifferenzierung) Vgl. B.7.36 (abgestufte Baukörper/ Höhenstaffelung)
B.8.29 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.	

B.8.30 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.	vgl. B.7.38 (unzureichender Umweltbericht)
B.8.31 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.	vgl. B.7.39 (Baumbestände)
B.8.32 7.3 Auswirkungen von Nachverdichtung und Versiegelung Die vorgesehene Nachverdichtung und Flächenversiegelung werden sich erheblich nachteilig auf Flora und Fauna auswirken. Diese Folgen sind bislang nicht ausreichend berücksichtigt worden.	vgl. B.7.40 (Nachverdichtung und Versiegelung)
B.8.33 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.	Vgl. B.5.4 + B.5.7 + B.7.46 (Alternativenprüfung)
B.8.34 8. Wertminderung unserer Immobilie (Abwägungsrelevanz) 8.1 Rügen Die Planung führt - infolge erhöhter Verkehrs- und Gewerbelärmbelastungen entlang der	Vgl. B.2.1 (Wertminderung) vgl. B.7.13 (Trennungsgrundsatz/ Pufferzone) vgl. B.7.43 (Baulärm)

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).	
B.8.37 8.2 Rechtsfolgen Unterbleiben eine belastbare Ermittlung und ausgleichende Festsetzungen, liegt ein Ermittlungs- und Abwägungsdefizit vor; die Planung wäre insoweit rechtsfehlerhaft.	
B.8.36 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-/Immissionskontingente sowie westseitige Erschließung. 3. Betriebsbeschränkungen (z. B. keine nächtlichen Anlieferungen, Lkw-Routen fern der Wohnbebauung) und Monitoring mit Nachsteuerungsmechanismus.	Vgl. B.2.2-2.4 (Verkehrsuntersuchung)
B.8.37 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	Vgl. B.7.43 (Baulärm)

werden können. Das begründet ein Ermittlungsdefizit.	
B.8.38 9.2 Rechtsfolgen Ohne bauphasenbezogene Ermittlung und planerisch verbindliche Vorkehrungen wird der Konflikt unzulässig in spätere Verfahren verlagert (Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung).	Vgl. B.7.5 (Konfliktbewältigung)
B.8.39 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.	Vgl. B.7.43 (Baulärm)
B.8.40 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	Vgl. B.2.6 (Luftschadstoffe/ Lufthygienegutachten)

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.8.41 10.2. Rechtsfolgen Das Unterlassen belastbarer Untersuchungen und schutzwirksamer Festsetzungen begründet ein Ermittlungs- und Abwägungsdefizit sowie einen Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz.	Vgl. B.7.13 (Trennungsgrundsatz/ Pufferzone)
B.8.42 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, Betriebszeitenbeschränkungen. 3. Monitoring-/Nachrüstklausel; Standortalternativenprüfung für emissionsstärkere Betriebe (vgl. Alternativen).	Zu 1.: Vgl. B.2.6 (Luftschadstoffe/ Lufthygienegutachten) Zu 2.: vgl. B.5.1 (Festsetzung Betriebszeiten/ Produktionszeiten) Zu 3.: Vgl. B.5.4 + B.5.7 + B.7.46 (Alternativenprüfung)
B.8.43 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	Vgl. B.7.45 (Sicherheitsaspekte/ Verkehrssicherheitsgutachten)

gefunden. Für einen von Schulkindern genutzten Abschnitt ist die verkehrsplanerische Begutachtung damit mangelhaft; der Plan ist bereits deshalb abwägungsfehlerhaft.	
B.8.44 11.2 Rechtsfolgen Fehlende Sicherheitsuntersuchungen und Schutzmaßnahmen begründen ein Ermittlungs-/Abwägungsdefizit; zugleich Rücksichtnahmeverstoß gegenüber der Wohnbevölkerung.	
B.8.45 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.	Vgl. B.7.45 (Sicherheitsaspekte/ Verkehrssicherheitsgutachten)
B.8.46 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	Vgl. B.5.4 + B.5.7 + B.7.46 (Alternativenprüfung)

hin zu gerichtlichen Auseinandersetzungen führen würde.	
B.8.47 12.2 Rechtsfolge Ohne belastbare Alternativenprüfung liegt ein durchgreifendes Ermittlungs- und Abwägungsdefizit vor.	Vgl. B.5.4 + B.5.7 + B.7.46 (Alternativenprüfung)
B.8.48 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.	Vgl. B.5.4 + B.5.7 + B.7.46 (Alternativenprüfung)
B.8.49 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 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.	Vgl. B.7.13 (Trennungsgrundsatz/ Pufferzone) Vgl. B.7.35 (Rücksichtnahmegebot)

B.8.50 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	Zu 1.: Vgl. B.7.13 (Trennungsgrundsatz/ Pufferzone) Zu 2.: Vgl. B.5.5 (Erschließung über bestehenden Kreisverkehr) + Vgl. B.7.5 (Erschließung West über Privatstraße Asklepios) zu 3.: Vgl. B.7.18 (unabhängige Gutachten) + Vgl. B.7.32 (Oberflächenwasser) + vgl. B.2.2-2.4 (Verkehrsgutachten) + Vgl. B.2.2 (Schallgutachten Prognosedaten) + vgl. B.2.5 (Überschreitung Grenzwerte/ Lärmkonflikte Nachbarschaft) Zu 4.: vgl. B.7.43 (Baulärm)+ Vgl. B.7.45 (Sicherheitsaspekte/ Verkehrssicherheitsgutachten) Zu 5.: Vgl. B.7.36 (Feindifferenzierung) + Vgl. B.7.36 (abgestufte Baukörper/ Höhenstaffelung) Zu 6.: Vgl. B.5.4 + B.5.7 + B.7.46 (Alternativenprüfung) Zu 7.: PV-Freiflächenanlage: vgl. B.7.46
B.8.51 13.3 Gesprächsbereitschaft Wir bieten ausdrücklich an, in einem konstruktiven Dialog an sachgerechten Alternativlösungen mitzuwirken. Grundlage hierfür müssen die oben aufgeführten Mindestanforderungen sein.	Die Gemeinde bedankt sich für die grundsätzliche Gesprächsbereitschaft. Diese wird zur Kenntnis genommen.
B.8.52 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.	Kenntnisnahme Vgl. B.7.50. (Rechtschutzmöglichkeiten)
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Bedarfsnachweis wird erstellt und der Regierung von Oberbayern im weiteren Verfahren zur Verfügung gestellt. Die Verkehrsuntersuchung wird klarstellend ergänzt. Das Schallschutzgutachten wird entsprechend des Abwägungsvorschlages angepasst. Die naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung wird angepasst und ein Fachbeitrag zur	

artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt. Der Bebauungsplan wird entsprechend des Abwägungsvorschlages angepasst.	
B.9 Privatperson 11 Schreiben vom 31.07.2025	
B.9.1 Sehr geehrte Damen und Herren, zum Bebauungsplan 203 Gauting hat die XX Gauting folgende Einwände: 1. Es ist äußerst bedauerlich, dass die Anbindung des neuen Gewerbegebietes nicht über die Robert-Koch-Allee erfolgen wird. Dort bestehen gute Sichtbeziehungen und klare Verkehrsregelungen. Dieser Knotenpunkt funktioniert gut.	Vgl. B.5.5 (Erschließung über bestehenden Kreisverkehr) + Vgl. B.7.5 (Erschließung West über Privatstraße Asklepios)
B.9.2 2. In den Unterlagen sind Verkehrszählungen enthalten, aber darin sind Radler gar nicht gezählt worden.	Die Anzahl der Radfahrer*innen wurde ebenfalls durch das Planungsbüro Stadt-Land-Verkehr erfasst. Dazu fanden Zählungen an folgenden Tagen statt: Samstag, 23.11.2024, Sonntag, 24.11.2025 und Dienstag, 26.11.2024. Bis zum nächsten Verfahrensschritt wird im Verkehrsgutachten ein Kapitel zu den Ergebnissen der Radfahrer-Zählungen ergänzt.
B.9.3 3. Bei den Verkehrsprognosen wird das neue Gewerbegebiet BP 203, sowie der neue Patchway-Anger BP 189/190 jeweils getrennt betrachtet. Leider gibt es keine Gesamtschau über die später zu erwartenden Verkehrsströme, die beide die Ammerseestraße betreffen.	Vgl. B.2.2-2.4 (Verkehrsuntersuchung) Vgl. B.2.3 (kumulative Betrachtung der Planungen)
B.9.4 4. Es ist bisher ein komfortables und sicheres Radfahren entlang der südlichen Hälfte des Kreisverkehrs beim Penny: ein gepflasterter kleiner Wall trennt die Wege und Verkehrsarten sehr gut. Dies ist wie eine sogenannte "Protected Bike Lane", die der XX befürwortet. Die Radler können konfliktfrei am Kreisel vorbeifahren.	Eine „Protected Bike Lane“ wird nicht als erforderlich erachtet, da der Radverkehr in Zukunft mittels einer getrennten (Fußgänger-/Radfahrer-) Mittelinsel über den Kreisverkehrsast des Gewerbegebietes geführt wird.
B.9.5 5. Mit dem Bauvorhaben wird es ganz anders. In das Gewerbegebiet ein/ausfahrende Kfz kreuzen den Geh-und-Radweg, der in 2 Richtungen rege beradelt wird. Dieses Kreuzen wird insgesamt als kritisch angesehen.	Wie zuvor erläutert, wurde eine geringe Anzahl an Fahrradfahrer*innen im Bestand gezählt. Die Straßenplanung sieht entsprechende Markierungen vor, um die Sichtbarkeit des Geh- und Radweges zu gewährleisten. Darüber hinaus werden die Sichtdreiecke für Radfahrer eingehalten. Bis zum nächsten

	Verfahrensschritt wird zur besseren Nachvollziehbarkeit ein Beiplan zu den Radwegeverbindungen und Sichtdreieck erstellt und in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf ergänzt.
B.9.6 6. Es gibt keine genaueren Pläne oder Angaben, wie die neue Einmündung des Gewerbegebietes in den Kreisverkehr erfolgen soll, d.h. - wie die Fahrwege der ein/ausfahrenden Kfz genau sein werden, - wie der kreuzende Verkehr Rad/Kfz ausgeprägt werden wird, - wie die Sichtbeziehungen sein werden, - auf welche Länge der trennende Wall zwischen Fahrbahn und Geh/Radweg abgebaut werden soll.	Die genaue Ausbildung der Einmündung bleibt der Ausführungsplanung vorbehalten, die voraussichtliche Ausgestaltung ist im Beb.-Plan nachrichtlich dargestellt. Bis zum nächsten Verfahrensschritt wird zur besseren Nachvollziehbarkeit ein hinweislicher Beiplan zu den Radwegeverbindungen und Sichtdreieck erstellt und in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf ergänzt. Das Sichtdreieck PKW ist bereits hinweislich in der Planzeichnung dargestellt. Es ist vorgesehen, den trennenden „Wall“ komplett zurückzubauen.
B.9.7 7. Die ganze Innen-Erschließung des geplanten Gewerbegebietes ist noch nicht Teil der vorgelegten Planunterlagen.	Eine konkrete Ausführungsplanung für die Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sie bleibt einer später zu erstellenden Ausbauplanung vorbehalten.
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Verkehrsuntersuchung wird klarstellend ergänzt. Der Bebauungsplan wird entsprechend des Abwägungsvorschlages angepasst.	
B.10 Privatperson 12 Schreiben vom 31.07.2025 und 01.08.2025	
B.10.1 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	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, es wird auf die nachfolgende Abwägung verwiesen.

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 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 umsitiert werden. Die bislang von diesem Betrieb gewerblich genutzten Flächen sollen einer Wohnnutzung zugeführt werden. Dies soll nunmehr	Vgl. T.1.3 (Bedarfsnachweis Regierung) + Vgl. B.5.4 + B.5.7 + B.7.46 (Alternativenprüfung) Es gibt seitens der Gemeinde keine Zusagen gegenüber bestimmten Gewerbebetrieben. Eine evtl. „Umsiedlung“ der genannten Firma liegt allein in deren Verantwortungsbereich.
--	--

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.

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.

Zur Haltung „Es werde ohnehin geklagt“

Dem immer wieder in Gemeinderatssitzungen vorgebrachten Ansatz, Anwohnerinnen und

Eine Standort-Alternativenprüfung ist im Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Vgl. B.7.5 (Konfliktbewältigung)

Zur Haltung: Vgl. B.7.7 (Meinung Haltung Klage)

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.	Die Gemeinde bedankt sich für die grundsätzliche Gesprächsbereitschaft. Diese wird zur Kenntnis genommen.
B.10.2 4.1.8 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	Vgl. B.5.4 + B.5.7 + B.7.46 (Alternativenprüfung) + B.7.9 (Galileo-Park) + Vgl. B.2.2-2.4 (Verkehrsuntersuchung)

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.10.3 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.) + Vgl. B.5.4 + B.5.7 + B.7.46 (Alternativenprüfung)
B.10.4 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.	Vgl. T.1.3 (Bedarfsnachweis Regierung von Obb.) + Vgl. B.5.4 + B.5.7 + B.7.46 (Alternativenprüfung)
B.10.5 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.	Vgl. T.1.3 (Bedarfsnachweis Regierung von Obb.) + Vgl. B.5.4 + B.5.7 + B.7.46 (Alternativenprüfung) + B.7.9 (Galileo-Park)

B.10.6 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.	Vgl. B.7.13 (Trennungsgrundsatz/ Pufferzone)
B.10.7 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.	Vgl. B.2.2-2.4 (Verkehrsuntersuchung) + Vgl. B.2.2 (Schallgutachten Prognosedaten) + vgl. B.2.5 (Überschreitung Grenzwerte/ Lärmkonflikte Nachbarschaft) + Vgl. B.7.14 + T.6.5 (Lichtimmissionen) Die Abstandsflächen nach der BayBO werden eingehalten, so dass eine unzumutbare Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung nicht angenommen werden kann.
B.10.8 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 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	Vgl. B.5.4 + B.5.7 + B.7.46 (Alternativenprüfung) Vgl. B.7.13 (Trennungsgrundsatz)

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.10.9 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	Vgl. T.6. (Emissionskontingentierung) Vgl. B.2. (Schallgutachten Prognosedaten) + vgl. B.2.5 (Überschreitung Grenzwerte/ Lärmkonflikte Nachbarschaft) Vgl. B.1.1 (Aufnahme Festsetzung Ausschluss Genehmigungsfreistellung)
B.10.10 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.	Vgl. B.7.13 (Trennungsgrundsatz/ Pufferzone) Vgl. B.5.4 + B.5.7 + B.7.46 (Alternativenprüfung)
B.10.11 2.6 Anträge 1. Wir beantragen, eine unabhängige, belastbare Verkehrsuntersuchung zu veranlassen,	Zu 1.: Vgl. B.7.18 (unabhängige Gutachten) Zu 2.: Vgl. B.7.13 (Trennungsgrundsatz/ Pufferzone)

die eine valide Grundlage für eine Lärmbeurteilung bildet. 2. Wir beantragen ferner, das planerisch vorgesehene Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu überarbeiten und eine räumliche Entzerrung - inklusive wirksamer Pufferzone und alternativer Erschließungsführung - in die Planung aufzunehmen.	+ Vgl. B.7.5 (Erschließung West über Privatstraße Asklepios)
B.10.12 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.	Vgl. B.7.5 (Erschließung West über Privatstraße Asklepios)
B.10.13 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. B.7.20 (Staatliches Bauamt zu West-Erschließung)
B.10.14 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 Klinikweiterung trifft die	Vgl. B.7.5 (Erschließung West über Privatstraße Asklepios) + vgl. B.7.20 (Staatliches Bauamt zu West-Erschließung)

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.10.15 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.	Vgl. B.7.22 (Verhandlungen mit Dt. Rentenversicherung)
B.10.16 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. B.2.4 (verkehrslenkende Maßnahmen Verkehr) + Vgl. B.3.3 (Straßenverkehrsnovelle)
B.10.17 3.6 Rechtsfolgen Die fehlende Alternativprüfung, die nicht belegte Stellungnahme des Staatlichen Bauamts und die unterlassenen Eigentümerverhandlungen	Vgl. T.1.3 (Bedarfsnachweis Regierung von Obb.) + Vgl. B.5.4 + B.5.7 + B.7.46 (Alternativenprüfung)

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.	Vgl. B.7.5 (Erschließung West über Privatstraße Asklepios) +B.7.20 (Staatliches Bauamt) Vgl. B.7.5 (Konfliktbewältigung) Vgl. B.7.13 (Trennungsgrundsatz/ Pufferzone)
B.10.18 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. Zudem beantragen wir, die verkehrliche Erschließung des 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.	Zu 1.: Vgl. B.7.5 (Erschließung West über Privatstraße Asklepios) Zu 2.: Vgl. B.7.5 (Erschließung West über Privatstraße Asklepios) -7.20 (Staatliches Bauamt) Zu 3.: Vgl. B.7.22 (Verhandlungen mit Dt. Rentenversicherung) Zu 4.: Vgl. B.2.-2.4 (Verkehrsuntersuchung) + Vgl. B.3.3 (Straßenverkehrsnovelle)
B.10.19 4. Ermittlungsdefizit - Verkehrsanalyse 4.1 Unrepräsentative Verkehrszählung • Die der Planung zugrunde liegende Verkehrszählung wurde in einem	Vgl. B.2.2 (Verkehrszählungen) + Vgl. B.7.26 (Vollsperrung am Tag der Zählung)

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	
B.10.20 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.	Vgl. B.2.3 (kumulative Betrachtung der Planungen)
B.10.21 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 Wohnanliegerschaft unzumutbar sind.	vgl. B.2.2 (Schallgutachten Prognosedaten) + vgl. B.2.5 (Überschreitung Grenzwerte/ Lärmkonflikte Nachbarschaft)
B.10.22 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.	Vgl. B.7.29 (kritisches Hinterfragen Gutachten)
B.10.23 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.	Vgl. B.7.18 (unabhängige Gutachten) Vgl. B.2.-2.4 (Verkehrsuntersuchung) Vgl. B.2.3 (kumulative Betrachtung der Planungen)

B.10.24 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.	Vgl. B.7.5 (Konfliktbewältigung) Vgl. B.2.-2.4 (Verkehrsuntersuchung)
B.10.25 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 Rigen genügt nicht. • Bei nahezu vollständiger Versiegelung der Baufenster besteht ein erhebliches Schadensrisiko für die angrenzenden Wohnanwesen.	Vgl. B.7.32 (Oberflächenwasser) vgl. B.7.40 (Nachverdichtung und Versiegelung)
B.10.26 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.	Vgl. B.7.5 (Konfliktbewältigung)
B.10.27 5.4 Antrag Wir beantragen, 1. ein unabhängiges Sachverständigengutachten zur Auswirkung der Nachverdichtung	Zu 1.: Vgl. B.7.18 (unabhängige Gutachten) + vgl. B.7.40 (Nachverdichtung und Versiegelung) + Vgl. B.7.32 (Oberflächenwasser)

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.	Zu 2.: Vgl. B.2.2 (Schallgutachten Prognosedaten) + vgl. B.2.5 (Überschreitung Grenzwerte/ Lärmkonflikte Nachbarschaft) + Vgl. B.1.1 (Aufnahme Festsetzung Ausschluss Genehmigungsfreistellung) + Vgl. B.2.-2.4 (Verkehrsuntersuchung) + Vgl. B.7.32 (Oberflächenwasser)
B.10.28 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.	Vgl. B.7.35 (Rücksichtnahmegebot)
B.10.29 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.	Vgl. B.7.36 (Feindifferenzierung) Vgl. B.7.36 (abgestufte Baukörper/ Höhenstaffelung)
B.10.30 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.	Vgl. B.2.6 (Luftschadstoffe/ Lufthygienegutachten) Vgl. B.7.14 + T.6.5 (Lichtimmissionen) Vgl. T.6.6 (Emissionskontingentierung) Vgl. B.2.2 (Schallgutachten Prognosedaten) + vgl. B.2.5 (Überschreitung Grenzwerte/ Lärmkonflikte Nachbarschaft) Vgl. B.1.1 (Aufnahme Festsetzung Ausschluss Genehmigungsfreistellung)

B.10.31 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.	vgl. B.7.38 (unzureichender Umweltbericht)
B.10.32 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.	vgl. B.7.39 (Baumbestände)
B.10.33 7.3 Auswirkungen von Nachverdichtung und Versiegelung Die vorgesehenen Nachverdichtung und Flächenversiegelung werden sich erheblich nachteilig auf Flora und Fauna auswirken. Diese Folgen sind bislang nicht ausreichend berücksichtigt worden.	vgl. B.7.40 (Nachverdichtung und Versiegelung)
B.10.34 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.	Vgl. B.5.4 + B.5.7 + B.7.46 (Alternativenprüfung)

B.10.35 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.	Vgl. B.7.13 (Trennungsgrundsatz/ Pufferzone) Vgl. B.7.35 (Rücksichtnahmegebot)
B.10.36 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.	Zu 1.: Vgl. B.7.13 (Trennungsgrundsatz/ Pufferzone) Zu 2.: vgl. B.5.5 + Vgl. B.7.5 (Erschließung West über Privatstraße Asklepios) Zu 3.: Vgl. B.7.18 (unabhängige Gutachten) + Vgl. B.2.-2.4 (Verkehrsuntersuchung) + Vgl. B.7.32 (Oberflächenwasser) + Vgl. B.2.2 (Schallgutachten Prognosedaten) + vgl. B.2.5 (Überschreitung Grenzwerte/ Lärmkonflikte Nachbarschaft) Zu 4.: Vgl. B.7.36 (Feindifferenzierung) + Vgl. B.7.36 (abgestufte Baukörper/ Höhenstaffelung) Zu 5.: Vgl. B.5.4 + B.5.7 + B.7.46 (Alternativenprüfung)
B.10.37 8.3 Gesprächsbereitschaft Wir bieten ausdrücklich an, in einem konstruktiven Dialog an sachgerechten Alternativlösungen mitzuwirken. Grundlage hierfür müssen die oben aufgeführten Mindestanforderungen sein.	Die Gemeinde bedankt sich für die grundsätzliche Gesprächsbereitschaft. Diese wird zur Kenntnis genommen.

B.10.38 8.4 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.	Kenntnisnahme Vgl. B. 7.50 (Rechtschutzmöglichkeiten)
B.10.39 9. 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 AVV Baulärm/TA 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:	vgl. B.7.43 (Baulärm)
B.10.40 9.1. Bauphasen-Lärmgutachten mit Baustellen- und Logistikkonzept (Zufahrten westlich, Material-/Zwischenlager fern der Wohnbebauung).	vgl. B.7.43 (Baulärm)
B.10.41 9.2 Planverbindliche Bauzeitenregelung (tageweise Zeitfenster), Lärmobergrenzen, lärm- armer Gerätepark, temporäre Schallschutzmaßnahmen und Beschwerdestelle mit Mess-/Kontrollregime.	vgl. B.7.43 (Baulärm)
B.10.42 9.3 Festsetzung, dass Baustellenverkehr nicht entlang der Ostseite zur Wohnbebauung geführt wird.	vgl. B.7.43 (Baulärm)
B.10.43 10. 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	Vgl. B.2.6 (Luftschadstoffe/ Lufthygienegutachten)

produzierenden Gewerbes (u. a. Metallbearbeitung wie Schweißen, Schleifen, Löten/Trennen) 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 begrenzbare: 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. Anträge:	
B.10.44 10.1. Luftschadstoff- und Geruchsprognose (Summationsansatz Verkehr + Betrieb, inkl. betrieblich veranlasstem Zu-/Abfahrtsverkehr) nach den Vorgaben der TA Luft (Beurteilungspunkte, Vorbelastung, Ausbreitungsrechnung).	Vgl. B.2.6 (Luftschadstoffe/ Lufthygienegutachten)
B.10.45 10.2 Planerische Begrenzungen: an der Wohngebietsgrenze keine emissionsintensiven Produktionsprozesse, Filter-/Abluftführung ausschließlich zur abgewandten Seite, Betriebszeitenbeschränkungen.	Zu 2.: vgl. B.5.1 (Festsetzung Betriebszeiten/ Produktionszeiten)
B.10.46 10.3 Monitoring-/Nachrüstklausel; Standortalternativenprüfung für emissionsstärkere Betriebe (vgl. Alternativen).	Zu 3.: Vgl. B.5.4 + B.5.7 + B.7.46 (Alternativenprüfung)

B.10.47 11. Sicherheitsaspekte (Fuß-/Radverkehr, ÖPNV-Haltstellen) Rüge: Vor unserem Haus liegen zwei Bushaltstellen 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. Rechtsfolge: Fehlende Sicherheitsuntersuchungen und Schutzmaßnahmen begründen ein Ermittlungs-/Abwägungsdefizit; zugleich Rücksichtnahmeverstoß gegenüber der Wohnbevölkerung. Anträge:	Vgl. B.7.45 (Sicherheitsaspekte/ Verkehrssicherheitsgutachten)
B.10.48 11.1 Verkehrssicherheitsgutachten (Schul-/Kita-Wege, Bus-Haltstellen, Radverkehr) inkl. Konfliktanalyse Lkw × Rad/Fuß.	Vgl. B.7.45 (Sicherheitsaspekte/ Verkehrssicherheitsgutachten)
B.10.49 11.2 Planverbindliche Maßnahmen: sichere Querungsstellen (Fußgängerüberweg/Mittelinseln), durchgängige Radführung ohne Konfliktpunkte, Tempo-30-Anordnung in sensiblen Abschnitten, LKW-Führung abseits der Wohnbebauung – im Lichte der StVG-Novelle 2024.	Vgl. B.7.45 (Sicherheitsaspekte/ Verkehrssicherheitsgutachten)
B.10.50 11.3 Gestufte Umsetzungsvoraussetzungen: Inbetriebnahme des Gewerbegebiets erst nach Realisierung der Sicherheitsmaßnahmen.	Vgl. B.7.45 (Sicherheitsaspekte/ Verkehrssicherheitsgutachten)
B.10.51 12. 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 Wonnen“ sowie im	Vgl. B.5.4 + B.5.7 + B.7.46 (Alternativenprüfung)

„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:	
B.10.52 12.1 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.	Vgl. B.5.4 + B.5.7 + B.7.46 (Alternativenprüfung)
B.10.53 12.2 Abgleich mit den Klimaschutz-/Energiekonzepten der Gemeinde und FNP-Prüfung; nachvollziehbare Begründung, weshalb die Alternativen nicht gleich geeignet oder überlegen sein sollen.	Vgl. B.5.4 + B.5.7 + B.7.46 (Alternativenprüfung)
B.10.54 12.3 Aussetzung/Überarbeitung der Planung bis Abschluss der Alternativenprüfung; Aufnahme wirksamer Puffer- und Schutzfestsetzungen. 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.	Vgl. B.5.4 + B.5.7 + B.7.46 (Alternativenprüfung)
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Bedarfsnachweis wird erstellt und der Regierung von Oberbayern im weiteren Verfahren zur Verfügung gestellt. Die Verkehrsuntersuchung wird	

klarstellend ergänzt. Das Schallschutzgutachten wird entsprechend des Abwägungsvorschlages angepasst. Die naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung wird angepasst und ein Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt. Der Bebauungsplan wird entsprechend des Abwägungsvorschlages angepasst.

B.11

Privatperson 13

Schreiben vom 26.07.2025

B.11.1

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 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

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, es wird auf die nachfolgende Abwägung verwiesen.

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 zugehörigen 58. Änderung des	Vgl. T.1.3 (Bedarfsnachweis Regierung von Obb.) + Vgl. B.5.4 + B.5.7 + B.7.46 (Alternativenprüfung) Vgl. B.7.5 (Konfliktbewältigung)
--	---

Seite 92 von 142

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.11.3 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.) + Vgl. B.5.4 + B.5.7 + B.7.46 (Alternativenprüfung)
B.11.4 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.	Vgl. T.1.3 (Bedarfsnachweis Regierung von Obb.) + Vgl. B.5.4 + B.5.7 + B.7.46 (Alternativenprüfung)
B.11.5 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.	Vgl. T.1.3 (Bedarfsnachweis Regierung von Obb.) + Vgl. B.5.4 + B.5.7 + B.7.46 (Alternativenprüfung) + B.7.9 (Galileo-Park)

2. die Bedarfsnotwendigkeiten in der behaupteten Form nachvollziehbar und belastbar offenzulegen, um auszuschließen, dass lediglich einzelne Privatinteressen planerisch abgebildet werden.	
B.11.6 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.	Vgl. B.7.13 (Trennungsgrundsatz/ Pufferzone)
B.11.7 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.	Vgl. B.2.-2.4 (Verkehrsuntersuchung) + Vgl. B.2.2 (Schallgutachten Prognosedaten) + vgl. B.2.5 (Überschreitung Grenzwerte/ Lärmkonflikte Nachbarschaft) + Vgl. B.7.14 + T.6.5 (Lichtimmissionen)
B.11.8 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 Haupte-	Vgl. B.7.13 (Trennungsgrundsatz/ Pufferzone) Vgl. B.5.4 + B.5.7 + B.7.46 (Alternativenprüfung) Vgl. B.7.5 und 7.20 (Erschließung)

schließung - 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.11.9 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.	Vgl. T.6.6 (Emissionskontingentierung) Vgl. B.2.2 (Schallgutachten Prognosedaten) + vgl. B.2.5 (Überschreitung Grenzwerte/ Lärmkonflikte Nachbarschaft) Vgl. B.1.1 (Aufnahme Festsetzung Ausschluss Genehmigungsfreistellung)
B.11.10 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.	Vgl. B.7.13 (Trennungsgrundsatz/ Pufferzone) Vgl. B.5.4 + B.5.7 + B.7.46 (Alternativenprüfung)

Gleichzeitig begründet die fehlende Alternativprüfung ein Abwägungsdefizit.	
B.11.11 2.6 Anträge 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.	Zu 1.: Vgl. B.7.18 (unabhängige Gutachten) Zu 2.: Vgl. B.7.13 (Trennungsgrundsatz/ Pufferzone) + Vgl. B.5.5 (Erschließung über bestehenden Kreisverkehr) + Vgl. B.7.5 (Erschließung West über Privatstraße Asklepios)
B.11.12 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.	Vgl. B.7.5 (Erschließung West über Privatstraße Asklepios)
B.11.12 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.	Vgl. B.7.5 (Erschließung West über Privatstraße Asklepios) + B.7.20 (Staatliches Bauamt)
B.11.13 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	Vgl. B.7.5 (Erschließung West über Privatstraße Asklepios) Vgl. B.5.5 (Erschließung über bestehenden Kreisverkehr) Vgl. B.7.20 (Staatliches Bauamt zu West-Erschließung)

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.11.14 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.	Vgl. B.7.22 (Verhandlungen mit Dt. Rentenversicherung)
B.11.15 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.	Vgl. B.3.3 (Straßenverkehrsnovelle)

B.11.16 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.	Vgl. T.1.3 (Bedarfsnachweis Regierung von Obb.) + Vgl. B.5.4 + B.5.7 + B.7.46 (Alternativenprüfung) Vgl. B.7.5 (Erschließung West über Privatstraße Asklepios) -7.20 (Staatliches Bauamt) Vgl. B.7.13 (Trennungsgrundsatz/ Pufferzone) Vgl. B.7.5 (Konfliktbewältigung)
B.11.17 3.7 Anträge Wir beantragen, - eine vollständige Alternativprüfung der West-Erschließung über die Robert-Koch-Allee durchzuführen und in die Abwägung einzustellen. - eine schriftliche Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Weilheim einzuholen und vorzulegen. - wir den nachweislichen Eintritt in Verhandlungen mit der Deutschen Rentenversicherung Bayern Süd über die planungsrechtliche Einbeziehung der Robert-Koch-Allee. - 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.	Zu 1.: Vgl. B.7.5 (Erschließung West über Privatstraße Asklepios) Zu 2.: Vgl. B.7.5 (Erschließung West über Privatstraße Asklepios) + vgl. B.7.20 (Staatliches Bauamt) Zu 3.: Vgl. B.7.22 (Verhandlungen mit Dt. Rentenversicherung) Zu 4.: Vgl. B.2.-2.4 (Verkehrsuntersuchung) + vgl. B.3.3 (Straßenverkehrsnovelle)

B.11.18 4. Ermittlungsdefizit- Verkehrsanalyse 4.1 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.	Vgl. B.2.2 (Verkehrszählungen) + Vgl. B.7.26 (Vollsperrung am Tag der Zählung)
B.11.19 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.	Vgl. B.2.3 (kumulative Betrachtung der Planungen)
B.11.20 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.	vgl. B.2.2 (Schallgutachten Prognosedaten) + vgl. B.2.5 (Überschreitung Grenzwerte/ Lärmkonflikte Nachbarschaft)
B.11.21 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.	Vgl. B.7.29 (kritisches Hinterfragen Gutachten)

B.11.22 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.	Vgl. B.7.18 (unabhängige Gutachten) Vgl. B.2.-2.4 (Verkehrsuntersuchung) Vgl. B.2.3 (kumulative Betrachtung der Planungen)
B.11.23 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.	Vgl. B.7.5 (Konfliktbewältigung)
B.11.24 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.	Vgl. B.7.32 (Oberflächenwasser) vgl. B.7.40 (Nachverdichtung und Versiegelung)

B.11.25 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.	Vgl. B.7.5 (Konfliktbewältigung)
B.11.26 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.	Vgl. B.2.-2.4 (Verkehrsuntersuchung) Vgl. B.7.32 (Oberflächenwasser) vgl. B.7.40 (Nachverdichtung und Versiegelung)
B.11.27 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.	Vgl. B.7.35 (Rücksichtnahmegebot)
B.11.28 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.	Vgl. B.7.36 (Feindifferenzierung) Vgl. B.7.36 (abgestufte Baukörper/ Höhenstaffelung)

• Verlagerung öffentlicher Stellplätze weg von der Wohnbebauung.	Zu Verlagerung öffentlicher Stellplätze: vgl. B.2.5 (Überschreitung Grenzwerte/ Lärmkonflikte Nachbarschaft)
B.11.29 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.	Vgl. B.2.6 (Luftschadstoffe/ Lufthygienegutachten) Vgl. B.7.14 + T.6.5 (Lichtimmissionen) vgl. B.2.2 (Schallgutachten Prognosedaten) vgl. B.2.5 (Überschreitung Grenzwerte/ Lärmkonflikte Nachbarschaft) vgl. B.1.1 (Aufnahme Festsetzung Ausschluss Genehmigungsfreistellung)
B.11.30 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.	vgl. B.7.38 (unzureichender Umweltbericht)
B.11.31 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.	vgl. B.7.39 (Baumbestände)
B.11.32 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.	vgl. B.7.40 (Nachverdichtung und Versiegelung)

B.11.33 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.	Vgl. B.5.4 + B.5.7 + B.7.46 (Alternativenprüfung)
B.11.34 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).	vgl. B.2.1 (Wertminderung) vgl. B.7.13 (Trennungsgrundsatz/ Pufferzone) vgl. B.7.43 (Baulärm)
B.11.35 8.2 Rechtsfolgen Unterbleiben eine belastbare Ermittlung und ausgleichende Festsetzungen, liegt ein Ermittlungs- und Abwägungsdefizit vor; die Planung wäre insoweit rechtsfehlerhaft.	Kenntnisnahme
B.11.36 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	Vgl. B.2.-2.4 (Verkehrsuntersuchung) Zu 2.: Vgl. B.7.36 (Feindifferenzierung)

der Baukörper, Emissions-/Immissionskontingente sowie westseitige Erschließung. 3. Betriebsbeschränkungen (z.B. keine nächtlichen Anlieferungen, Lkw-Routen fern der Wohnbebauung) und Monitoring mit Nachsteuerungsmechanismus.	
B.11.37 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.	Vgl. B.7.43 (Baulärm)
B.11.38 9.2 Rechtsfolgen Ohne bauphasenbezogene Ermittlung und planerisch verbindliche Vorkehrungen wird der Konflikt unzulässig in spätere Verfahren verlagert (Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung).	Vgl. B.7.5 (Konfliktbewältigung)
B.11.39 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, lärmarmen Gerätepark, temporäre Schallschutzmaßnahmen und Beschwerdestelle mit Mess-/Kontrollregime. 3. Festsetzung, dass Baustellenverkehr nicht entlang der Ostseite zur Wohnbebauung geführt wird.	vgl. B.7.43 (Baulärm)

B.11.40 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 begrenzbare, da Schwerlastverkehr auf dem gesamten Plangebiet stattfinden kann, wechseln bzw. überlagern sich die Immissionsorte - eine flächenhafte Bewertung war erforderlich, fehlt aber.	Vgl. B.2.6 (Luftschadstoffe/ Lufthygienegutachten)
B.11.41 10.2. Rechtsfolgen Das Unterlassen belastbarer Untersuchungen und schutzwirksamer Festsetzungen begründet ein Ermittlungs- und Abwägungsdefizit sowie einen Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz.	Vgl. B.7.13 (Trennungsgrundsatz/ Pufferzone)
B.11.42 10.3 Anträge Wir beantragen, 1. Ein Luftschadstoff- und Geruchsprognose (Summationsansatz Verkehr+ Betrieb, inkl. betrieblich veranlasstem Zu-/Abfahrtsverkehr) nach den Vorgaben der TA Luft	Zu 1.: Vgl. B.2.6 (Luftschadstoffe/ Lufthygienegutachten)

(Beurteilungspunkte, Vorbelastung, Ausbreitungsrechnung). 2. Planerische Begrenzungen: an der Wohngelandschaftsgrenze keine emissionsintensiven Produktionsprozesse, Filter-/ Ablufführung ausschließlich zur abgewandten Seite, Betriebszeitenbeschränkungen. 3. Monitoring-/Nachrüstklausel; Standortalternativenprüfung für emissionsstärkere Betriebe (vgl. Alternativen).	Zu 2.: vgl. B.5.1 (Festsetzung Betriebszeiten/ Produktionszeiten) Zu 3.: Vgl. B.5.4 + B.5.7 + B.7.46 (Alternativenprüfung)
B.11.43 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.	Vgl. B.7.45 (Sicherheitsaspekte/ Verkehrssicherheitsgutachten)
B.11.44 11.2 Rechtsfolgen Fehlende Sicherheitsuntersuchungen und Schutzmaßnahmen begründen ein Ermittlungs-/Abwägungsdefizit; zugleich Rücksichtnahmeverstoß gegenüber der Wohnbevölkerung.	Vgl. B.7.35 (Rücksichtnahmegebot)
B.11.45 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	Vgl. B.7.45 (Sicherheitsaspekte/ Verkehrssicherheitsgutachten)

Wohnbebauung im Lichte der StVG-Novelle 2024. 3. Gestufte Umsetzungsvoraussetzungen: Inbetriebnahme des Gewerbegebiets erst nach Realisierung der Sicherheitsmaßnahmen.	
B.11.46 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.	Vgl. B.5.4 + B.5.7 + B.7.46 (Alternativenprüfung)
B.11.47 12.2 Rechtsfolge Ohne belastbare Alternativenprüfung liegt ein durchgreifendes Ermittlungs- und Abwägungsdefizit vor.	Vgl. B.5.4 + B.5.7 + B.7.46 (Alternativenprüfung)
B.11.48 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	Zu 1.: Vgl. B.7.13 (Trennungsgrundsatz/ Pufferzone) + B.7.46 (Einbeziehung PV) Zu 2.: Das Klimaschutzkonzept der Gemeinde befindet sich derzeit in Bearbeitung.

Alternativen nicht gleich geeignet oder überlegen sein sollen. 3. Aussetzung/Überarbeitung der Planung bis Abschluss der Alternativenprüfung; Aufnahme wirksamer Puffer- und Schutzfestsetzungen.	Zu 3.: Vgl. B.5.4 + B.5.7 + B.7.46 (Alternativenprüfung)
B.11.49 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.	Vgl. B.7.13 (Trennungsgrundsatz/ Pufferzone) Vgl. B.7.35 (Rücksichtnahmegebot)
B.11.50 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,	Zu 1.: Vgl. B.7.13 (Trennungsgrundsatz/ Pufferzone) Zu 2.: Vgl. B.5.5 (Erschließung über bestehenden Kreisverkehr) + vgl. B.7.5 (Erschließung West über Privatstraße Asklepios) Zu 3.: Vgl. B.7.18 (unabhängige Gutachten) + Vgl. B.7.32 (Oberflächenwasser) + vgl. B.2.2-2.4 (Verkehrsgutachten) + vgl. B.2.2 (Schallgutachten Prognosedaten) + vgl. B.2.5 (Überschreitung Grenzwerte/ Lärmkonflikte Nachbarschaft) Zu 4.: vgl. B.7.43 (Baulärm)+ Vgl. B.7.45 (Sicherheitsaspekte/ Verkehrssicherheitsgutachten) Zu 5.: Vgl. B.7.36 (Feindifferenzierung) + Vgl. B.7.36 (abgestufte Baukörper/ Höhenstaffelung) Zu 6.: Vgl. B.5.4 + B.5.7 + B.7.46 (Alternativenprüfung) Zu 7.: PV-Freiflächenanlage: vgl. B.7.46

7. Die Nachholung eines alternativen Flächennutzungsplans unter Einbeziehung einer PV-Freiflächenanlage	
B.11.51 13.3 Gesprächsbereitschaft Wir bieten ausdrücklich an, in einem konstruktiven Dialog an sachgerechten Alternativlösungen mitzuwirken. Grundlage hierfür müssen die oben aufgeführten Mindestanforderungen sein.	Die Gemeinde bedankt sich für die grundsätzliche Gesprächsbereitschaft. Diese wird zur Kenntnis genommen.
B.11.52 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.	Kenntnisnahme Vgl. B.7.50 (Rechtsbehelfe)
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Bedarfsnachweis wird erstellt und der Regierung von Oberbayern im weiteren Verfahren zur Verfügung gestellt. Die Verkehrsuntersuchung wird klarstellend ergänzt. Das Schallschutzgutachten wird entsprechend des Abwägungsvorschlages angepasst. Die naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung wird angepasst und ein Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt. Der Bebauungsplan wird entsprechend des Abwägungsvorschlages angepasst.	
B.12 Privatperson 14 Schreiben vom 30.07.2025	
B.12.1 Hiermit zeigen wir Ihnen die anwaltliche Vertretung von XX Gauting an. Ordnungsmäßige Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert. Unsere Mandantschaft ist Eigentümerin des Grundstücks mit der xxx. Dieses Grundstück stellt einen Teil der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebiets dar, es grenzt im Osten unmittelbar an das Plangebiet an. Hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 203/Gauting erheben wir im Namen unserer Mandantschaft folgende Einwände:	Kenntnisnahme

B.12.2 1. Der vom geplanten Vorhabengebiet voraussichtlich ausgehende Gewerbelärm wird die Richtwerte nach der TA Lärm nicht einhalten. Die Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Ingenieurbüros Greiner vom 16.05.2025 basiert auf unzutreffenden Annahmen. 1.1. Das Grundstück unserer Mandantschaft (10 2 bzw. 10 3) wird als ein allgemeines Wohngebiet bewertet. Folglich werden die Richtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts angesetzt. Richtigerweise handelt es sich bei dem Gebiet, in dem die 10 2 und 10 3 liegen, jedoch um ein reines Wohngebiet. Es befinden sich dort faktisch ausschließlich Wohnnutzungen. Die Errichtung von Anlagen, die keiner Wohnnutzung dienen, ist in diesem Gebiet aufgrund der bestehenden Bebauung und deren Struktur als Doppel- und Reihenhäuser faktisch ausgeschlossen. Somit müssten anstelle der angesetzten Richtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts die Richtwerte eines reinen Wohngebiets von 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts angesetzt werden. Diese könnten bei einem durch das Gutachten errechneten Beurteilungspegel von 52,3 bzw. 52,5 dB(A) tags und 36,9 bzw. 36,4 dB(A) nachts nicht eingehalten werden. Damit sind Schallschutzmaßnahmen für das östlich angrenzende Grundstück unserer Mandantschaft vorzusehen. Solche Maßnahmen könnten insbesondere bauliche Maßnahmen wie ein westlicher Anbau auf dem Grundstück unserer Mandantschaft (unter Befreiung von dem bestehenden Bebauungsplan) darstellen. Unsere Mandantschaft ist diesbezüglich ausdrücklich für Gespräche offen.	Im Bereich der Grundstücke bzw. Gebäude mit den Immissionsorten IO 2 und IO 3 gilt der Bebauungsplan Nr. 136 vom 14.12.2000, der hier ein WA-Gebiet festsetzt (Parzellen im WA 8). Somit sind entsprechend der schalltechnischen Untersuchung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA-Gebiete einzuhalten. Aufgrund der Lage der Grundstücke angrenzend an unbebaute Flächen des (heutigen) Außenbereichs und in der Nähe des Penny-Marktes sowie des Handwerkerhofes kann zudem überlegt werden, ob in Anwendung der Rechtsprechung zu solchen Gemengelagen eine Reduktion des Schutzniveaus für ein Allgemeines Wohngebiet angezeigt wäre.
B.12.3 a Auch ist die Bewertung der Gebiete des südwestlich angrenzenden Klinikums zweifelhaft. So wird der direkt angrenzende Teil des Klinikgeländes im Gutachten als „Wohnen Personal“ gekennzeichnet und Richtwert von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts zu Grunde gelegt. Ob dieser Bereich als Allgemeines Wohngebiet einzustufen ist, ist äußerst fraglich, denn auch dieses Gebiet ist faktisch Teil des Klinikgeländes. Zudem liegen die Beurteilungspegel der Schallimmissionen in den Gebieten 10 12	Für das großflächige Klinikareal gilt kein Bebauungsplan. Für den Bereich mit Wohnhäusern für das Personal der Klinik (IO 12 und IO 13) wurde der Schutzanspruch eines WA-Gebietes mit den entsprechenden Immissionsrichtwerten der TA-Lärm zugrunde gelegt, weil über die Nutzung als Personalwohnungen hinaus auch andere Wohn- und verschiedene gewerbliche Nutzungen in diesen Bereichen des Klinikgeländes lokalisiert sind. Aufgrund der für das GE-Gebiet festgelegten Emissionskontingente werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den Immissionsorten IO 12 und IO 13 um

und 10 13 nur knapp unterhalb der Grenze der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm, nämlich bei 52,5 bzw. 52,6 dB(A) tags und 39,7 dB(A) bzw. 38,3 dB(A) nachts und damit insbesondere nachts nur 0,3 dB(A) unter dem Grenzwert. Eine Überschreitung der Grenzwerte ist bei realitätsnaher Betrachtung daher zu erwarten.	mindestens 3 dB(A) tags und nachts unterschritten. Die bemängelte knappe Unterschreitung der Immissionsrichtwerte bei Summenbetrachtung der Gewerbe-geräusche resultiert im Wesentlichen aus dem Emissionsansatz des Parkplatzes für das Klinikgelände, der durch Patienten und das Personal genutzt wird.
B.12.4 1.3 Des Weiteren wurde bei der Berechnung des Verkehrslärms nicht die freie Schallausbreitung untersucht, sondern bereits die Errichtung eines östlich liegenden Walls unterstellt. Diese Errichtung des Walls ist jedoch lediglich im Bebauungsplan zugelassen, sodass dieser weder tatsächlich besteht, noch seine Umsetzung bindend gesichert ist. Die zukünftige mögliche Errichtung von geplanten Schallschutzmaßnahmen kann jedoch bei der Berechnung der Schallausbreitung nicht als gesichert angenommen werden. Vielmehr ist eine Bewertung der freien Schallausbreitung anhand der tatsächlich bestehenden Ortslage vorzunehmen, um sodann geeignete Schallschutzmaßnahmen untersuchen zu können.	Im weiteren Verfahren wird ein Lärm- und Sichtschutzwall im Nordwesten des Planungsgebietes in den Bebauungsplanunterlagen sowie in der schalltechnischen Untersuchung ergänzt.
B.12.5 1.4. Bezüglich des geplanten Walls ist zudem fraglich, ob dieser für einen wirksamen Schallschutz tauglich ist. Wie bereits ausgeführt, können die richtigerweise zu Grunde zu legenden Grenzwerte eines reinen Wohngebiets auf dem Grundstück unserer Mandanten nicht eingehalten werden. Der Wall ist somit nicht ausreichend dimensioniert, um einen wirksamen Schallschutz zu gewährleisten. Es sollte dringend erwogen werden, den Wall in Richtung Norden bis zu der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und mit einer Höhe von ca. 3 m zu errichten.	Im weiteren Verfahren wird ein Lärm- und Sichtschutzwall im Nordwesten des Planungsgebietes in den Bebauungsplanunterlagen sowie in der schalltechnischen Untersuchung ergänzt.
B.12.6 2. Die der Planzeichnung zu entnehmenden Richtungssektoren sind unbestimmt. Weder sind der Planzeichnung die Bezugspunkte zu entnehmen, noch sind konkrete Maße eingetragen.	Die Richtungssektoren entfallen im weiteren Verfahrensschritt nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.
B.12.7 3. Die Planung leidet somit an erheblichen Mängeln, die im Verfahren zu beheben sind. Unsere Mandantschaft ist insbesondere hinsichtlich möglicher Schallschutzmaßnahmen,	

auch auf dem eigenen Grundstück, zu Gesprächen bereit.	
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Schallschutzgutachten wird entsprechend des Abwägungsvorschlages angepasst.	
B.13 Privatperson 15 Schreiben vom 31.07.2025	
B.13.1 In vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir erneut an, dass wir XX und XX rechtlich beraten und vertreten. Eine auf uns lautende Vollmacht ist beigelegt. Ausweislich der Bekanntmachung der Gemeinde Gauting vom 26.06.2025 (21/6102-203/Gtg/Ht) findet seit dem 01.07.2025 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung endet am 31.07.2025. Namens und im Auftrag unserer Mandanten erheben wir hiermit innerhalb der vorbezeichneten Frist <u>EINWENDUNGEN</u> gegen die geplante Aufstellung des vorbezeichneten Bebauungsplans Nr. 203 einschließlich der damit im Zusammenhang vorgesehenen 58. Änderung des Flächennutzungsplans. 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	Die Ausführungen zur Orts- und Sachlage werden zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplans einschließlich der zugehörigen 58. Änderung des Flächennutzungsplans wurden unsere Mandanten in rechtlich unzulässiger Weise in ihrem grundrechtlich geschützten 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 Konfliktlagen. 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 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	Vgl. B.7.5 (Konfliktbewältigung)
---	---

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 (§ I Abs. 7 BauGB) der noch im 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 vertretlicher Art und Weise vernachlässigt wurde. Aus den Planunterlagen geht ein überdimensioniertes Vorhaben ohne dargelegten tragfähigen städtebaulichen Hintergrund hervor.	Geplant ist aktuell ein bis zu 4m hoher Sicht- und Lärmschutzwall Vgl. B.7.3 und 13.5 (Vorwegbindung)
--	---

Offensichtlich sollen hier über die Realisierung des Projekts - dies jedoch in Form einer unzulässigen planerischen Vorwegbindung - vorrangig 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, 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.	Vgl. T.1.3 (Bedarfsnachweis Regierung von Obb.) + Vgl. B.5.4 + B.5.7 + B.7.46 (Alternativenprüfung)
---	--

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 Planungsprozess ausgesprochen. Hier wurde jedoch gezielt ein entsprechender Austausch von Gemeindeseite 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 Abschichtung 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	Vgl. B.7.13 (Trennungsgrundsatz/ Pufferzone) Vgl. B.7.5 (Konfliktbewältigung)
---	---

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. 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 Mandatschaft 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	Vgl. B.7.5 (Erschließung West über Privatstraße Asklepios) -7.20 (Staatliches Bauamt)
--	--

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.13.2 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. Dazu finden sich in der Bebauungsplanbegründung keinerlei adäquate Ausführungen. Hier wird schlichtweg kursorisch damit argumentiert¹¹, 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.	Vgl. T.1.3 (Bedarfsnachweis Regierung von Obb.)

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 staten 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 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 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.	Vgl. B.5.4 + B.5.7 + B.7.46 (Alternativenprüfung) Vgl. B.3.5 (/ Abstand NRW zu Stanzereien) Anzumerken ist noch, dass der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 203 im Hinblick auf Emissionen sich aufgrund der Lage auch zum Außenbereich günstiger darstellt, als bei bestehenden Gewerbebetrieben, die bislang ringsum von Wohnbebauung umgeben sind.
--	--

B.13.3 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 Erforderlichkeit und können somit nicht die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie einzelne Festsetzungen rechtfertigen.	Vgl. B.3.5 (Abstand NRW zu Stanzereien) Ziel der Gemeinde ist es, mit dem vorliegenden Bebauungsplan dringend benötigte Gewerbeflächen im Gemeindegebiet zu schaffen. Dieses Ziel lässt sich mit dem Bebauungsplan Nr. 203 und seinen Festsetzungen erreichen, so dass an der Erforderlichkeit der Planung kein Zweifel bestehen kann.
B.13.4 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	Vgl. B.7.3 und 13.5 (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 angegebenen 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: <i>„Das ‚Gautinger Feld‘ wird durch den Lückenschluss des Gautinger Gewerbeparks 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 „Galileo Park“ zu beachten. Es handelt sich hierbei um den	Vgl. T.1.3 (Bedarfsnachweis Regierung von Obb.) + Vgl. B.5.4 + B.5.7 + B.7.46 (Alternativenprüfung) Beim Handwerkerhof handelt es sich um eine relativ überschaubare Entwicklung von Gewerbefläche (ca. 1,1 ha brutto für 9 Handwerksbetriebe). Es sind alle Parzellen belegt. Insofern sind diese Flächen ebenfalls ausgeschöpft. Vgl. B.5.4 (Gautinger Feld westlich Asklepios)
---	--

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 „Galileo Park“ 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 Standortanalyse im Hinblick auf Alternativstandorte fordern bzw. fordern müssen, da ansonsten schon insoweit ein unauflösliches Plandefizit erzeugt würde.	B.7.9 (Galileo-Park)
B.13.5 d. Zudem hat sich die Gemeinde zu der hier zu vermutenden bzw. anzunehmenden 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.	Die Gemeinde verfolgt mit dem Bebauungsplan das städtebauliche Ziel, neue Gewerbeflächen zu schaffen, um ortsansässigen Gewerbebetrieben Erweiterungsflächen zu geben und gleichzeitig den Wirtschaftsstandort Gauting zu stärken. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und die Emissionskontingente geben den Rahmen vor, welche Gewerbebetriebe zulässig bzw. nicht zulässig sind. Anders als in einem Vorhaben wird der Bebauungsplan nicht für einen konkret benannten Betrieb aufgestellt. Es ist zwar richtig, dass es mehrere Firmen gibt, die einen Bedarf an Gewerbeflächen angemeldet haben, weil sie u.a. durch ihre von Wohnen umgebende Lage im Hauptort ihre Erweiterungspotenziale ausgeschöpft haben und es somit schwieriger wird, die durch den technologischen Wandel erforderlichen 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 nicht fest. In der Begründung wird lediglich das Potenzial für Wohnen genannt. 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 dem Asklepios-Klinikgelände an. Die vorgeworfene Konfliktlage kann durch schalltechnische Maßnahmen vermieden werden (vgl. B.7.5 (Konfliktbewältigung)). Der Vorwurf, dass es sich um eine Massivbebauung handelt, ist nicht nachvollziehbar. Die festgesetzten Wandhöhen von 9 m -12 m orientieren sich an der umgebenden Bebauung. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass insgesamt 1/3 des Gewerbegebietes als Grün- und Freiflächen sowie als Ausgleichsflächen vorgesehen sind, was für ein Gewerbegebiet als hoch bewertet werden kann und weit über dem Durchschnitt liegt, was sonst an Grünflächen in Gewerbegebieten verwirklicht wird.
B.13.6 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.) + Vgl. B.5.4 + B.5.7 + B.7.46 (Alternativenprüfung)

Es wird daher zur Belegbarmachung der bisher nicht absehbaren Planerforderlichkeit <u>beantragt</u>, eine Bedarfs- 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.	Vgl. B.7.3 und 13.5 (Vorwegbindung)
B.13.7 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	Vgl. B.7.13 (Trennungsgrundsatz/ Pufferzone) Vgl. B.5.4 + B.5.7 + B.7.46 (Alternativenprüfung)

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. Vorliegend drohen durch die planerische Gestaltung massive Belastungen durch den Erschließungsverkehr und das künftige Gewerbe. Lärmgrenzwertüberschreitungen und Schadstoffeinträge 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, schafft hier ebenfalls nicht die notwendige	Vgl. B.2.2 (Schallgutachten Prognosedaten) + vgl. B.2.5 (Überschreitung Grenzwerte/ Lärmkonflikte Nachbarschaft) + Vgl. B.2.-2.4 (Verkehrsuntersuchung) + Vgl. B.7.14 + T.6.5 (Lichtimmissionen)
---	---

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. c. Innerhalb des Plangebiets wird gegen den Trennungsgrundsatz verstoßen, nachdem man sich ohne erkennbaren städtebaulichen Grund schlichtweg darauf versteift hat, gerade auch noch die schwerlastverkehrsrelevante Erschließung an der Wohnanliegerschaft vorbeizuführen. 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.	vgl. B.7.13 (Trennungsgrundsatz) vgl. B.2.-2.4 (Verkehrsuntersuchung)
B.13.8 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.	Vgl. B.2.2 (Schallgutachten Prognosedaten) + vgl. B.2.5 (Überschreitung Grenzwerte/ Lärmkonflikte Nachbarschaft) Die vorgebrachten Bedenken hinsichtlich Anwendung der Emissionskontingentierung in den nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren sind unbegründet:

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).	Im Genehmigungsverfahren muss für jeden anzusiedelnden Gewerbebetrieb eine schalltechnische Untersuchung erstellt werden, die den Nachweis erbringt, dass die zur Verfügung stehenden Emissionskontingente unter genauer Berücksichtigung der erworbenen Grundstücksfläche und des geplanten Betriebs eingehalten werden. In diesem Zuge sind dann auch Schallschutzmaßnahmen für die Betriebe festzulegen und im Bescheid zu beauftragen (z.B. Festlegung der Schalldämmung von Gebäuden, Begrenzung der Geräuschabstrahlung von technischen Anlagen, Beschränkungen des Nachtbetriebs usw.). Dieses Verfahren wird in vielen bestehenden kontingentierten Gewerbegebieten durchgeführt und führt aufgrund der genauen Ermittlung, Prüfung und Beschränkung der zulässigen Schallemissionen zu einem besseren Schutz von Anwohnern. Die schalltechnischen Auswirkungen des planinduzierten Verkehrs (vgl. Punkte 4.1, 4.3 und 4.6 der Schallverträglichkeitsuntersuchung) wurden auf Basis des Verkehrsgutachtens untersucht. Hierbei wurden auch die geplanten Stellplätze an der Erschließungsstraße berücksichtigt. Im vorliegenden Fall führt der in der Verkehrsuntersuchung prognostizierte Neuverkehr nur zu einer unwesentlichen bzw. unkritischen Verkehrsgerauscherhöhung an der bestehenden Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes.
B.13.9 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	Vgl. B.2.3 (kumulative Betrachtung der Planungen) Vgl. B.2.-2.4 (Verkehrsuntersuchung) + Vgl. B.3.3 (Straßenverkehrsnovelle)

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. 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. dd. Damit bestehen Zweifel an der fachlichen Richtigkeit der eingeholten Gutachten, die zunächst nur auf dem Papier zu dem Ergebnis	Vgl. B.7.18 (unabhängige Gutachten) Vgl. B.7.13 (Trennungsgrundsatz/ Pufferzone)
--	--

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.	
B.13.10 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 plangegenständlichen 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 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.	Vgl. B.7.13 (Trennungsgrundsatz/ Pufferzone) Vgl. B.3.5 (Abstand NRW zu Stanzereien) Vgl. B.7.5 und .20 (Erschließung im Westen) Es handelt sich nicht um eine „vorhabenbezogene“ Bauleitplanung für einen speziellen Betrieb. Jeder Betrieb, der sich hier ansiedeln möchte, ist planungsrechtlich nur zulässig, wenn er den Festsetzungen u.a. auch zur Art der baulichen Nutzung und zum Immissionsschutz nicht widerspricht und die übrigen zu beachtenden öffentlich-rechtlichen Vorgaben einhält.

B.13.11 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 Alternativererschließungen 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 Alternativererschließung 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 Kreisel 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 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.	Vgl. B.7.5 (Erschließung West über Privatstraße Asklepios) -7.20 (Staatliches Bauamt) Die in Anlage 1 angehängte Variante wurde bereits geprüft und als Alternative im Umweltbericht, unter Kapitel 6.6 „Alternative Planungsmöglichkeiten“, erläutert: <i>„Planungsvariante 2: Bei der zweiten Variante war neben der Erschließung über den Kreisverkehr an der Ammerseestraße eine weitere Erschließung von der Robert-Koch-Allee aus angedacht, sodass insgesamt die zu errichtenden Erschließungsflächen flächensparender, zugunsten größerer Gewerbeflächen, ausgefallen wären. Allerdings handelt es sich bei der Robert-Koch-Allee um eine private Erschließungsstraße, die ausschließlich der Anbindung des Areals der Asklepios-Fachklinik und anderer in diesem Gelände angesiedelter privater Einrichtungen dient, sodass das geplante Gewerbegebiet nicht über diese Straße verkehrlich angebunden werden kann.“</i> Des Weiteren wurde ein Antrag der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen bzgl. Prüfung einer alternativen Erschließung des Gewerbegebietes über einen zweiten Kreisverkehr an der Kreuzung zwischen Ammerseestraße und Robert-Koch-Allee gestellt. Das Staatliche Bauamt Weilheim hat keine Notwendigkeit für diesen Kreisverkehr gesehen. Zudem hätte der neue Kreisverkehr einen größeren Flächenbedarf benötigt mit der Folge, dass mehr Fläche zu versiegeln gewesen und ungünstigere Grundstückszuschnitte entstanden wären. Außerdem wäre ein Grunderwerb Voraussetzung für die Umsetzung, da sich die Robert-Koch-Allee im Privateigentum befindet. Zusammenfassend wurde diese Idee vom Gautinger Bauausschuss in seiner Sitzung am 25.03.2025 abgelehnt. Darüber hinaus rückt in dieser Variante die Baugrundstücksfläche noch näher an die östliche Wohnbebauung heran. Auch würde die dargestellte Baugrundstücksfläche (grau) keine 100 m Pufferzone einhalten. Im weiteren Verfahren wird ein Lärm- und Sichtschutzwall im Nordwesten des Planungsgebietes in den Bebauungsplanunterlagen sowie in der schalltechnischen Untersuchung ergänzt. Die alternativen Planungsmöglichkeiten werden bis zum nächsten Verfahrensschritt in Kapitel 6.6 des Umweltberichts ausführlicher erläutert.
---	---

	
B.13.12 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 dafürstehen, 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 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.	
B.13.13 c. Zudem hat die Gemeinde Gauting auch nichts dafür belegbar gemacht, in abbildbare Verhandlungen mit der Eigentümerschaft -	Vgl. B.7.22 (Verhandlungen mit Dt. Rentenversicherung)

hier der Deutschen Rentenversicherung Bayern Süd - eingetreten zu sein.	
B.13.14 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 <u>beantragt</u>.	vgl. B.7.5 (Konfliktbewältigung) Vgl. B.7.5 (Erschließung West über Privatstraße Asklepios) + B.7.20 (Staatliches Bauamt) Vgl. B.7.13 (Trennungsgrundsatz/ Pufferzone) Vgl. B.5.4 + B.5.7 + B.7.46 (Alternativenprüfung)
B.13.15 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.	Vgl. B.5.4 + B.5.7 + Vgl. B.7.5 (Erschließung West über Privatstraße Asklepios) + B.7.46 (Alternativenprüfung)
B.13.16 4. Ermittlungsdefizit Verkehrsanalyse, § 2 Abs. 3 BauGB Wie im Kontext des hier anzunehmenden Verstoßes gegen den Grundsatz bereits vorgetragen, wird die bisher beigebrachte 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	Vgl. B.2.3 (kumulative Betrachtung der Planungen) Vgl. B.2.-2.4 (Verkehrsuntersuchung) + Vgl. B.3.3 (Straßenverkehrsnovelle) Vgl. B.7.13 (Trennungsgrundsatz/ Pufferzone) + Vgl. B.7.18 (unabhängige Gutachten)

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.	
B.13.17 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. 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.	Vgl. B.7.29 (kritisches Hinterfragen Gutachten)
B.13.18 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	Vgl. B.7.5 (Konfliktbewältigung) Vgl. B.7.13 (Trennungsgrundsatz/ Pufferzone)

Form planerisch nicht gelöst. Eben dies gebietet jedoch das ebenfalls in § 1 Abs. 7 BauGB 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).	
B.13.19 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 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</i>	Vgl. B.7.32 (Oberflächenwasser) vgl. B.7.40 (Nachverdichtung und Versiegelung)

<i>Planbetroffenen diesseits und jenseits der Plan- grenzen 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>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 bloße Verweis auf die Gestaltbarkeit von Rigo- len greift hier ersichtlich zu kurz. Unterstellt man bei der durch den Bebauungsplan vorgesehenen massiven Bebauung eine nahezu vollständige Verdichtung der Baufenster, so resultiert hieraus ein erhebliches Risiko von unkontrolliert ablaufendem Oberflächenwasser, was zu nachhaltigen Schäden am direkt angrenzenden Wohnanwesen unserer Mandantschaft führen kann. Es wird mit mithin <u>beantragt</u>, dass über ein unabhängiges Sachverständigengutachten die Einflussnahme der beabsichtigten Nachverdichtung auf den Abfluss von Oberflächenwasser geprüft wird. Alles andere schafft eine unzulässige Auslagerung der Klärung dieses Themenkomplexes in nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren. Dies stellt einen unzulässigen Konflikttransfer dar, der rechtlich vor dem Hintergrund des geltenden Gebots zur Konfliktbewältigung nicht tragfähig ist.	Vgl. B.7.18 (unabhängige Gutachten) Vgl. B.7.5 (Konfliktbewältigung)
--	--

Auch in diesem Zusammenhang bietet sich im Übrigen explizit erneut die Schaffung einer sachgerechten, begrünten Pufferzone zwischen dem Wohngebiet und dem künftigen Gewerbegebiet an. Hier könnten Versickerungsräume erhalten und geschaffen bleiben. Auch insoweit könnte also mit entsprechenden Synergieeffekten für beide Seiten für eine sachgerechte Gestaltung gesorgt werden. Die bisherige Plangestaltung schafft hier nicht die notwendige und rechtlich gebotene Abhilfe.	
B.13.20 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.	Vgl. B.7.5 (Konfliktbewältigung)
B.13.21 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 Bau- räume und baulichen Maßparameter (Wand- höhe u.a.) die Option, dass Gewerbe ohne nä- here Feindifferenzierung in stark emittierender Form (produzierendes Gewerbe) und in massi- ver baulicher Ausgestaltung direkt an die Grenzlage zu dem östlich anliegenden Wohn- gebiet gesetzt werden könnte. Das Gebot der Konfliktbewältigung, der Tren- nungsgrundsatz 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 Wohnanlie- gerschaft umgesetzt werden dürfte. Hier wäre über eine entsprechende Feindiffe- renzierung für die Abstufung hin zum Wohnge- biet zu sorgen. Dort ist ungeachtet einer sach- gerechten Pufferzone im Mindesten nur stilles Gewerbe (Büro u.a.) zuzulassen, kein produzie- rendes Gewerbe. Dies ist für die Bewahrung des Rücksichtnahmegebots auch angezeigt.	Vgl. B.7.36 (Feindifferenzierung) Vgl. B.7.13 (Trennungsgrundsatz/ Pufferzone) Vgl. B.7.5 (Konfliktbewältigung) Vgl. B.7.35 (Rücksichtnahmegebot) Vgl. B.2.2 (Schallgutachten Prognosedaten) + vgl. B.2.5 (Überschreitung Grenzwerte/ Lärmkonflikte Nachbarschaft)

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.	
B.13.22 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 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 abzuhelpfen.	Vgl. B.7.36 (abgestufte Baukörper/ Höhenstaffelung)
B.13.23 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 Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ist Wille der Gemeinde in dem Gewerbegebiet auch Stellplätze im öffentlichen Raum anzubieten. Die Stellplätze sind südlich der angrenzenden Wohnbebauung angeordnet, so dass eine Belastung möglichst minimiert wird. Darüber hinaus liegen zwischen den Parkplätzen und der Wohnbebauung Wald- und Ausgleichsflächen, so dass keine Auswirkungen auf die Wohngebäude zu erwarten sind. Weiterhin wird im weiteren Verfahren ein Lärm- und Sichtschutzwall im Nordwesten des Planungsgebietes in den Bebauungsplanunterlagen sowie in der schalltechnischen Untersuchung ergänzt. Zwischen den östlich angrenzenden Wohnanwesen und den geplanten Stellplatzflächen bzw. der Erschließungsstraße liegt ein ca. 40 m breiter Pufferstreifen, der als Grün- und Ausgleichsfläche vorgesehen ist. Die Gehölze im Bereich dieses Pufferstreifens bleiben bestehen. Lücken zwischen den Gehölzen werden mit einem bis zu 4 m hohen Lärm- und Sichtschutzwall gefüllt und mit hochwachsenden Gehölzen bepflanzt. Daraus folgt, dass der mit Bepflanzung bereits eine

	Sichtschutzwirkung bei der Herstellung haben wird und zusammen mit den Bestandsgehölzen von Anbeginn eine puffernde und abschirmende Wirkung erzielen wird.
B.13.24 d. Die direkt angrenzende Neubebauung wird auch zu wesentlichen Verschattungseffekten und Belüftungseinbußen - gerade bei 12 m Höhe - hin zur angrenzenden Wohnanliegenschaft führen. Wenn das produzierende Gewerbe an den östlichen Grenzbereich der Bauräume gesetzt wird, wirken auch hier unmittelbar relevante Schadstoffbelastung. Dies sind weitere partielle Aspekte dafür, dass hier ein Absetzen des künftigen Gewerbes von der Wohnanliegenschaft zu gestalten ist. Es ist auch nichts dazu festgesetzt, dass lärmintensive technische Anlagen, beispielsweise Belüftungsanlagen u.a., nur auf der von der Wohnanliegenschaft abgewandten Seite installiert werden dürfen. All dies wäre im Kontext einer sachgerechten Ermittlung und Abwägung der aufeinandertreffenden Nutzungsbereiche angezeigt. e. Das Gesamtvorhaben stellt sich daher bis zum jetzigen Zeitpunkt als rücksichtslos dar.	Zwischen den bestehenden Wohnhäusern östlich des Geltungsbereichs und dem nächstmöglichen Betrieb innerhalb des Gewerbegebiets besteht ein Abstand von ca. 65 m. Der Bebauungsplan lässt eine maximale Wandhöhe von 12 m zu. Unter Berücksichtigung von Art. 6 Abs. 5 BayBO gelten im Gewerbegebiet 0,2 H, mind. 3 m. Die einzuhaltenden Abstandsflächen betragen folglich maximal 2,4 m. Durch den Abstand des Bauraums von ca. 3-4 m zur zukünftigen Grundstücksgrenze würden die Abstandsflächen folglich auf dem eigenen Grund zum Liegen kommen. In Anlehnung an Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO, dass gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen bei einer Abstandsflächentiefe von 0,4 H sichergestellt werden können, wurde geprüft, welche Abstandsflächensituation sich auf Basis dieses Ansatzes gegenüber der östlichen Nachbargrundstücke ergibt. Legt man hilfsweise Abstandsflächen von 0,4 H zu Grunde, beträgt die maximale Abstandsflächentiefe 4,8 m. Folglich wird die zukünftige Straßenmitte der festgesetzten Verkehrsfläche nicht überschritten. Insofern besteht ein deutlicher Abstand zu den bestehenden Wohnhäusern, sodass eine Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung der östlich angrenzenden Wohngrundstücke ausgeschlossen werden kann. Darüber hinaus ist zwischen Gewerbegebiet und Wohnen eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, innerhalb dieser die bestehenden Gehölze zu erhalten sind. Diese sowie der geplante Lärm- und Sichtschutzwall stellen als weitere Maßnahmen eine mögliche Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung dar.
B.13.25 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	vgl. B.7.40 (Nachverdichtung und Versiegelung) + vgl. B.7.39 (Baumbestände)

Mandantschaft. 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.	
B.13.26 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 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.	Kenntnisnahme
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Bedarfsnachweis wird erstellt und der Regierung von Oberbayern im weiteren Verfahren zur Verfügung gestellt. Die Verkehrsuntersuchung wird klarstellend ergänzt. Das Schallschutzgutachten wird entsprechend des Abwägungsvorschlages angepasst. Die naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung wird angepasst und ein Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt. Der Bebauungsplan wird entsprechend des Abwägungsvorschlages angepasst.	

B.14**Privatperson 16**

Schreiben vom 04.10.2026

Sehr geehrte,

mein Name xy ist und ich wohne in der Ammerseestraße in der Nähe des geplanten oben erwähnten Gewerbegebiets.

Ich habe selbst eine kleine Maschinenbau-firma mit Sitz in Martinsried und verstehe die Notwendigkeit eines Gewerbegebiets aus unternehmerischer Sicht wie auch aus Sicht der Gemeinde. Nachdem es in der Nachbarschaft aber schon große Sorgen hinsichtlich des geplanten Gewerbegebiets gibt und schon alle möglichen Bestrebungen angedacht werden, das Gewerbegebiet zu verhindern, bitte ich Sie folgende wesentliche Bedenken ernst zu nehmen und im Gemeinderat zu diskutieren, um letztlich unnötige Streitereien zu verhindern.

1. Lärmbelästigung durch Zufahrt am Kreisverkehr:

Da die meisten LKW's wohl von der Autobahn aus Richtung Unterbrunn kommen und fahren werden, ist die Zufahrt über den Kreisverkehr eine schlechte Lösung - die LKW's müssen je nach genauer Planung eine fast 270° Wende beim Einfahren ins Gewerbegebiet machen und beim Ausfahren eine fast 320° Wende. Viele schwere LKW's werden dann im niedrigen Gang mit hohen Drehzahlen und scharrenden Reifen im Kreisverkehr „wenden“, wobei die Zufahrt zum Gewerbegebiet dann außerdem in geringst möglichem Abstand zur nächsten Wohnbebauung liegt.

Eine dringende Forderung ist daher, die Zufahrt wie die private Zufahrt zur Asklepios-Klinik in größerem Abstand zur nächsten Wohnbebauung zu gestalten - z.B. auf Höhe der noch nicht geteerten Zufahrt des Handwerkerhofs (Firma Leutenstorfer). Dort wäre natürlich auch ein Kreisverkehr möglich, wenn das bei einer Staatsstraße erlaubt ist.

Vgl. B.7.13 (Trennungsgrundsatz)

Vgl. B.7.5 (Erschließung West über Privatstraße Asklepios)

2. Lärm- und Dreckbelästigung an der Bushaltestelle:

Die vorgesehene Bushaltestelle beim Penny ist schon jetzt ein Ärgernis, weil durch den Handwerkerhof und das dortige Asylantenheim die Bushaltestelle viel stärker benutzt wird als zuvor.

Vgl. B.2.7 (Bushaltestelle)

Vorher wurde sie fast gar nicht benutzt. Dabei sind es nicht nur die Busse, die vom Lärm her stören, sondern vor allem wartende Fahrgäste, die laut diskutieren/streiten und ihren Müll überall verteilen. Ein Wartehäuschen und einen Abfalleimer hat die Gemeinde - bisher als nicht notwendig abgelehnt. So muss die Nachbarschaft schon jetzt ständig und häufigerweise Zigarettenkippen, Papierchen, Flaschen, Dosen etc. aus ihren Vorgärten sammeln - vom Dreck an der Bushaltestelle mal abgesehen. Die zweite dringende Forderung ist damit, die Bushaltestelle in das Gewerbegebiet zu verlegen, da sie sowieso hauptsächlich von Fahrgästen des Handwerkerhofs, Asylantenheim und in Zukunft des Gewerbegebiets benutzt wird. Unsere Nachbarschaft kann dann ohne großen Aufwand diese Haltestelle oder die nächste Richtung stadteinwärts nutzen.	
3. Lärmbelästigung durch bestimmte Gewerbebetriebe: Nachdem das Gewerbegebiet als allgemeines Gewerbegebiet geplant ist und auch die Firma „SHN Stanz Schmidt“ im Gespräch ist, sind nicht näher definierte begrünte Lärmschutzvorrichtungen" und in direkter Nähe „stilles Gewerbe" nicht ausreichend. Eine Stanzerei ist durch Vibrationen über viele hundert Meter hörbar, vor allem wenn die Gebäudeöffnungen Richtung Osten zeigen und im Sommer mal gelüftet" wird. Eine weitere zentrale Forderung ist es daher, für solche Betriebe genaue Vorgaben hinsichtlich Lärmschutz zu machen und auch die „begrünt Lärmschutzvorrichtungen" und das „stille Gewerbe" näher zu definieren. Auch ein stilles Gewerbe mit einer Wandhöhe von bis zu 12m - wir durften im ersten OG. nicht mal Dachgauben haben...- kann eine wesentliche Beeinträchtigung in nächster Nachbarschaft sein. Bitte nehmen Sie diese Bedenken Ihrer Bürger ernst und diskutieren das im Gemeinderat. Auch eine zeitnahe Bürgerbeteiligung der Nachbarschaft wäre sehr wünschenswert, um Wünsche bei der Planung soweit möglich gleich einfließen lassen zu können. Vielen Dank, wenn Sie diese Zeilen gelesen haben und im Gemeinderat/Bauausschuss einbringen.	Vgl. B.3.5 (Stanz-Schmid) Vgl. B.7.36 (Feindifferenzierung) Vgl. B.7.36 (abgestufte Baukörper/ Höhenstaffelung)

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird entsprechend des Abwägungsvorschlages angepasst.