

**Begründung nach § 2-a9 Absatz 18 Baugesetzbuch
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 182/GAUTING
für ein Teilgebiet zwischen Bahnhofstraße, Ammerseestraße
und Rafael-Katz-Straße**

Formatvorlagendefinition:
Überschrift 2: Tabstopps: Nicht an
1,02 cm

Formatvorlagendefinition:
A_Überschrift3: Schriftart: (Standard)
Arial, Fett, Einzug: Links: 0 cm,
Hängend: 1,02 cm, Keine
Aufzählungen oder Nummerierungen,
Tabstopps: Nicht an 4,02 cm

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Anlass der Planung

Für das in Bahnhofsnähe gelegene ehemalige Grundschulareal hat die Gemeinde Gauting im Jahr 2016 ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt, um für dieses zentral gelegene Plangebiet städtebaulich angemessene Entwurfsvorschläge zu erhalten und die Realisierung des städtebaulichen Konzeptes sicherzustellen. Aus dem Bieterverfahren ist die Sontowski & Partner RD Objekt 26 GmbH & Co. KG GmbH (Vorhabenträgerin) mit Sitz in Erlangen siegreich hervorgegangen, die beabsichtigt, auf dem ehemaligen Grundschulareal ein mehrgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus zu errichten. Auf der Grundlage eines Entwurfes des Architekturbüros RKW Architektur+, Düsseldorf, ist eine städtebauliche Neuordnung nach Abriss der Bestandsbebauung vorgesehen. Der bestehende Baulinienplan Nr. 6 aus dem Jahr 1953 und der Bebauungsplan Nr. 130/GAUTING aus dem Jahr 2000 stehenstanden der Realisierung des geplanten Wohn- und Geschäftshauses entgegen. Daher istwar die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.2 Ziel der Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollensollten die planerischen Voraussetzungen zur städtebaulichen Neuordnung im Bereich des ehemaligen Grundschulareals zwischen Bahnhofstraße, Ammerseestraße und Rafael-Katz-Straße geschaffen und die unmittelbare Bahnhofsumgebung als Ortseingang aufgewertet werden. Ziel der Planung istwar es, nach dem Abbruch des vorhandenen drei- und viergeschossigen Schulgebäudes ein mehrgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit einer ebenerdigen Stellplatzanlage und einer eingeschossigen Tiefgarage zu ermöglichen. Mit der geplanten Nutzungsmischung sollte im Hinblick auf die Wohnraumschaffung der aktuelle Wohnraumbedarf gedeckt und im Ortszentrum die Wohnfunktion gestärkt werden. Die in Erdgeschosebene geplanten Einzelhandels-, Dienstleistungs- und/oder Gastronomienutzungen deckendeckten sich mit dem Ziel, zur Erhaltung und Entwicklung des Ortszentrums beizutragen.

Städtebauliches Ziel [istwar](#) die Sicherung der Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten an einem zentral gelegenen, integrierten Standort, der für die nicht motorisierte und motorisierte Bevölkerung sehr gut erreichbar und zudem verbrauchernah gelegen ist. Im Erdgeschoss ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimentmarktes mit einer Verkaufsfläche von circa 1.350 m², eines Drogeriefachmarktes mit einer Verkaufsfläche von 600 m², von zwei weiteren Einzelhandels-, Dienstleistungs- und/oder Gastronomienutzungen geplant. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll durch die Einzelhandelsnutzung das Bahnhofsquartier entscheidend weiterentwickelt und durch die Stärkung des Ortszentrums zugleich die Attraktivität des Ortszentrums gesteigert werden.

Die vorhabenbezogene Planung soll mit der baulich-räumlichen Neufassung des ehemaligen Grundschulareals insgesamt zu einer Erneuerung des Bahnhofsquartiers beitragen. Der konkrete Nutzungsvorschlag für den Einzelhandel entstammt einer fachgutachterlichen Bewertung der CIMA Beratung + Management GmbH vom 02.03.2016. Nach dieser bildet das am Standort vorhandene Umfeld gute Rahmenbedingungen für den vorgesehenen Nutzungsmix.

2 Verfahren

Auf Antrag der Sontowski & Partner RD Objekt 26 GmbH & Co. KG GmbH vom 08.03.2017 hat der Bauausschuss des Gemeinderates Gauting in seiner Sitzung am 21.03.2017 den Beschluss zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB gefasst. Durch Beschluss des Gemeinderats vom 18.07.2017 wurde das Verfahren nach § 13 a BauGB in ein reguläres Bebauungsplanverfahren abgeändert, da für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt werden [soll/sollte](#), in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Eine erste frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde auf der Grundlage des städtebaulichen Planungskonzeptes in der Zeit vom 06.04. bis 05.05.2017 durchgeführt. Im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung wurde ergänzend die Öffentlichkeit am 06.04.2017 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und hatte Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Die im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung fristgerecht eingegangenen 18 Stellungnahmen richteten sich im Wesentlichen gegen die Verkleinerung des Pausenhofs der benachbarten Grundschule sowie gegen eine Massivität des Bauvorhabens verbunden mit einer davon ausgehenden großstädtischen Wirkung. Die vorgebrachten Bedenken bestanden gegen die Belastung des benachbarten Schulhofes durch Abgase und Lärm der Stellplatzanlage,

hinsichtlich des planbedingten Mehrverkehrs, der vom bestehenden Straßennetz nicht bewältigt werden könne und einer Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit auf dem Schulweg. Angeregt wurden Umbau und Nachnutzung des Grundschulgebäudes, die Reduzierung der Gebäudehöhe um ein Geschoss, eine Verlegung der Stellplatzeinfahrt, die Fassadengestaltung dem Gautinger Ortsbild anzupassen, geneigte Dächer vorzusehen, bezahlbare Wohnungen zu berücksichtigen und eine vorteilhafte Erschließung für Fußgänger und Radfahrer (einschließlich einer Verlängerung des Radweges in der Bahnhofstraße zu planen.

Nach der Verfahrensumstellung (keine Weiterverfolgung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB) wurde auf der Grundlage einer Konkretisierung der Planung und eines Bebauungsplan-Entwurfes im Zeitraum vom 04.08. bis 13.09.2017 eine zweite frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt. In diesem Zeitraum ~~sind wurden~~ keine Stellungnahmen zur Planung abgegeben ~~wor-~~
~~den~~.

Die Offenlage gemäß § 3 Absatz 2 BauGB wurde vom 17.11. bis zum 18.12.2017 durchgeführt. Im Zeitraum der Offenlage waren 29 Stellungnahmen eingegangen. Angeregt wurden, die Öffentlichkeit intensiver am Planungsprozess zu beteiligen, als Art der baulichen Nutzung statt eines Sonstigen Sondergebietes ein Mischgebiet festzusetzen, die Fassadengestaltung dem Gautinger Ortsbild anzupassen und den vorhandenen Baumbestand zu erhalten. Bedenken wurden geäußert zu den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zum Abstandsflächenrecht, grundsätzlich zur Erschließung des Sondergebietes durch die Schaffung eines Doppelknotenpunktes sowie zur zukünftigen Schulwegesicherheit, aber auch zum planbedingten Mehrverkehr im Ortskern. Weitere umweltbezogene Bedenken wurden vorgebracht zur Belastung des benachbarten Schulhofes durch Abgase und Lärm infolge der neuen Erschließungsstraße und der Stellplatzanlage sowie zur Lärmbelastung durch Straßen- und Schienenverkehr für die Wohnbebauung im Plangebiet. Zudem wurden Bedenken ausgesprochen zu einer fehlenden Einbindung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in die übergeordnete Planung – sowohl stadtentwicklungsstrategisch als auch verkehrsplanerisch. Den Anregungen wurde überwiegend nicht gefolgt, die Bedenken wurden nicht geteilt.

2.2 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange

Aus den Stellungnahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, die im Zeitraum vom 04.08. bis 13.09.2017 erfolgte, ergab sich kein grundsätzlicher Änderungsbedarf für die Planung.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 17.11.2017 bis 18.12.2017 durchgeführt. Aus den Stellungnahmen ergab sich kein Änderungsbedarf für die Planung.

3 Erläuterungen zum Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Ortskerns der Gemeinde Gauting unmittelbar an der Bahnhofstraße und ist Teil des in Umplanung befindlichen Bahnhofsquartiers.

3.1 Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 182/GAUTING schließt den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie gemäß § 12 Abs. 4 BauGB öffentliche Straßenverkehrsflächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans ein. Die einbezogenen öffentlichen Verkehrsflächen umfassen Teilflächen der Bahnhofstraße und der Ammerseestraße sowie die neu zu schaffende Erschließungsanlage zwischen Ammerseestraße und Rafael-Katz-Straße.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird im Norden und Osten von der Bahnhofstraße, im Süden von der Zufahrt zur geplanten P&R-Anlage und im Westen von der Rafael-Katz-Straße begrenzt.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans erstreckt sich über die Flurstücke 571/3 und 1413/56 der Gemarkung Gauting. Die Fläche des gesamten Plangebietes beträgt circa 6 630 m², die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes circa 4 530 m².

Die Abgrenzung der Geltungsbereiche des Vorhaben- und Erschließungsplans und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergeben sich aus der Abgrenzung im zeichnerischen Teil.

3.2 Vorhandene Struktur

Das Plangebiet ist Teil des Kernbereichs rund um den Bahnhof. Das drei- und viergeschossige Schulgebäude ~~bildet~~[bildete](#) mit der großen Eiche die südliche Raumkante des Bahnhofplatzes und ~~stellt~~[stellte](#) zugleich den Auftakt zur Bahnhofstraße dar. Dem Plangebiet kommt eine Gelenkfunktion zu: zwischen dem Bahnhofplatz als zentralem Eingang der Gemeinde und der Bahnhofstraße. Dabei verbindet die Bahnhofstraße das in Umgestaltung begriffene Ortszentrum am Bahnhof mit dem Rathausquartier und dem historischen Ortszentrum an der Würm.

Die Nutzung des Schulgebäudes innerhalb des Plangebietes wurde 2010 aufgegeben. Es handelt sich um das ursprünglich 1898 errichtete Kurhotel, das seit den 1920er Jahren als Zigarrenfabrik genutzt wurde und nach dem 2. Weltkrieg zur Grundschule umgebaut wurde. Auf dem nördlichen Teil des Schulgrundstücks befindet sich ein Trafo, die Freiflächen des ehemaligen Schulhofes sind teilweise asphaltiert, teilweise begrünt. Nach einer Prüfung der Gemeinde Gauting ~~seht~~[sollte](#) das Bestandsgebäude nicht erhalten und umgenutzt, sondern vollständig ersetzt werden.

In das Plangebiet einbezogen [sind](#) wurden die Teilfläche des Bahnhofsvorplatzes zwischen Busbahnhof und Bahnhofstraße, Teilflächen der Bahnhofstraße und Ammerseestraße, das südlich des ehemaligen Grundschulgebäudes befindliche Kriegerdenkmal einschließlich der Grünanlage mit Baumbestand sowie eine Teilfläche des Pausenhofes der benachbarten Josef-Dosch-Grundschule (Ammerseestraße 4). Das Plangebiet steigt von Süden nach Norden um 2,0 m an, die Höhe des Plangebietes bewegt sich zwischen 581,1 m und 583,1 m über Normalnull (NN).

Unmittelbar nördlich des Plangebietes schließt sich der Bahnhofplatz mit dem Bahnhofsgebäude und dem Kino Breitwand an. Entlang der stark befahrenen Bahnhofstraße reiht sich eine überwiegend zwei- bis dreigeschossige Bebauung auf, die sowohl einer gewerblichen Nutzung mit Kleingewerbebetrieben, Bankfiliale, einem Hotel und Restaurant als auch der Wohnnutzung dient. Im Süden grenzen die Josef-Dosch-Grundschule mit Pausenhof (überwiegend asphaltiert) und Mittagsbetreuung (Ammerseestraße 2) an das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze bildet eine Baumreihe eine räumliche Abgrenzung zum höher gelegenen Busbahnhof mit der P&R-Anlage. In einem Abstand von 45 m parallel zur nordwestlichen Plangebietsgrenze verläuft die Bahnstrecke München – Garmisch-Partenkirchen.

Der nächstgelegene öffentliche Kinderspielplatz befindet sich in der Bahnhofstraße am Rathaus circa 300 m südlich des Plangebietes. Im Nahbereich des Plangebietes befinden sich sowohl Grundschule als auch fortführende Schulen (nördlich des Bahnhofs Gauting).

Einzelhandelseinrichtungen für den täglichen Bedarf sind in fußläufiger Entfernung vom Plangebiet am Hauptplatz vorhanden, weitere Einzelhandelseinrichtungen sind in der Bahnhofstraße zu finden.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bahnhofstraße und Ammerseestraße; über diese beiden Straßen ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Anschlüsse an den öffentlichen Personennahverkehr bestehen an das S-Bahnnetz über den Gautinger Bahnhof (S6), und das Busliniennetz über die Haltestellen Busbahnhof (907,949, 966) und Josef-Dosch-Grundschule (906, 965, 966). Die Erreichbarkeit des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr ist sehr gut.

3.4 Natur und Landschaft

Der Baumbestand innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des westlich angrenzenden Nachbargrundstücks im Bereich des Busbahnhofs wurde kartiert und bewertet (Büro für ökologische Studien, Bayreuth, 06/2017).

Innerhalb des Plangebietes und des westlich angrenzenden Nachbargrundstücks wurden 33 Bäume erfasst, es handelt sich um Spitzahorn (9), Feldahorn (7), Esche (6), Buche (5), Rosskastanie (4), Stieleiche (1) und Ziergehölze (1).

In der Gemeinde Gauting liegt keine Baumschutzsatzung vor.

3.5 Schallimmissionen

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist durch Schallimmissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr vorbelastet.

4 Planungsvorgaben

4.1 Ziele der Raumordnung – Einzelhandelsgroßprojekte

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 01.09.2013 legt die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung und Entwicklung fest. Die Sicherung und Entwicklung funktionsfähiger zentraler Orte und funktionsfähiger Versorgungsstrukturen ist ein wesentliches Anliegen der Landesplanung. Im landesplanerischen Interesse liegt, dass durch die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten keine wesentliche Beeinträchtigung der überörtlichen Versorgungsfunktionen der zentralen Orte herbeigeführt wird.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern bildet die Grundlage für die landesplanerische Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten. Die landesplanerische Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten umfasst u.a. die folgenden Regelungsbereiche

- „Lage im Raum“ – Lenkung in Zentrale Orte zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte,
- „Lage in der Gemeinde“ – Lenkung auf städtebaulich integrierte Standorte zur Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung und
- „zulässige Verkaufsflächen“ – Raumverträgliche Dimensionierung des Einzelhandelsgroßprojektes durch Begrenzung der Kaufkraftabschöpfung auf 25 % für Nahversorgungsbedarf oder sonstigen Bedarf und 30 % für den Innenstadtbedarf bzw. 15 %) zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und einer verbrauchernahen Versorgung).

Die nachfolgenden Ziele der Raumordnung des Landesentwicklungsprogramms Bayern [sind](#) [waren](#) im vorliegenden Bebauungsplanverfahren zu beachten:

Ziel 1 – Lage im Raum

„Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.“ (LEP Z 5.3.1)

Die Gemeinde Gauting, im Regionalplan München (Regionaler Planungsverband München) als Siedlungsschwerpunkt in großen Verdichtungsräumen festgelegt, und wird [alsoals](#) solcher bis zur Fortschreibung der Regionalpläne einem Grundzentrum gleichgestellt (§ 2 der Verordnung über das LEP). Gauting ist daher nach dem vorab beschriebenen „Zentrale-Orte-Prinzip“ für die Ansiedlung auch von Einzelhandelsgroßprojekten grundsätzlich geeignet.

Das Ziel 1 „Lage im Raum“ [wirdwurde](#) bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 182/GAUTING beachtet.

Ziel 2 – Lage in der Gemeinde

„Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.“ (LEP Z 5.3.2)

Beim ehemaligen Grundschulareal innerhalb des Bahnhofsquartiers handelt es sich um eine städtebaulich integrierte Lage, denn das Plangebiet liegt im Bahnhofsquartier, das zusammen mit drei weiteren Quartieren das Zentrum der Gemeinde Gauting darstellt. Der Standort für das geplante großflächige Einzelhandelsprojekt an der Haupteinkaufsstraße liegt innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs. Aufgrund des hohen Wohnanteils in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes und der Nähe zu S- und Bus-Bahnhof handelt es sich um einen zukünftigen Einzelhandelsstandort mit einem anteiligen fußläufigen Einzugsbereich sowie einer guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).

Das Ziel 2 „Lage in der Gemeinde“ [wirdwurde](#) bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 182/GAUTING beachtet.

Ziel 3 – Zulässige Verkaufsflächen

„Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.

der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.“ (LEP Z 5.5.3)

Für die Gemeinde Gauting liegt eine Einzelhandelsuntersuchung aus dem Jahr 2011 vor (CIMA Beratung + Management GmbH, München), das heißt eine Bestandsaufnahme der Einzelhandelsbetriebe nach Lage, Verkaufsflächengröße, Branche und Betriebstyp. Auf der Grundlage

der Analyse der Einzelhandelsbetriebslagen ist im Untersuchungsbericht die Abgrenzung des Ortszentrums definiert. Das Ortszentrum umfasst die Bahnhofstraße, Bahnhofplatz, Münchener Straße, August-Hörmann-Platz, Starnberger Straße und stellt den zentralen Versorgungsbereich Gautings dar.

Das Einzugsgebiet Gautings beschränkt sich auf das Gemeindegebiet Gauting. Die Einwohnerzahl des einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereichs beträgt 21.167 (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, Stand 1.11.2014). Das Kaufkraftpotential beträgt 146,5 Mrd. Euro (CIMA, 2016).

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer Gautings liegt mit 128,2 (Stand 2015) deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt (=100). Eine von CIMA Beratung + Management GmbH (München) ermittelte Handelszentralität von 52,4 (2015/16) bedeutet einen Kaufkraftabfluss aus Gauting, d.h. der Gautinger Einzelhandel generiert deutlich weniger Umsatz als an Kaufkraftvolumen in der Gemeinde tatsächlich vorhanden ist. Im Vergleich mit anderen Städten weist Gauting eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung aus.

Die Regierung von Oberbayern als Höhere Landesplanungsbehörde hat in Stellungnahmen vom 29.05.2017 und 22.08.2017 ausgeführt, dass die vorliegende Planung den LEP-Zielen entspricht und aus landesplanerischer Sicht die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Ortszentrum zur Stärkung der Funktionsvielfalt sowie vor dem Hintergrund einer verbrauchernahen Versorgung grundsätzlich zu begrüßen ist. Der geplante Drogeriemarkt wird/wurde dabei nicht als Einzelhandelsgroßprojekt gewertet, da er weniger als 800 qm Verkaufsfläche aufweist. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird/zur Anzahl der Betriebe sowie Verkaufsflächen wurde entsprechend den Vorgaben der Regierung von Oberbayern gewährleistet, dass keine unzulässige Agglomeration entstehen kann, sondern nur der geplante großflächige Lebensmittelvollsortimenter, der nicht-großflächige Drogeriemarkt sowie zwei Kleinstflächen.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Gauting stellt/stellte für den Bereich des Plangebietes Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule dar. Der Bebauungsplan weicht/wich von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Für den Planbereich wird/wurde der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert. Entsprechend den entwickelten städtebaulichen Zielsetzungen soll zukünftig/sollte Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen dargestellt werden. Insofern ist/war davon auszugehen, dass der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan als Besonderes Wohngebiet (WB) dargestellt. Außerhalb des Plangebietes im Böschungsbereich zum Busbahnhof an der Rafael-Katz-Straße ist der Gehölzstreifen als zu erhalten dargestellt.

4.3 Bestehendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 182/GAUTING liegt im Umgriff des Baulinienplans „Nr. 6 Gauting“ (in Kraft getreten am 30.06.1953) und des Bebauungsplans „Nr. 130/GAUTING“ (in Kraft getreten am 02.06.2000). Für die südöstliche Teilfläche des Flurstücks 571/3 setzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Nr. 130/GAUTING“ Schulnutzung fest.

Mit der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 182/GAUTING sollen der Baulinienplan „Nr. 6 Gauting“ und der Bebauungsplan „Nr. 130/GAUTING“, soweit diese von dem neuen Plan überlagert werden, förmlich aufgehoben werden.

4.4 Entwicklungskonzept für das Bahnhofquartier

Das 2013 in einem breit angelegten Planungs- und Beteiligungsprozess erarbeitete Entwicklungskonzept zum Gautinger Bahnhofquartier ist als eine langfristig angelegte Leitlinie zur Umsetzung der einzelnen Projektbausteine zu verstehen. Als Wissens- und Entscheidungsgrundlage für anstehende Planungen dient es der Abstimmung unterschiedlicher öffentlicher und privater Vorhaben.

Bahnhofplatz

Der Bahnhofplatz stellt das Schlüsselprojekt des Quartiers dar. Die Neuorganisation und -gestaltung hat eine Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten des Platzes zum Ziel. Der zentrale Eingangsbereich des Bahnhofs soll vom ruhenden Verkehr befreit und der fließende Verkehr auf einer verschmälerten Spur über den Platz geführt werden. Die Zahl der Stellplätze soll erhalten bleiben, gleichzeitig sollen Radwege in beide Richtungen auf eigenen Spuren geführt werden.

Grundschulareal

Die künftige Bebauung am südlichen Ende des Bahnhofplatzes soll wie ein Gelenk die Wegebeziehung vom Bahnhof in die Bahnhofstraße herstellen und zudem den Straßenraum entlang der Bahnhofstraße fassen. Einzelhandelsnutzungen in Erdgeschosslage sollen als belebende Impulse für das Bahnhofquartier und die Bahnhofstraße wirken.

Park + Ride-Anlage

Durch eine Neuorganisation der P+R-Anlage in der Rafael-Katz-Straße soll die Stellplatzanzahl auf circa 230 bis 240 Pkw-Stellplätze erhöht und zugleich Platz für einen Fuß-/Radweg entlang der Bahn geschaffen werden. Die Zufahrt zur P+R-Anlage soll über die Ammerseestraße über ein

Tunnelbauwerk hergestellt werden, um den Kreuzungsbereich Bahnhofstraße zu entlasten.

Busbahnhof

Im Zuge der Umgestaltung des Bahnhofsquartiers ist eine Neugestaltung des Busbahnhofs vorgesehen. In der Rafael-Katz-Straße in unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhof Gauting sollen sechs Bus-Haltepositionen mit unabhängiger Ein-/Ausfahrtmöglichkeit + einer Ausstiegshaltestelle direkt am Bahnhof entstehen.

4.5 Einzelhandelskonzept

Aus dem Jahr 2011 liegt eine Einzelhandelsuntersuchung für das Gemeindegebiet vor (CIMA Beratung + Management GmbH, München). Es handelt sich um eine Bestandsaufnahme der Einzelhandelsbetriebe nach Lage, Verkaufsflächengröße, Branche, Betriebstyp u.ä.

Das Einzelhandelskonzept formuliert zur Erhaltung und Fortentwicklung der Handels- und Versorgungssituation der Gemeinde Gauting u.a. folgende Leitziele:

- gezielter Ausbau der Angebots- und Branchenvielfalt zugunsten des Ortszentrums (zentrenorientiertes Wachstum),
- das Ortszentrum soll sich durch die Profilierung von zwei Entwicklungsschwerpunkten – Bahnhofsquartier und Hauptplatz – insbesondere durch Magnetbetriebe als Frequenzbringer entwickeln.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer Gautings liegt deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt. Da im Verhältnis zum nahegelegenen Oberzentrum München und zum Mittelzentrum Starnberg nur eine eingeschränkte Einzelhandelsangebots- und Betriebstypenvielfalt angeboten werden kann, werden zielgruppen- und branchenspezifische Kaufkraftabflüsse weiterhin bestehen bleiben. Die potentiell verfügbare Kaufkraft wird sich demnach nicht vollständig vor Ort erschließen lassen. Nach der vorliegenden Einzelhandelsuntersuchung sollte vor allem durch ein attraktives Angebot die Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs die Kaufkraft vor Ort binden.

Die Gemeinde Gauting verfügt im Vergleich zu anderen Gemeinden ähnlicher Zentralität und Größe insgesamt über eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung je Einwohner. Quantitative Defizite bestehen v.a. im Bereich Lebensmittel. Eine aus der Einzelhandelsuntersuchung abgeleitete Empfehlung ist daher ein quantitativer Ausbau der Nahversorgung entsprechend der Funktion Gautings als Siedlungsschwerpunkt.

4.6 Städtebauliches Konzept

Das aus einem Bieterverfahren hervorgegangene städtebauliche Planungskonzept des Architekturbüros RKW Architektur+, Düsseldorf, sieht

durch die Errichtung eines mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses eine vollständige bauliche Neuordnung des ehemaligen Grundschulareals vor. Der im Plangebiet vorhandene Gebäudebestand wurde abgebrochen.

Die künftige Bebauung als Auftakt zur Bahnhofstraße und am südlichen Ende des Bahnhofplatzes **wird umfasst** einen eingeschossigen Unterbau **umfassen**, aus dem drei Baukörper herausragen. Der Unterbau, der als Sockel für die drei Baukörper dient, schiebt sich mit seiner Funktion, vornehmlich Einzelhandelsnutzungen aufzunehmen, weit in das dreieckförmige Grundstück hinein. Die drei Einzelbaukörper, in denen circa 55 bis 60 Wohnungen untergebracht werden sollen, sind auf dem Sockelgeschoss jeweils bündig abschließend zum Bahnhofplatz und zur Bahnhofstraße platziert. Der nördliche Baukörper orientiert sich mit seiner Stirnseite zum Bahnhofplatz und soll wie ein Gelenk die Wegebeziehung vom Bahnhof in die Bahnhofstraße führen; gleichzeitig stellt dieser Baukörper eine Raumkante zur Rafael-Katz-Straße mit dem zum Plangebiet erhöht liegenden Busbahnhof her. Der mittlere Baukörper erstreckt sich parallel zur Bahnhofstraße, der südliche Baukörper nimmt durch eine Drehung die Straßenflucht der Ammerseestraße auf. Aufgrund der Anordnung der fünfgeschossigen Baukörper zueinander ergeben sich spannende Raumbildungen mit einem Wechselspiel von geschlossenem und offenem Charakter. Zur Bahnhofstraße wird der Straßenraum durch das Wohn- und Geschäftsgebäude neu gefasst. Vor dem nördlichen Baukörper entsteht eine kleine Platzfläche, vor dem südlichen Baukörper bleibt der Platz mit dem Kriegerdenkmal erhalten – das Denkmal wird ein Stück versetzt und der Platz neu gestaltet werden.

Als städtebauliche Großstruktur nimmt die geplante Bebauung durch den beabsichtigten Wechsel von Offenheit und Geschlossenheit das städtebaulich heterogene Spannungsgefüge der Umgebung auf und setzt die vorhandene Reihung von Einzelbaukörpern entlang der Bahnhofstraße fort. Die Einzelhandelsnutzungen in Erdgeschosslage sowie die vorgesehenen Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen sollen als belebende Impulse für das Bahnhofsquartier und die Bahnhofstraße wirken. Im Sockelgeschoss ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimentsmarktes mit einer Verkaufsfläche von circa 1.350 m² einschließlich einer Bäckereifiliale (mit einer Verkaufs- und Verzehrfläche von circa 80 m²), einer Drogerie mit einer Verkaufsfläche von circa 600 m², von zwei weiteren Ladeneinheiten (circa 75 m² und circa 50 m² Verkaufsfläche) zur Ansiedlung weiterer Einzelhandels-, Dienstleistungs- und/oder Gastronomienutzungen vorgesehen.

Die fußläufig orientierten Hauptzugänge zu den publikumsintensiven Einzelhandelsnutzungen im Sockelgeschoss befinden sich am Bahnhofplatz und an der Bahnhofstraße. Die Zugänge für die Wohnungen sind für Haus A in der Rafael-Katz-Straße (am Busbahnhof) sowie für Haus B und C an der Bahnhofstraße angeordnet. Für den motorisierten Kundenanteil der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzun-

gen ist eine ebenerdige Anlage mit [4243](#) Stellplätzen auf der Gebäuderückseite geplant. Die Lkw-Anlieferung der Ladenflächen für den vorgesehenen Lebensmittelvollsortimentsmarkt und die Drogerie erfolgen ebenfalls ebenerdig über die Stellplatzanlage (Gebäuderückseite). Aus schalltechnischen Gründen ist die Anlieferzone in das Gebäude integriert, so dass die mit der Anlieferung verbundenen Geräusche die Wohnnutzung nicht beeinträchtigen.

In den Obergeschossen ist überwiegend die Ansiedlung von Wohnnutzung vorgesehen. In Teilbereichen der Obergeschosse sind auch Flächen für Büro-, Dienstleistungs- und/oder Arztnutzungen geplant. Im Untergeschoss sind eine eingeschossige Tiefgarage für Einstellplätze für die Bewohner und Nutzer der Obergeschosse sowie für die Mitarbeiter der Geschäfte des Erdgeschosses und außerdem Keller-, Technik- und Lagerflächen geplant.

Die eingeschossige Tiefgarage wird über die neu zu errichtende Zufahrt von der Bahnhofstraße/Ammerseestraße erschlossen werden. Die in ein Tunnelbauwerk übergehende Zufahrt dient der Erschließung der an der Rafael-Katz-Straße neu zu errichtenden P+R-Anlage mit circa 230 bis 240 Parkplätzen und zugleich der Erschließung der Tiefgarage innerhalb des Plangebietes. Der Pausenhof der südwestlich benachbarten Josef-Dosch-Grundschule [wird wurde](#) ausschließlich zugunsten dieser neuen Erschließung von 3.750 m² auf ca. 2.150 m² verkleinert [werden](#).

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens [wird wurde](#) ein Freiflächengestaltungsplan erstellt, der für das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes eine einheitliche Gestaltung zum Ziel [hat hatte](#) und eine Neugestaltung der Platzfläche am Kriegerdenkmal [vorschlägt vorschlug](#).

5 Planinhalte

Den vorgenannten Planungszielen folgend bestehen die Grundzüge der Planung insbesondere in der vorhabenbezogenen Definition der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Festsetzung geeigneter Immissionsschutzmaßnahmen und der Sicherung der Erschließung zugunsten der P+R-Anlage.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung [wird wurde](#) für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO, Zweckbestimmung Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen festgesetzt. Damit [wird wurde](#) das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Vorhaben eindeutig definiert.

Zur Stärkung der Wohnfunktion des Ortszentrums sollen innerhalb des „Sondergebietes Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen“ Wohnungen zulässig sein. Die Wohnnutzung wird dabei die dominierende Nutzung der Obergeschosse der Häuser A, B und C darstellen. Im Haus A, das

sich zum Busbahnhof orientiert, [soll/sollen](#) aufgrund des topographischen Höhensprungs Wohnungen erst ab dem 2. Obergeschoss zulässig sein, das 1. Obergeschoss soll hier Geschäfts- und Büronutzungen (beispielsweise Praxisräume) oder anderen gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben. Den Wohnungen [werden/wurden](#) nach Osten (zur Bahnhofstraße) orientierte Loggien zugeordnet sowie nach Westen zum Innenhof ausgerichtete Balkone bzw. Dachterrassen auf dem eingeschossigen Sockelbaukörper. Zur Erhaltung einer sozial ausgewogenen Bevölkerungsstruktur soll ein Teil der vorgesehenen Wohnungen einer Sozialbindung unterliegen, so dass Personen mit niedrigem und mittlerem Einkommen bezahlbarer Wohnraum in Ortskernlage angeboten werden kann. Im Sonstigen Sondergebiet sollen vier Wohnungen (insgesamt maximal 240 m² Wohnfläche) einer derartigen Sozialbindung unterliegen; die Sicherung [wird/ist](#) Regelungsgegenstand des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden.

Aufgrund der Lagegunst des Plangebietes an der Bahnhofstraße als Haupteinkaufsstraße und in unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhof sollen ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb und weitere nichtgroßflächige Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, um eine Belebung des Ortszentrums und zudem die Deckung des Bedarfs an Gütern des täglichen Bedarfs zu erzielen. Im Einzelnen sind ein Lebensmittelvollsortimentsmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.350 m² (einschließlich Bäckerei/Backshop), eine Drogerie mit einer Verkaufsfläche von maximal 600 m² sowie zwei weitere Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 75 m² bzw. maximal 50 m² vorgesehen. Langfristig soll mit der Umsetzung der Planung eine verbrauchernahe Nahversorgung gesichert werden.

Die Einzelhandelsnutzungen, die gegebenenfalls durch Schank- und Speisewirtschaften, wie beispielsweise ein Café am Bahnhofplatz, ergänzt werden sollen, sind als Anknüpfung an vorhandene Einzelhandelsnutzungen in der Bahnhofstraße zu sehen. Um zu einer Belebung des Bahnhofplatzes und der Bahnhofstraße beizutragen, sind die im Erdgeschossbereich vorgesehenen publikumsintensiven Nutzungen zum Bahnhofplatz und zur Bahnhofstraße orientiert; die Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe sollen daher ausschließlich im Erdgeschosshöhe zulässig sein.

Beim geplanten großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt es sich um einen Einzelhandelsbetrieb der Nahversorgung, der in erster Linie Lebensmittel und in beschränktem Umfang sonstige Artikel des täglichen Bedarfs anbietet. Als Vollsortimenter für die Nahversorgung ist von einer Sortimentsbreite von etwa 7.500 bis 11.000 Artikeln auszugehen. Im Vergleich mit anderen Städten und Gemeinden vergleichbarer Größe weist Gauting eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung [aus/auf](#). Insbesondere im Vollsortimentsbereich Lebensmittel besteht ein deutliches Defizit in der Zentrumsversorgung, das mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geschlossen werden soll.

Für den städtebaulich integrierten Standort an der Bahnhofstraße spricht insbesondere die sehr gute Erreichbarkeit für die nicht motorisierte Bevölkerung aufgrund der Nähe zum S- und Bus-Bahnhof und Lage am Radweg (zukünftig beidseitig der Bahnhofstraße). Der zukünftige Einzelhandelsstandort wird wegen der vorhandenen Wohnnutzung im Ortszentrum zudem einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich aufweisen und ist als verbrauchernah zu bewerten.

Die im Plangebiet angestrebte Mischung von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung soll neben einzelhandelsbezogenen und gastronomischen Nutzungen durch die Zulässigkeit von Geschäfts- und Büronutzungen sowie von nicht störenden Handwerksbetrieben eine sinnvolle Ergänzung finden. Aufgrund der Lagegunst in unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhof sollen diese Nutzungen zu einer Steigerung der Zentralität des Ortszentrums und Belegung beitragen. Geschäfts- und Büronutzungen könnten beispielsweise Praxisräume für alle Berufe (einschließlich Ärzte), Filialen von Banken und Sparkassen, Reisebüros, Versicherungsagenturen, Rechtsanwaltskanzleien sein und nicht störende Handwerksbetriebe wären beispielsweise Friseur, Schuster, Bäcker oder Änderungsschneiderei.

Stellplätze oberirdisch und Garagen ausschließlich im Untergeschoss sollen ebenfalls im Sonstigen Sondergebiet, Zweckbestimmung Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen zulässig sein. Weiterhin werden zur technischen Erschließung des Gebietes Anlagen zur Ver- und Entsorgung in die Positivliste der Art der baulichen Nutzung mit aufgenommen.

Die festgesetzten Nutzungen fügen sich insgesamt in die Nachbarschaft zum Hauptbahnhof als auch als Auftakt der Bahnhofstraße ein.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung ~~wird~~wurde im Sondergebiet, Zweckbestimmung Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die vorgesehene städtebauliche Dichte entspricht der innerörtlichen Lage unmittelbar an der Haupteinkaufsstraße und zwischen Bus- und S-Bahnhof. Auch die vorhandene, sehr gute Erschließung und Infrastrukturausstattung des Standorts ~~spre-~~ehenssprachen für eine intensive Grundstücksnutzung.

Die Grundflächenzahl GRZ* ~~wird~~wurde gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO für die Ermittlung der Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mit 1,0 festgesetzt. Mit der Festsetzung ~~wird-~~wurde der gesetzlich vorgesehene Grenzwert einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten. Die Überschreitung istwar aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt, da sie dem Flächenbedarf einer städtebaulichen Nachverdichtung mit der Realisierbarkeit einer Gemeinschaftstiefgarage

zugunsten der geplanten Wohnbebauung [auf einer Innenentwicklungsfläche](#) entspricht und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hierdurch nicht beeinträchtigt werden.

Geschossflächenzahl

Im Sonstigen Sondergebiet, Zweckbestimmung Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen [wird wurde](#) eine GFZ von 1,77 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl entspricht dem städtebaulichen Ziel einer städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung einer im Ortszentrum gelegenen Fläche. Die vorhandene Erschließung und Infrastrukturausstattung des Standorts [sprechensprachen](#) für eine intensive städtebauliche Nutzung. Mit einer GFZ von 1,77 [wird wurde](#) die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für Sonstige Sondergebiete – GFZ von 2,4 – deutlich unterschritten.

Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhen

Das Maß der Nutzung [wird wurde](#) durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und von maximalen Gebäudehöhen der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Festsetzung einer maximal fünfgeschossigen Bebauung über Teilen des eingeschossigen Sockelgeschosses [entsprichtentsprach](#) dem städtebaulichen Ziel einer Nachverdichtung der Bebauung zwischen Bahnhofplatz und Bahnhofstraße und den städtebaulichen Vorgaben des 2016 durchgeführten Investorenauswahlverfahrens. Eine im Bauleitplanverfahren in Erwägung gezogene Reduzierung der Anzahl der Geschosse auf vier Vollgeschosse für den südlichen Baukörper (Haus C) an der Platzfläche mit dem Kriegerdenkmal wurde aus städtebaulichen Gründen aufgegeben. Einerseits sollte am städtebaulichen Entwurf von höhengleichen, schräg zueinander stehenden Baukörpern festgehalten werden, die aufgrund ihrer Anordnung zueinander eine stadträumliche Spannung durch den Wechsel von Geschlossenheit und Durchlässigkeit erzielen. Andererseits [soll wurde](#) zugunsten der Realisierbarkeit einer höheren Anzahl von Wohnungen an der einheitlichen Fünfgeschossigkeit festgehalten [werden](#).

Die von Norden nach Süden absteigende Geländehöhe des Plangebietes spiegelt sich in den maximalen Gebäudehöhen wider. Als Gebäudehöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zum oberen Abschluss der Wand, das heißt der Oberkante der Attika. Als maximale Gebäudehöhe [werden wurden](#) für Haus A 600,5 m ü. NN, für Haus B 599,5 m ü. NN und für Haus C 598,5 m ü. NN sowie für das eingeschossige Sockelgeschoss im nördlichen Teil 589,3 m ü. NN und 588,3 m ü. NN, den mittleren Teil 588,3 m ü. NN und den südlichen Teil 587 m ü. NN festgesetzt. Über die Abstufung der maximalen Gebäudehöhen [wird wurde](#) somit eine der Topographie entsprechende leichte städtebauliche Staffelung von Norden nach Süden erreicht.

Bei der ursprünglichen Bebauung, dem 1898 am Bahnhofsvorplatz errichteten Kurhotel (später Zigarrenfabrik) handelte es sich um eine vergleichsweise hohe Bebauung. Mit einer Firsthöhe von 21,40 m war das Hotel weithin sichtbar. Beim Umbau zur Grundschule wurde das hohe Dach auf eine Firsthöhe von 15,90 m und eine Traufhöhe von 15 m zurückgebaut. Das geplante Wohn- und Geschäftshaus wird eine Gebäudehöhe (= Oberkante Attika) von 17,50 m erreichen – jeweils über dem von Norden nach Süden um etwa 2,0 m abfallenden Gelände.

Die festgesetzten Gebäudehöhen sichern in Verbindung mit den Baukörperfestsetzungen durch Baugrenzen und Baulinien die Umsetzung des planerisch gewünschten städtebaulichen Konzepts.

Wandhöhen

Das Maß der baulichen Nutzung ~~wird~~wurde zudem durch die Festsetzung von zwingenden Wandhöhen (siehe 5.3) bestimmt

- für Haus A 600,5 m ü. NN,
- für Haus B 599,5 m ü. NN und
- für Haus C 598,5 m ü. NN.

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende geplante Vorhaben befindet sich auf einem zentralen Grundstück Gautings, in einem überwiegend bebauten Gebiet. Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und einem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung ~~ist~~war es städtebaulich gewünscht, ~~dass~~ die zukünftige Bebauung zwischen Bahnhofplatz und Bahnhofstraße ~~nachverdichtet~~wird~~nachzuverdichten~~. Die städtebauliche Nachverdichtung folgt dem Ziel, die Südseite des Bahnhofplatzes als Ortseingang neu zu fassen.

In Bezug auf die schützenswerten Wohnnutzungen in der Bahnhofstraße sind durch das geplante Vorhaben keine erheblich nachteiligen Auswirkungen durch die Zunahme der Verkehrs- und Lärmbelastung zu erwarten. Infolge der Planung werden keine Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse entstehen, die als nicht mehr hinnehmbar zu bezeichnen sind.

Insgesamt wird sich das Vorhaben sowohl in die Bebauung am Bahnhofplatz als auch in die gewachsene Bebauung entlang der Bahnhofstraße einfügen. Durch den beabsichtigten Wechsel von Offenheit und Geschlossenheit nimmt die geplante Bebauung die heterogene Bebauungsstruktur auf und setzt die vorhandene Reihung von Einzelbaukörpern entlang der Bahnhofstraße fort. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ~~sind~~waren die planungsrechtlichen Festsetzungen eng an das konkrete Bauvorhaben geknüpft. Somit ~~lässt sich beurteilen~~war die Beurteilung möglich, dass die Umsetzung dieser planungsrechtlichen Festsetzungen den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht wird (siehe 6.4). Unzumutbare Beeinträchtigungen nachbarlicher Belange werden durch die getroffenen Festsetzungen nicht hervorgerufen.

Technische Dachaufbauten

Gebäudedächer dienen auch der Unterbringung einer Vielzahl von baulichen und technischen Anlagen wie beispielsweise Lüftungs- und Kühlanlagen, Antennen, Treppenhäusern, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und/oder Fotovoltaik. Diese Anlagen sollensollten grundsätzlich ermöglicht werden, ohne das städtebauliche Erscheinungsbild nachhaltig zu stören. Daher wirdwurde festgesetzt, dass durch technische Dachaufbauten die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen über NHN bis zu einer Höhe von 2,0 m überschritten werden dürfen, wenn die Überschreitung auf weniger als 15 % der Grundfläche des obersten Geschosses erfolgt.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Entsprechend dem städtebaulichen Entwurf werdenwurden konkrete Festsetzungen zur Bauweise und der räumlichen Anordnung der Gebäude getroffen.

Im Sonstigen Sondergebiet, Zweckbestimmung Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen werdenwurden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen definiert. In der Gestalt der Baulinien und Baugrenzen spiegelt sich die vorgesehene Kubatur und Gliederung des Gebäudekomplexes durch die Abstufung der Geschosshöhen – Ein- bzw. Fünfgeschossigkeit – beziehungsweise Gebäudehöhen wider. Die Festsetzung von Baulinien ab dem 1. Obergeschoss istwar zur Umsetzung des geplanten städtebaulichen Entwurfs, der aus dem Investorenauswahlverfahren hervorgegangen ist, erforderlich. Dort wo Baulinien mit der Grundstücksgrenze zusammen-treffen, fallen in Anbetracht der kombinierten zwingenden Wandhöhen-festsetzungen gem. Art. 6 Abs. 1 S. 3 BayBO keine Abstandsflächen an („an die Grenze gebaut werden muss“; sog. Vorrang des Bauplanungsrechts). Bei der Festset-zung der kombinierten Baulinie und zwingenden Wandhöhen wurden die dem Abstandsflächenrecht zugrunde liegenden Wertungen beachtet. So ist eine Beeinträchtigung der Schutzgüter des Abstandsflächenrechts (Belichtung, Belüftung, Besonnung, Sozialabstand) bei Verwirklichung der Planung weder für das Plangebiet selbst, noch die Umgebung zu besorgen.

Bezüglich der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen wird dem Bau-planungsrecht gem. Art. 6 Abs. 1 S. 3 BayBO der Vorrang eingeräumt, wo durch die Baulinienfestsetzung in Kombination mit der Festsetzung einer zwingenden Wandhöhe eine bauplanungsrechtlich notwendige Außenwand an der jeweiligen Grundstücksgrenze definiert wird („an die Grenze gebaut werden muss“).

Soweit die festgesetzte Baugrenze festgesetzten Baulinien nicht zugleich auf einer Grundstücksgrenze i.S.d. Art. 6 Abs. 1 S. 3 BayBO zum Liegen kommen und deswegen i.S.d. Art. 6 Abs. 1 S. 3 BayBO kommt, wird ebenfalls

~~dem Bauplanungsrechts der Vorrang vor der Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen eingeräumt. Der Bebauungsplan schreibt 3 BayBO keine Abstandsflächen anfielen, erfolgt gemäß Art. 6 Abs. 5 S. 3 die implizite Festsetzung einer geringeren Abstandsflächentiefe, als der des Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO. Da der Bebauungsplan auch hier durch die kombinierte Festsetzung aus Baulinie-Baulinien und zwingenderzwingenden Wandhöhe eine Außenwand vor, für die konkrete Außenwände vorschreibt, erfolgt hierdurch gem. die Festsetzung einer geringeren Abstandsflächentiefe. Die erforderlichen Abstandsflächen enden daher – je nach Lage – entweder dort, wo sie auf die Grundstücksgrenze des Vorhabengrundstücks treffen, bzw. dort, wo sich die Abstandsflächen von Gebäudeteilen auf dem Vorhabengrundstück selbst überschneiden.~~

~~Die Anforderungen des Art. 6 Abs. 5 S. 3 HS 2 BayBO eine geringere als die gesetzlich erforderliche Abstandsflächentiefe implizit festgesetzt wird.~~

~~, nach dem die ausreichende Belichtung und Belüftung nicht eingeschränkt werden darf, ebenso wie die Flächen von notwendigen Nebenanlagen, sind nach wie vor gewahrt. Infolge der Planung werden keine Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse entstehen, die als nicht mehr hinnehmbar zu bezeichnen sind (vgl. Punkt 6.4 Besonnungsdauer nach DIN 5034-1). Somit lässt sich beurteilenfesthalten, dass die Umsetzung dieser planungsrechtlichen Festsetzungen den Anforderungen an eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowohl innerhalb, als auch außerhalb des Plangebietes nach wie vor gerecht wird und die Planung daher den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht werden wird. Unzumutbare Beeinträchtigungen nachbarlicher Belange werden durch die getroffenen Festsetzungen nicht hervorgerufen genügt.~~

~~Unzumutbare Beeinträchtigungen nachbarlicher Belange sowie der Belange der Bewohner / Nutzer des Plangebietes selbst werden durch die getroffenen Festsetzungen nicht hervorgerufen. Die vorgesehene bauliche Dichte, sowie die Lage des Plangebietes in einem dicht bebauten innerörtlichen Bereiche rechtfertigt es, auch geringere Abstandsflächentiefen als die des Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO hinzunehmen, um das städtebauliche Konzept aufzunehmen. Die Planung berücksichtigt die gesetzlichen Anforderungen an die Verkürzung nach Art. 6 Abs. 5 S. 3 HS 2 BayBO, der Nachweis der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann zudem geführt werden. Bei der Abwägung der widerstreitenden Interessen an der Einhaltung des Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO und dem Interesse, ein städtebauliches Konzept umzusetzen, das wesentlich zur Gestaltung einer attraktiven Ortsmitte beiträgt und Wohnraum in erheblichem Umfang schafft, wird letzterem der Vorzug gegeben, zumal auch die Bayerische Bauordnung in systematischer Hinsicht nicht zwingend der Einhaltung der Tiefen des Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO den Vorzug einräumt, sondern eine planeri-~~

[sche Lösung nach Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO gleichberechtigt neben der gesetzlichen Regelung steht.](#)

Um die geplanten Balkone planungsrechtlich zu sichern, [werden wurden](#) für diese weitere Baulinien festgesetzt. Die festgesetzte Wandhöhe entspricht dabei jeweils der Geländeroberkante des obersten Balkons und ist als Maximalhöhe zu verstehen. Darunter liegende Balkone sind ebenfalls zulässig, sofern sie in der Tiefenausdehnung auf der Baulinie liegen und sich unterhalb der festgesetzten Wandhöhe bewegen. Durch die Festlegung einer maximalen Höhe (im Gegensatz zur Festlegung jedes einzelnen Balkons) wird davon ausgegangen, dass darunter liegende Höhen ebenfalls städtebaulich verträglich sind.

Die weitere im Plan festgesetzte Baugrenze umfasst das Treppenhaus der Tiefgarage.

Ausnahmen zur geringfügigen Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen für Vordächer und Werbeanlagen [sind wurden](#) durch textliche Festsetzungen geregelt. Als weitere Ausnahme wurde festgesetzt, dass der Fassadenputz durch seine reliefartige Gestaltung, das heißt eine vorgesehene plastische Ausbildung der Putzoberfläche mit Erhebungen und Vertiefungen, die Baulinien (ab dem 1. Obergeschoss) geringfügig über- oder unterschreiten darf – jeweils maximal 5 cm. Beide Ausnahmen eröffnen hinsichtlich der festgesetzten Baulinien einen beschränkten Gestaltungsspielraum, ohne die städtebaulichen Ziele in Frage zu stellen.

Ergänzend [wird wurde](#) textlich festgesetzt, dass innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise erforderliche Be- und Entlüftungsanlagen, Treppenträume und Treppenanlagen für Tiefgaragen sowie Stützmauern zur Rafael-Katz-Straße zulässig sind. Mit dieser Festsetzung [wird wurde](#) ermöglicht, dass die vorgenannten Nutzungen außerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können, ohne dass eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Ordnung zu befürchten wäre.

Im Sonstigen Sondergebiet [wird wurde](#) die Errichtung von Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen – sowohl auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen als auf den überbaubaren Grundstücksflächen (als Dachaufbauten). Das Plangebiet nimmt aufgrund seiner städtebaulichen Gelenkfunktion – als Begrenzung der Rafael-Katz-Straße und des Bahnhofplatzes sowie als Auftakt zur Bahnhofstraße – und seiner exponierten topographischen Lage im Gautinger Ortskern eine Sonderstellung ein. Zur Sicherstellung der mit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verfolgten hohen städtebaulichen Qualität im Sonstigen Sondergebiet [sollensollten](#) an diesem besonderen Gautinger Ort aufgrund seiner Einsichtigkeit aus der Richtung Rafael-Katz-Straße als auch seiner Weitsichtigkeit im Ortsbild keine Mobilfunkanlagen zugelassen werden. Trotz des Ausschlusses von Mobilfunkanlagen im vorlie-

genden kleinflächigen Plangebiet ist davon auszugehen, dass eine Mobilfunknetzabdeckung im Gemeindegebiet gewährleistet [istwerden kann](#) und die Mobilfunkbetreiber ihren Versorgungsauftrag erfüllen können. Im Sonstigen Sondergebiet, Zweckbestimmung Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen [wirdwurde](#) eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um geschlossene Raumkanten zum Bahnhofplatz und zur Bahnhofstraße zu erzielen.

Die jeweils festgesetzte Gebäudehöhe sichert in Verbindung mit den getroffenen Baukörperfestsetzungen die Umsetzung des planerisch gewünschten städtebaulichen Konzepts.

5.4 Erschließung

In Übereinstimmung mit dem Gesamtverkehrskonzept Gauting und dem Entwicklungskonzept für das Bahnhofsquartier soll das geplante Wohn- und Geschäftsgebäude im Sondergebiet über die Ammerseestraße und die geplante Erschließungsstraße für die P+R-Anlage an der Rafael-Katz-Straße erschlossen werden. Der Anlieferverkehr wird ebenfalls über die Ammerseestraße angebunden, so dass die Bahnhofstraße vom Andienungverkehr weitgehend freigehalten werden kann.

5.4.1 Äußere Erschließung

Über die neu zu schaffende Erschließungsstraße mit Tunnelbauwerk für die P+R-Anlage an der Rafael-Katz-Straße [wirdsoll](#) das Plangebiet miterschlossen werden (Doppelnutzung der neuen Anbindung).

Vom öffentlichen Personennahverkehr wird das Plangebiet durch die Anbindung an das S-Bahnnetz (S6) und das Busliniennetz über die Haltestellen Busbahnhof (907,949, 966) und Josef-Dosch-Grundschule (906, 965, 966) sehr gut erschlossen.

Für eine Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Wohn- und Geschäftsgebäudes wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Verkehrserhebungen durchgeführt, das Verkehrsaufkommen differenziert nach tageszeitlicher und räumlicher Verteilung für den Bestand und Planfall 2030 ermittelt und für den Doppelknotenpunkt Ammerseestraße/Bahnhofstraße/Anbindung P+R-Anlage/Tiefgarage für die maßgebenden Spitzenstunden die Leistungsfähigkeit geprüft (Obermeyer Planen + Bauen GmbH, München, [19.06.2017 und](#) 25.10.2017).

Verkehrsaufkommen und Verkehrsverteilung

Der Verkehrserhebung konnte entnommen werden, dass im Bestand in der Bahnhofstraße nördlich der Ammerseestraße ein Durchschnittlicher Tagesverkehr (DTV) von 11.100 Kfz/24h und 220 Kfz/24h Schwerverkehr vorliegt, in der Bahnhofstraße südlich der Ammerseestraße ein DTV von 16.200 Kfz/24h und 355 Kfz/24h Schwerverkehr sowie in der Ammerseestraße ein DTV von 6.400 Kfz/24h und 230 Kfz/24h Schwerverkehr.

Aus dem vorgesehenen Nutzungskonzept für das Wohn- und Geschäftsgebäude im Plangebiet wurde das zu erwartende Verkehrsaufkommen durch Beschäftigten-, Kunden-, Anwohner-, Besucher- und Wirtschaftsverkehr im Planfall mit circa 1.750 bis 1.800 Kfz-Fahrten/24 h sowie circa 40 bis 45 Anliefer-/Schwerverkehrsfahrten abgeschätzt.

Nach der abgeschätzten räumlichen Verteilung des planbedingten Zusatzverkehrs (Ziel- und Quellverkehr) wären 25 % der Fahrten der Ammerseestraße, 30 % der Bahnhofstraße in nördlicher Richtung und 45 % der Bahnhofstraße in südlicher Richtung zuzuordnen.

Prognosebelastungen Durchschnittlicher Tagesverkehr

Die prognostizierten DTV-Belastungen im Planfall 2030 berücksichtigen den allgemeinen Kfz-Verkehr mit der geplanten P+R-Anlage und dem Zusatzverkehr aus dem Plangebiet. Im Planfall 2030 wäre mit den folgenden durchschnittlichen Tagesverkehrsaufkommen zu rechnen: Bahnhofstraße, nördlich Ammerseestraße – 13.000 Kfz/24h, 320 Kfz/24h SV, Bahnhofstraße, südlich Ammerseestraße – 19.100 Kfz/24h, 480 Kfz/24h SV, Ammerseestraße, östlich der P+R-Zufahrt - 8.500 Kfz/24h, 280 Kfz/24h SV, Ammerseestraße, westlich der P+R-Zufahrt - 7.400 Kfz/24h, 270 Kfz/24h SV und P+R-Zufahrt – 1.950 Kfz/24h, 20 Kfz/24h SV.

Leistungsfähigkeitsnachweis

Zur Bewertung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Ammerseestraße/Bahnhofstraße wurde im Hinblick auf die Realisierung des Wohn- und Geschäftshauses die Bestandssituation dem Prognose-Planfall 2030 gegenübergestellt.

Aus den Berechnungsergebnissen für die Bestandssituation 2017 geht hervor, dass der Knotenpunkt Ammerseestraße/Bahnhofstraße die Verkehrsqualitätsstufe D oder besser aufweist, wobei die Abendspitzenstunde aufgrund des etwa ca. 10% höheren Verkehrsaufkommens gegenüber der Morgenspitzenstunde etwas schlechter abschneidet. Die Fußgängerquerungen über die Hauptverkehrsstraße Bahnhofstraße erreicht am Knotenpunkt die Verkehrsqualitätsstufe E.

Für den Prognose-Planfall 2030 weisen die Berechnungsergebnisse mittels Verkehrssimulation für die Doppelkreuzung Bahnhofstraße / Ammerseestraße / Zufahrt P+R/B-Plan Nr. 182 für die Hauptverkehrszeiten mit der Verkehrsqualitätsstufe D oder besser eine noch ausreichende Leistungsfähigkeit auf. Für die Fußgängerquerung über die Bahnhofstraße Nord wird – im Vergleich zur ~~Bestandssituation~~ Bestandssituation – die bessere Verkehrsqualitätsstufe D erreicht.

In der geplanten P+R-Zufahrt kann kurzfristig (insbesondere bei S-Bahnankunft) eine größere Rückstaulänge auftreten, welche aufgrund der noch vorhandenen Kapazitätsreserven (QSV D) schnell wieder ab-

gebaut wird. Die errechnete 95%-Rückstaulänge von knapp 60 m verteilt sich entsprechend den Belastungsanteilen von P+R und Wohn- und Geschäftshaus im Sonstigen Sondergebiet zu jeweils ca. 50% auf die P+R-Zufahrt und die ebenerdige Stellplatzfläche im Sonstigen Sondergebiet.

Verkehrsflächen

In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gemäß § 12 Abs. 4 BauGB öffentliche Straßenverkehrsflächen einbezogen worden – diese umfassen Teilflächen des Bahnhofplatzes, der Bahnhofstraße und der Ammerseestraße sowie die neu zu errichtende Erschließungsstraße zugunsten der Erschließung des Plangebietes als auch der P+R-Anlage an der Rafael-Katz-Straße und die Platzfläche am Kriegerdenkmal vor dem geplanten Haus C.

Die öffentlichen Straßen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt, die Platzfläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung „Öffentlicher Platz“ und der geplante Tunnel als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung „P+R“. Auf Bebauungsplanebene wird die Abgrenzung des Straßenbaukörpers festgesetzt; für die konkrete Straßenquerschnittsgestaltung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren eine Verkehrsplanung durch Obermeyer. Planen + Beraten GmbH, München, erarbeitet.

Die Erschließung des Sonstigen Sondergebietes über die Tiefgaragenzufahrt über das Tunnelbauwerk zur Erschließung der P+R-Anlage an der Rafael-Katz-Straße wird Gegenstand von Erschließungsregelungen zum Durchführungsvertrag.

Im Bebauungsplan wurden für die geplante Erschließungsstraße zeichnerisch Sichtflächen als Hinweis dargestellt. Ergänzend dazu wurde als Hinweistext im Bebauungsplan aufgenommen, dass innerhalb der dargestellten Sichtfelder mit Ausnahme von Zäunen keine Bauten und Anlagen errichtet werden dürfen, die zu einer Sichtbehinderung für Fahrzeuge führen könnten, die von der Erschließungsstraße auf die Ammerseestraße abbiegen.

5.4.2 Innere Erschließung und ruhender Verkehr

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt von der zu errichtenden Erschließungsstraße westlich von Haus C unmittelbar vor der Einfahrt in die Unterführung zur P+R-Anlage an der Rafael-Katz-Straße.

Der ruhende Verkehr soll sowohl in einer eingeschossigen Tiefgarage mit circa 96 Stellplätzen als auch auf einer oberirdischen Stellplatzanlage untergebracht werden. Nach dem vorhabenbezogenen Planungskonzept sind 43 oberirdische Stellplätze ausreichend, um die zu erwartenden Kunden aller Einzelhandelsnutzungen mit Stellplätzen zu versorgen.

Innerhalb der Tiefgarage soll der Stellplatznachweis für die Wohnnutzung sowie die Beschäftigten der gewerblichen Nutzungen erfolgen.

Die Anlieferungen für den Lebensmittelvollsortimentsmarkt und die Drogerie erfolgen oberirdisch über die Stellplatzfläche (Laderampe im gebäudeintegrierten Anlieferbereich).

Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze

Sowohl für Stellplätze (St) als auch für Garagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) werden wurden zeichnerisch Flächen festgesetzt (TG). Die zeichnerischen Festsetzungen werden wurden textlich ergänzt, dass in Tiefgaragen – innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen – Lagerflächen, Technik- und Nebenräume sowie Abstellplätze für Fahrräder bis zu einer maximalen Fläche von 25% der Tiefgaragenfläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Durch diese Festsetzung verbunden mit den Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbauten Flächen auf Tiefgaragen soll wurde die Errichtung von Nebenanlagen auf dem Baugrundstück beschränkt werden.

Ein- und Ausfahrten

Im Sonstigen Sondergebiet wurde die Lage der Tiefgaragenzufahrt im Bereich des Tunnelbauwerks, das heißt der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung „P+R“ durch einen kombinierten Ein- und Ausfahrtbereich festgesetzt, der sich in Übereinstimmung mit dem Verkehrsplanungsentwurf befindet.

5.5 Technische Infrastruktur

5.5.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser, Gas und Telekommunikation ist über das vorhandene Leitungsnetz in der Bahnhofstraße gesichert.

Die im Plangebiet vorhandene Trafostation, die die Stromversorgung des Bahnhofsquartiers sicherstellt, soll in den Bereich der B+R-Anlage am Busbahnhof in der Rafael-Katz-Straße verlagert werden.

5.5.2 Entsorgung

Abwasserentsorgung

In der Bahnhofstraße befindet sich ein Schmutzwasserkanal, der das anfallende Schmutzwasser des Plangebietes aufnehmen kann, so dass die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers gesichert ist.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde der Hinweis aufgenommen, dass das Bauvorhaben vor Nutzungsbeginn an die zentrale Abwasseranlage angeschlossen werden soll.

Niederschlagswasserversickerung

Das innerhalb des Sonstigen Sondergebietes anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Baugrundstück zur Versickerung gebracht. Hierfür wird das anfallende Niederschlagswasser gesammelt und der unter der Tiefgarage befindlichen zentralen Versickerungsanlage zur Versickerung zugeleitet. Das belastete Niederschlagswasser der Stellplatzfläche ~~kann~~wird vor der Versickerung durch entsprechende Einrichtungen gereinigt ~~werden~~. In Übereinstimmung mit den Merkblättern DWA-A 138 und DWA-M 153 steht einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nichts entgegen, da im Plangebiet ein Kf-Wert von $1 \cdot 10^{-4}$ m/s vorliegt und sich der mittlere Grundwasserstand ca. 30 m unter der Tiefgarage befindet. (vgl. Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung, Landschaft+Design. Landschaftsarchitekten und Sachverständige, 23.10.2017) Zur Verlängerung der Lebensdauer der Versickerungsanlagen und im Hinblick auf die Vermeidung von Revisionsfällen oder Ausfällen kommen im Plangebiet die folgenden zwei Varianten in Betracht:

Varinte 1

Sicherstellung der Niederschlagswasserbeseitigung durch die redundante Anordnung der Rigolen einschließlich einer vorgeschalteten Absetzeinrichtung als Maßnahme zur Vermeidung eines Gesamtausfalls des Systems bzw. zur Verlängerung der Lebenszeit.

Variante 2

Sicherstellung der Niederschlagswasserbeseitigung durch die Verwendung des Systems „Optigrün“ mit ausreichenden Versickerungseinrichtungen (Rigole oder Sickerschacht) sowie vorgeschalteter Sedimentationsanlage in rechnerisch 1-facher Ausfertigung.

Ein Notüberlaufs in die Kanalisation wird bei allen Systemen mit Versickerung unter der Tiefgarage berücksichtigt.

Abfall und Wertstoffe

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes soll die Sammlung von Abfällen und Wertstoffen für die gewerblichen Nutzungen und die Wohnungen überwiegend im Untergeschoss/Keller, für den Lebensmittel-Einzelhandel im Erdgeschoss erfolgen. Die Bereitstellung der Abfälle und Wertstoffe am jeweiligen Abholtag soll ~~voraussichtlich~~ im Nahbereich der Tiefgaragenzufahrt, d. h. im Bereich der Gehwegaufweitung an der Kreuzung Ammerseestraße/Zufahrt P+R erfolgen. ~~Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Entsorgung von Abfällen/Wertstoffen der Einzelhandelsnutzungen zum Teil über die gebäudeintegrierte Anlieferungsrampe im Erdgeschoss erfolgt~~ Durch die Lage des Bereitstellungsplatzes entfällt ein Rangieren des Entsorgungsfahrzeugs; zum Wenden des

[Entsorgungsfahrzeugs steht die Stellplatzfläche im Sonstigen Sondergebiet zur Verfügung.](#)

[Die Entsorgung von Abfällen/Wertstoffen der Einzelhandelsnutzungen wird zum Teil über die gebäudeintegrierte Anlieferungsrampe im Erdgeschoss erfolgen.](#)

Auf die Festsetzung eines Bereitstellungsplatzes im Bebauungsplan soll verzichtet werden, da im öffentlichen Raum ausreichend Platz zur Verfügung steht, ohne dass es zu Beeinträchtigungen für Fußgänger käme. Im Übrigen trifft die Abfallwirtschaftssatzung hierzu abschließende Regelungen.

5.5.3 Brandschutz

Zur Sicherstellung des Brandschutzes gemäß § 17 Bayerische Bauordnung (BayBO) soll der zweite Rettungsweg für Wohnungen (ab dem 1. OG) über anleiterbare Fenster und die Rettungsgeräte der Feuerwehr (Hubrettungsfahrzeuge) gewährleistet werden. Die Aufstellflächen für die Hubrettungsgeräte befinden sich auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen – Rafael-Katz-Straße (im Bereich des geplanten Busbahnhofs), Bahnhofplatz, Bahnhofstraße und Platz am Kriegerdenkmal.

Für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist [derzeit](#) das öffentliche Trinkwassernetz mit deren Hydranten [geplant/vorgesehen](#).

5.6 Freiflächen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Freiflächengestaltungsplan erstellt (Landschaftsarchitekt Johannes Henschel, Schnaittach, Stand 10/2017). Dieser hat für das Vorhaben- und Erschließungsplangebiet eine einheitliche Gestaltung zum Ziel. In die Freiflächengestaltung wurde die öffentliche Platzfläche am Kriegerdenkmal für einen Gestaltungsvorschlag einbezogen.

Im Zusammenhang mit der Neuaufteilung des Querschnitts der Bahnhofstraße, der Umgestaltung des Einmündungsbereichs der Ammerseestraße und dem geplanten Wohn- und Geschäftshaus entstand die Notwendigkeit, das Kriegerdenkmal (Karl Himmelstoß) zukünftig leicht zu versetzen und dessen umgebende Platzfläche neu zu gestalten.

[Kinderspielplatzfläche](#)

[Die gesetzlichen Anforderungen des Art. 7 Abs. 2 BayBO werden durch die Planung nicht modifiziert.](#)

[Der konkrete Nachweis von Kinderspielplatzflächen gemäß Bayerischer Bauordnung erfolgt im Rahmen des Bauvollzugs \(Baugenehmigungsverfahren / Genehmigungsfreistellungsverfahren\), nicht im Bauleitplanverfahren. Die gesetzliche Konzeption – „Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dau-](#)

erhafte Nutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen. Das gilt nicht, wenn in unmittelbarer Nähe eine Gemeinschaftsanlage oder ein sonstiger für die Kinder nutzbarer Spielplatz geschaffen wird oder vorhanden oder ein solcher Spielplatz wegen der Art und der Lage der Wohnungen nicht erforderlich ist. (...)" (Art. 7 Abs. 2 BayBO) – wird durch die Planung nicht in Frage gestellt.

5.7 Bodendenkmalschutz

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde unterliegen dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Freistaat Bayern (Denkmalschutzgesetz BayDSchG). Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu melden.

Ein Hinweis im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Meldepflicht bei zu Tage tretenden Bodendenkmälern gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG wurde aufgenommen.

6 Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht (Till Sitzmann, Köln, Stand [10/201705/2018](#)) beschrieben und bewertet wurden. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der vorliegenden Begründung (§ 2a S. 3 BauGB).

Im Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts nicht erforderlich, da die Eingriffe gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

6.1 Baumbestand

Der Baumbestand innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des nordwestlich angrenzenden Nachbargrundstücks zur Rafael-Katz-Straße wurde kartiert und bewertet (Büro für ökologische Studien, Bayreuth, 06/2017).

Innerhalb des Plangebietes und des westlich angrenzenden Nachbargrundstücks wurden 33 Bäume erfasst, es handelt sich um Spitzahorn (9), Feldahorn (7), Esche (6), Buche (5), Rosskastanie (4), Stieleiche (1) und Ziergehölze (1).

In der Gemeinde Gauting liegt keine Baumschutzsatzung vor.

Die erfassten Bäume können nach gegenwärtigem Planungsstand sowohl im Hinblick auf das Bauvorhaben des Wohn- und Geschäftshauses als auch im Hinblick auf die Umgestaltung des Busbahnhofes, der P+R-Anlage und der B+R-Anlage nicht erhalten werden.

6.2 Artenschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen und zu bewerten. Aufgrund der gegebenen Strukturen innerhalb des Plangebietes – leerstehende Gebäude und Baumbestand – wurde geprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu erwarten sind (Vorprüfung) und ob gegebenenfalls weiterführende Untersuchungen oder Betrachtungen (Vertiefende Prüfung) notwendig wären.

Die artenschutzrechtlichen Vorschriften stellen den fachgesetzlichen Maßstab für die Bewertung der Folgen der vorliegenden Planung für Natur und Landschaft dar.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Starnberg und unter Zustimmung der Höheren Naturschutzbehörde der Regierung Oberbayern wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung (Stand Mai 2017, Büro für ökologische Studien GmbH, Bayreuth) erarbeitet, um planungssichere Daten insbesondere zu gebäudebewohnenden Vögeln und Fledermäusen im Plangebiet zu erhalten.

Zur Einschätzung von Biotopstrukturen und des Habitatpotentials wurde am 23.03.2017 eine Begehung durchgeführt.

Betroffenheit planungsrelevanter Arten

Biotope

Biotope der bayerischen Biotopkartierung sind im Plangebiet nicht vorhanden. In den Bäumen konnten keine Horste und auch keine geeigneten Baumhöhlen für planungsrelevante Arten festgestellt werden. Eine Funktion als „Fortpflanzungsstätte“ im Sinne des speziellen Artenschutzes (für Vögel oder Fledermäuse) ist damit nicht gegeben.

Gefährdete Arten

Gefährdete Arten der Roten Liste Bayerns wurden nicht beobachtet und es fanden sich auch keine Spuren solcher Arten.

Besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten gem. §10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG

Laut ASK-Auswertung im Planungsgebiet keine bekannt.

FFH-Gebiet oder EU-Vogelschutzgebiet

Das Plangebiet ist weder in einem FFH-Gebiet noch Vogelschutzgebiet gelegen noch grenzt ein solches Gebiet direkt an.

Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie

Nicht relevant, da das Plangebiet nicht innerhalb eines FFH-Gebietes liegt.

Für die weit überwiegende Mehrheit der planrelevanten Arten war ein Vorkommen im Plangebiet nicht zu erwarten bzw. konnte ausgeschlossen werden.

Bestand und Betroffenheit europäischer Vogelarten

Aufgrund der Lage und Struktur des Plangebietes konnten bei den Begehungen eine Reihe kulturfolgender Vogelarten erfasst werden, wie Amsel, Buchfink, Grünfink, Blau- und Kohlmeise, Elster etc. Diese gelten in Bayern als nicht eingriffsempfindlich.

Spuren und Hinweise auf gebäudebewohnende Vogelarten (z.B. Mehlschwalbe, Dohle, Mauersegler, Schleiereule) wurden nicht ermittelt. Der Abriss des Gebäudes bewirkt keinen Verlust von Fortpflanzungsstätten.

Auswirkungen oder artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen durch den Verlust von derzeit vorhandenen Bäumen und Gebäuden als potenziellen Standorten von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind für die Vogelarten nicht zu erwarten, da keine Nester bzw. Horste im Plangebiet ausgemacht wurden.

Zwergfledermaus

Bei der potentiell zu erwartenden Zwergfledermaus kann das Vorhaben zu Konflikten mit lebensräumlichen Funktionen im Plangebiet, d.h. Beeinträchtigungen von Quartiersstandorten im Sinne von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und einem Tötungsrisiko führen. Die Bedeutung dieser Beeinträchtigungen wurde im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Vorschriften vertiefend geprüft.

Hinweise auf eine mögliche Nutzung der Gebäude des Plangebietes durch Fledermäuse gibt es nicht. Dennoch verbleibt aufgrund allgemeiner Kenntnisse über **Zwergfledermäuse** und ihr Vorkommen bzw. ihre Lebensweise eine gewisse Wahrscheinlichkeit, dass das Plangebiet mit dem derzeit vorhandenen Gebäudebestand als (potenzieller) Quartierstandort im Sommer (Hohlräume der Außenjalousien) dient.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Artenschutzkonflikten

Als Maßnahme zur Vermeidung des Tötungstatbestandes bei der potentiell zu erwartenden Zwergfledermaus im Plangebiet wurden am 13.4. und 21.4.2017 die Außenjalousien des ehemaligen Grundschulgebäudes auf der Süd- und Westseite abgedichtet. Kein Verschluss erfolgte auf der Ostseite, da hier das Gebäude unmittelbar an die Bahnhofstraße angrenzt und alle Jalousien ab Vormittag im Schatten liegen, d.h. für Fledermäuse aus mikroklimatischen Gründen ungeeignet sind. Die Abdichtung erfolgte durch PU-Schaum.

Infolge der Abdichtung der Außenjalousien wird eine Befristung notwendiger Abrissarbeiten nicht erforderlich. Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG sind bei Realisierung des Vorhabens unter Berücksichtigung der abgeschlossenen Vermeidungsmaßnahme insgesamt nicht zu erwarten.

6.3 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Auf der Grundlage des Freiflächengestaltungsplanes werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Festsetzungen dienen der Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft.

Extensive Dachbegrünung

Aus Gesichtspunkten des Wasserhaushalts und des Klimaschutzes sollen die nicht überbauten Dachflächen des Sockelgeschosses und die Dachflächen von Haus A, B und C extensiv begrünt werden. Entsprechende Festsetzungen mit Ausnahmeregelungen für notwendige technische Dachaufbauten oder Dachterrassennutzung wurden getroffen.

6.4 Besonnungsdauer nach DIN 5034-1

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verschattungsstudie (Untersuchung zur potentiellen Besonnungsdauer nach DIN 5034-1, IMA cologne GmbH, Köln, Stand 16.10.2017) erstellt, aus der hervorgeht, ob bestehende Wohnungen in der Bahnhofstraße infolge der Planung gemäß DIN 5034-1 als ausreichend besonnt gelten dürfen.

Die Besonnung eines Ortes hängt im Wesentlichen von der geografischen Lage, den Horizonteinschränkungen durch die Orographie und durch Hindernisse ab. In städtischer Bebauung bestimmen bodennah hauptsächlich die Gebäude, welche Bereiche im Verlauf eines Tages verschattet oder besonnt werden. In typischer städtischer Bebauung reichen in der Regel die Abstandsflächen nicht aus, um in den unteren Etagen die Mindestanforderungen der DIN 5034-1 zu erfüllen.

Mindestanforderungen an die Besonnungsdauer von Wohnräumen werden durch die Norm DIN 5034-1 (Tageslicht in Innenräumen) definiert. In dieser Richtlinie werden für Aufenthaltsräume im Sinne der Bauordnungen der Länder unter anderem die Anforderungen an die natürliche Beleuchtung spezifiziert. Demnach sollte die potentielle Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche (um den 20./21. März beziehungsweise den 22./23. September) mindestens vier Stunden betragen. Eine Wohnung gilt als ausreichend besonnt, wenn in ihr mindestens ein Wohnraum ausreichend besonnt ist.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 182/GAUTING wurden die Verschattungs-/ potentielle Besonnungszeiten für den Zustand nach Realisierung der Planung („Planfall“) und im Vergleich zu der Bestands-situation mit Bebauung (ehemaliges Grundschulgebäude) innerhalb des Plangebiet („Nullfall“) untersucht.

Umgebung der Planung

Bei der untersuchten Planung führen die Baukörper je nach Lage des Aufpunkts, der Höhe über Grund und der Jahreszeit zu unterschiedlich starken Verschattungen in der Umgebung. Bereits an der umgebenden Bestandsbebauung im Nullfall liegen nach Norden ausgerichtete Fassadenabschnitte teilweise mit weniger als 1 h Besonnung unterhalb des DIN-Kriteriums für den 20./21. März.

Die Verschattung durch die Planbebauung führt teilweise zu einer Minderung der Besonnungsstunden an Fassadenbereichen der Bestandsbebauung. Dies führt zu einem erstmaligen Unterschreiten des 4h-Kriteriums am Bahnhofplatz Nr. 9, EG, nördlicher Fassadenabschnitt, sowie an der Bahnhofstraße 30 im EG und 1. OG an zwei Fassadenbereichen Richtung NW. An allen anderen Fassadenabschnitten bzw. ~~Geschoßen~~Geschossen bleibt das 4 h-Kriterium auch nach der Umsetzung der Planung erhalten.

Fazit: Die durch die Planbebauung an der Bestandsbebauung ausgelöste Minderung der Besonnungsverhältnisse führt nicht zu unzumutbaren, gesundheitsbeeinträchtigenden Verhältnissen, so dass hier keine Anpassung der Planbebauung erforderlich ist. Dies gilt umso mehr, als die Abstandsflächen zwischen der Planbebauung und der Bestandsbebauung entlang des Bahnhofplatzes und der Bahnhofstraße eingehalten werden.

Wohnungen im Plangebiet

Aus der Untersuchung der Besonnungsdauer der geplanten Wohnungen im Sonstigen Sondergebiet geht hervor, dass an den nach Norden ausgerichteten Fassadenabschnitten der geplanten Gebäude das 4h-Kriterium der DIN 5034-1 erwartungsgemäß bis einschließlich zum 4. Obergeschoss nicht eingehalten wird.

Das Sockel- bzw. das Erdgeschoss wird für eine gewerbliche-/Dienstleistungsnutzung vorgesehen, sodass hier Unterschreitungen des Besonnungskriteriums unbeachtlich sind. Für die NO-Fassaden der Häuser A und C sowie die N-Fassade des Hauses B sollte beachtet werden, dass dorthin keine Einraum-Wohnungen orientiert werden, sondern Wohnungen, die mindestens einen weiteren Raum zu einer ausreichend besonnten Fassade erhalten. Für die übrigen Fassadenbereiche, die das 4h-Kriterium nicht erfüllen, bleibt festzuhalten, dass diese min-

destens 3h besonnt werden, so dass hier nicht unbedingt Umplanungen oder Festlegungen zu durchgesteckten Grundrissen erfolgen müssen.

Fazit: Im Plangebiet kann eine ausreichende Besonnung gewährleistet werden.

Formatiert: Schriftart: Nicht Fett

6.5 Immissionsschutz – Lärm

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 182/GAUTING wurde eine schalltechnische Untersuchung (IBAS, Bayreuth, 11.07.2017) erstellt. Das Plangebiet ist durch Lärm vorbelastet, einerseits durch Verkehrslärmimmissionen des Straßen- und Schienenverkehrs, andererseits durch Gewerbelärmimmissionen.

Als maßgebliche Emittentenarten waren Verkehrslärmimmissionen des Straßen- und Schienenverkehrs auf öffentlichen Verkehrswegen sowie Gewerbelärm zu berücksichtigen. Gegenstand der Untersuchung war daher die Ermittlung und Beurteilung der Lärmimmissionen in Bezug auf das Plangebiet und die Veränderung der Straßenverkehrslärmimmissionen auf öffentlichen Straßen infolge des planbedingten Mehrverkehrs. Zudem wurden die Auswirkungen der Planung auf die Gewerbelärmsituation betrachtet.

Maßgebliche Beurteilungsgrundlage für den auf die Planung einwirkenden Verkehrslärm stellen die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" dar. Bei Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung herangezogen.

Gebietsbezeichnung	TA Lärm Immissionsrichtwerte		DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 Orientierungswerte In Klammern: Gilt für Gewerbelärm	
	Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	40	55	45 (40)
Mischgebiete (MI)	60	45	60	50 (45)
Gewerbegebiete (GE)	65	50	65	55 (50)

Formatierte Tabelle

Tabelle 1 Immissionsrichtwerte TA Lärm, Orientierungswerte DIN 18005

Für die Beurteilung der auf das geplante Wohn- und Geschäftsgebäude einwirkenden Lärmimmissionen werden die Orientierungswerte der

DIN 18005 für Mischgebiete herangezogen, da für das festgesetzte Sonstige Sondergebiet die Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes anzunehmen ist.

6.5.1 Verkehrslärmimmissionen

Die Lärmsituation im Plangebiet wird im Hinblick auf den Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen maßgeblich durch den Kfz-Verkehr auf der Bahnhofstraße und der Ammerseestraße bestimmt.

In die Berechnung des Straßenverkehrslärms nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90) wurden die Straßenverkehrszahlen der Verkehrsuntersuchung von Obermeyer. Planen+Beraten GmbH (München, 12.05.2017 und 25.10.2017) eingestellt.

In Bezug auf den öffentlichen Schienenverkehrslärm wird die Lärmsituation des Plangebiets durch die Strecken 5504 und 5540 (München – Garmisch-Partenkirchen) der Deutschen Bahn AG bestimmt. Der Schienenverkehrslärm wurde durch Berechnung nach der Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen von 2014 (Schall 03) ermittelt. Die den Berechnungen zugrunde liegenden Eingangsparameter zur Bestimmung der Emissionen des öffentlichen Schienenverkehrs erfolgte auf Grundlage der von der Deutschen Bahn AG aktuell gelieferten Daten für den Prognosehorizont 2025.

Die Berechnung und Darstellung (energetische Addition) der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms analog der RLS-90 und des Schienenverkehrslärms analog zur Schall 03 erfolgte unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse; die Darstellung der Ergebnisse anhand von Lärmkarten jeweils für den Tagzeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) und den Nachtzeitraum (22.00 bis 6.00 Uhr).

Beurteilung der Verkehrsgeräuschsituation Straßenverkehrslärm

Innerhalb des Plangebietes werden durch Straßenverkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) im Tagzeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) und 50 dB(A) zur Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) sowohl tags als auch nachts überschritten. Die Überschreitung beträgt im Tag- und Nachtzeitraum an den zur Bahnhofstraße zugewandten Fassaden des Wohn- und Geschäftshauses jeweils bis zu 8 dB(A).

[Hinsichtlich der Abwägung von festzusetzenden Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan kann die vorliegende Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV \(die für Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen geltende Verkehrslärmschutzverordnung\) verglichen werden. Dabei sind die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV hinsichtlich der auf die Planung einwirkenden Straßenverkehrsgeräuschsituation als weitere Schwelle, die als Zumutbarkeitsgrenze zu werten ist, zu betrachten. Im Plangebiet werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB\(A\) im Tagzeitraum und 54 dB\(A\) im Nacht-](#)

zeitraum sowohl tags als nach nachts um jeweils bis zu 4 dB(A) überschritten.

An den unmittelbar der Bahnhofstraße zugewandten Fassaden werden die Sanierungswerte als Grenze der Gesundheitsgefährdung von 70 ~~dbdB~~ dB(A) im Tagzeitraum und von 60 dB(A) im Nachtzeitraum unterschritten.

Beurteilung der Verkehrsgeräuschsituation Schienenverkehrslärm

Innerhalb des Plangebietes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) im Tagzeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) und 50 dB(A) zur Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) sowohl tags als auch nachts an den der Schienenstrecke zugewandten Fassaden überschritten. Im Tagzeitraum treten Beurteilungspegel von bis zu 66 dB(A) auf, dies entspricht einer Überschreitung des Orientierungswertes um 6 dB(A). Da im Nachtzeitraum kaum eine Reduzierung des Schienenverkehrslärms gegenüber dem Tagzeitraum zu verzeichnen ist, wird der Orientierungswert von 50 dB(A) für den Nachtzeitraum mit bis zu 11 dB(A) an den schienenzugewandten Fassaden deutlich überschritten.

Beurteilung der Summe der Verkehrsgeräusche aus Schienen- und

Straßenverkehrslärm

Die Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen erfolgt auf der Grundlage der energetischen Addition der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms und des Schienenverkehrslärms. Der Straßenverkehr stellt dabei die maßgebende Verkehrslärmeinwirkung an der Nordost-Seite des Plangebietes und der Schienenverkehr die maßgebliche Einwirkung an der Nordwest-Seite dar.

Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) im Tagzeitraum wird bis zu maximal 8 dB(A) überschritten. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert von 50 dB(A) um bis zu 11 dB(A) überschritten.

Die Schwelle für den Bereich gesundheitsgefährdender Belastungen von 60 dB(A) im Nachtzeitraum wird an den Nordwestfassaden von Haus A um bis zu 1 dB(A) in Höhe des Erdgeschosses überschritten.

Die höher liegenden und im Rahmen der Abwägung noch als zulässig erachteten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts für die Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes werden im Tag- und Nachtzeitraum an den dem Verkehrslärm abgewandten Fassaden eingehalten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind dabei als Obergrenze von noch hinnehmbaren Verkehrslärmeinwirkungen zu werten.

Schallminderungsmaßnahmen – Verkehrslärm

Da die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete in Teilbereichen überschritten werden, sind im Plangebiet Schallminderungsmaßnahmen erforderlich. Grundsätzlich stehen für Schallminderungsmaßnahmen die folgenden Möglichkeiten zur Verfügung:

- das Einhalten von Mindestabständen,
- die differenzierte Ausweisung von Baugebieten,
- die Durchführung von aktiven Schallschutzmaßnahmen und
- Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen.

Das **Einhalten von Mindestabständen** scheidet entlang der Rafael-Katz-Straße (Schienenverkehrslärm) als auch der Bahnhofstraße (Straßenverkehrslärm) aufgrund der vorliegenden räumlichen Situation aus, da dies bedeuten würde, dass keine Straßenrandbebauung umsetzbar wäre. Aus stadtbaugestalterischen Gründen soll im Bereich der Bahnhofstraße entsprechend der Bestandssituation in der unmittelbaren Umgebung eine straßenbegleitende Bebauung umgesetzt werden, die Raumkanten zum Bahnhofplatz und zur Bahnhofstraße schafft und zugleich die östlich der Bahnhofstraße anschließende Bebauung vor Schienenverkehrslärm abschirmt.

In Bezug auf die Abstände von Straßen wurden im Plangebiet die Baufluchten der benachbarten Bebauung aufgenommen.

In Übereinstimmung mit dem Charakter eines Besonderen Wohngebietes im Ortszentrum werden/wurden innerhalb des Plangebietes, das sowohl einer Wohnnutzung als auch gewerblichen Nutzungen zugeführt werden soll, aufgrund der geringen Plangebietsgröße keine **differenzierte Baugebietsausweisungen** vorgenommen.

Aufgrund der räumlich engeren Zuordnung zwischen Emittenten und Immissionsorten und aufgrund der geplanten Gebäudehöhen (Zulässigkeit von bis zu 5 Vollgeschossen) stellen/stellten **aktive Schallschutzmaßnahmen** in Form von Lärmschutzwänden entlang der Rafael-Katz-Straße und der Bahnhofstraße keine geeignete Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Orientierungswerte dar.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes kommen/kamen für das Sonstige Sondergebiet **passive Schallschutzmaßnahmen** nach DIN 4109 in Betracht, die den erforderlichen Schallschutz in den Gebäuden in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen im Tagzeitraum sicherstellen. Die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden/wurden im Bebauungsplan zeichnerisch als Lärmpegelbereiche III bis V entlang der betroffenen Fassaden festgesetzt. Textlich festgesetzt wurde, dass entsprechend den zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereichen Schallschutzmaßnahmen an Außen-

bauteilen gemäß DIN 4109 zu treffen sind. Anhand dieser im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche können im konkreten Einzelfall (beispielsweise Baugenehmigungsverfahren) gemäß DIN 4109 die Anforderungen an die Luftschalldämmung und das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß von verschiedenen Wand/Fensterkombinationen ermittelt werden. Ergänzend wurde textlich festgesetzt, dass die Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse im Einzelfall unterschritten werden können, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

Im ungünstigsten Fall tritt an den hauptbetroffenen Fassaden von Haus A der Lärmpegelbereich V auf. Nach den Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 ergibt sich für Aufenthaltsräume in Wohnungen ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß an die Außenbauteile von erf. $R'_{w,res} = 45$ dB. Diese Vorgabe an den passiven Schallschutz von Fassaden- und Fassadenöffnungen ist mit einem hohen Aufwand und einem nicht zu großen Fensterflächenanteil noch erfüllbar.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Bürräume und ähnliches erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	Aufenthaltsräume in Wohnungen erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	30	35
IV	66 – 70	35	40
V	71 – 75	40	45

Formatierte Tabelle

Tabelle 2 Luftschalldämmung von Außenbauteilen – DIN 4109

Im Nachtzeitraum werden an der zur Bahnstrecke orientierten Nordwest-Fassade des Hauses A in Erdgeschosshöhe Beurteilungspegel von 61 dB(A) erreicht. Aufgrund der hohen Schienenverkehrslärmbelastung sollen Wohnungen im Haus A erst ab dem 2. Obergeschoss zulässig sein. Ab dem 2. Obergeschoss werden Beurteilungspegel erreicht, die unterhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung liegen. Eine entsprechende Festsetzung erfolgte zur Art der baulichen Nutzung.

Im Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) werden vor fast allen Fassaden der Häuser A, B und C Außenlärmpegel größer als 50 dB(A) erreicht. Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ist ein ungestörter Nachtschlaf häufig nicht mehr möglich – selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern. Dies hat zur Folge, dass bei Schlaf- und Kinderzimmern von Wohnungen im

Sonstigen Sondergebiet eine geregelte schallgedämmte Lüftung sicher zu stellen ist, so dass die Fenster nachts geschlossen bleiben können. Dies wird durch eine entsprechende textliche Festsetzung gesichert, eine ergänzende Festsetzung eröffnet den Verzicht auf eine fensterunabhängige Belüftung beim Nachweis im Baugenehmigungsverfahren, dass ein Außenpegel von 45 dB(A) im Nachtzeitraum eingehalten werden kann.

Die Festsetzungen passiver Schallschutzmaßnahmen stellen sicher, dass den schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die geplante Wohnbebauung zur Erzielung gesunder Wohnverhältnisse im Hinblick auf Verkehrsgeräuschimmissionen sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum Rechnung getragen werden kann.

6.5.2 Gewerbelärmimmissionen

Aus dem Plangebiet werden künftig Lärmemissionen durch Warenanlieferung, den Kundenverkehr, die Nutzung der oberirdischen Stellplatzanlage infolge der Einzelhandelsnutzungen auf die nähere Nachbarschaft einwirken, die gemäß TA Lärm zu beurteilen sind.

Auf das Plangebiet wirken gewerbliche Nutzungen aus der unmittelbaren Umgebung (Bestand) ein, dies sind Gewerbebetriebe in der Bahnhofstraße und am Bahnhofplatz.

Bei der Ermittlung der auf das Plangebiet und die nähere Umgebung einwirkenden Gewerbelärmbelastung wurde die Gesamtbelastung aller gewerblichen Schallquellen untersucht und es wurden die Ergebnisse der Ausbreitungsberechnungen in Form von Gewerbelärmkarten dargestellt. Da hierbei die Richtwerte der TA Lärm zu beachten sind, liegt der maßgebliche Immissionsort 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters.

Einwirkungen auf die geplante Wohnnutzung

Im Sonstigen Sondergebiet, Zweckbestimmung Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen werden im Tagzeitraum Beurteilungspegel von 50 bis 59 dB(A) und im Nachtzeitraum von 33 bis 45 dB(A) erreicht. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) im Tagzeitraum und 45 dB(A) im Nachtzeitraum können eingehalten werden.

In die Berechnung der Gewerbelärmimmissionen sind u.a. die Annahmen eingeflossen, dass die Einkaufswagen-Sammelbox nicht auf der Stellplatzfläche platziert werden wird, sondern innerhalb des geplanten Gebäudes, dass von den haustechnischen Anlagen keine tonhaltigen Geräusche abgestrahlt werden und die Be- und Entladetätigkeiten der Einzelhandelsnutzungen über eine Anlieferrampe mit geschlossenem Tor (Schalldämm-Maß $R_w=24$ dB) erfolgt. Das nachgeordnete Baugenehmigungsverfahren stellt die Einhaltung dieser getroffenen Betriebszustände sicher. Gemäß Art. 62 BayBO ist die Einhaltung der Anforder-

rungen an den Schallschutz im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Die zu betrachtenden nächstgelegenen Immissionsorte sind die südwestlich der Erschließungsstraße gelegene Grundschule und Mittagsbetreuung. Die Immissionsorte liegen innerhalb des seit 02.06.2000 rechtskräftigen Bebauungsplans „Nr. 130/GAUTING“, der „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO als Art der baulichen Nutzung mit dem Planeinschrieb „Schule“ im nördlichen Teilgebiet des Bebauungsplanes festsetzt. Demnach sind die Immissionsorte Grundschule und Mittagsbetreuung gemäß Ziffer 6.6 der TA Lärm als sonstige in Bebauungsplänen festgesetzte Flächen und Einrichtungen entsprechend ihrer individuellen Schutzbedürftigkeit zu beurteilen. Aufgrund im vorliegenden Planfall wurden diese als Mischgebiet eingestuft. Dies entspricht dem Schutzniveau, das üblicherweise für Schulen zu Grunde gelegt wird. Zudem liegt aufgrund der hohen Verkehrslärmeinwirkung durch die S-Bahnstrecke ist am Schulgebäude bereits eine Geräuschvorbelastung mit Pegeln von 61 dB(A) an der Nordost-Fassade im Tagzeitraum vorhanden vor. Am Gebäude der Mittagsbetreuung treten an der relevanten Nordost-Fassade Straßenverkehrslärmpegel von 64 dB(A) im Tagzeitraum auf (Prognose-Nullfall). Aus lärmgutachterlicher Sicht zeigt die vorhandene Verkehrslärmbelastung, dass die Einstufung der Immissionsorte Schule und Mittagsbetreuung als Mischgebiet der tatsächlichen Situation vor Ort Rechnung trägt. ~~Dies entspricht auch dem Schutzniveau, das üblicherweise für Schulen zu Grunde gelegt wird.~~

Hinsichtlich der Gewerbelärmauswirkungen wird infolge der Planung am Immissionsort Schule ein maximaler Beurteilungspegel von 60 dB(A) und am Immissionsort Mittagsbetreuung ein maximaler Beurteilungspegel von 59 dB(A) prognostiziert. Die zulässigen Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden damit nicht überschritten.

6.5.3 Veränderung der Verkehrsgeräuschsituation

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehen zusätzliche Verkehrsbelastungen. Die Veränderung der Straßenverkehrslärmimmissionen auf öffentlichen Straßen infolge des planbedingten Mehrverkehrs war daher Gegenstand der schalltechnischen Untersuchung.

Aus den Berechnungsergebnissen der schalltechnischen Untersuchung geht hervor, dass im Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall überwiegend unveränderte bzw. im Rahmen der Aufrundung auf ganze dB punktuell um 1 dB höhere Beurteilungspegel feststellbar sind. Infolge der Planung des Sonstigen Sondergebietes ist aufgrund der sehr hohen Vorbelastung keine relevante Pegelerhöhung zu verzeichnen.

Bei der vergleichenden Betrachtung von Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall wird die Schwelle für den Bereich gesundheitsgefährdender Lärmbelastungen von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht im Prognosefall an Immissionsorten im südlichen Teil der Bahnhofstraße erreicht bzw. überschritten. Durch die Planung erhöhen sich die Beurteilungspegel um 0,2 dB(A) im Tagzeitraum und 0,1 dB(A) im Nachtzeitraum. Die Erhöhungen von 0,2 dB(A) bzw. 0,1 dB(A) sind aufgrund der Geringfügigkeit kaum wahrnehmbar, da erst Pegelerhöhungen von 2-3 dB(A) erkannt werden können. Darüber hinaus liegt diese Erhöhung im Rahmen der täglichen Schwankungsbreite des Verkehrsaufkommens und ist insofern nicht als zusätzliche Belastung wahrnehmbar.

Eine erhebliche Verkehrszunahme würde bei einem Anstieg der Emissionspegel um mindestens 3 dB vorliegen. Eine Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte ist bereits im Prognose-Nullfall nicht gegeben. Trotz des Anstiegs der Verkehrsbelastung ist insgesamt keine erhebliche Veränderung der Verkehrsgeräuschsituation im Umfeld der Planung zu erwarten und daher als zumutbar für die Nachbarbebauung einzustufen.

6.5.4 Verkehrslärbetrachtung nach 16. BImSchV

Der Neubau der Erschließungsstraße, die der Erschließung des Sonstigen Sondergebietes, Zweckbestimmung Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen sowie der an der Rafael-Katz-Straße geplanten P+R-Anlage dienen soll, [erforderterforderte](#) eine Betrachtung des von der Neuplanung ausgehenden Verkehrslärms nach der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV.

Aus der schalltechnischen Untersuchung geht hervor, dass die über die Tunneleinfahrt nach außen abgestrahlten Geräusche von untergeordneter Bedeutung sind. Im Übrigen geht hervor, dass die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete (Wohn- und Geschäftsgebäude) von 64 dB(A) im Tagzeitraum und 54 dB(A) im Nachtzeitraum eingehalten werden und auch die Immissionsgrenzwerte für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) im Tagzeitraum und 49 dB(A) im Nachtzeitraum an den südlich und südwestlich gelegenen Gebäuden der Schule und Mittagsbetreuung eingehalten werden können.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, die Errichtung einer Wand zur Abschirmung des Schulgeländes, insbesondere des Gebäudes der Mittagsbetreuung, von der neu zu errichtenden Erschließungsstraße im Bereich zwischen Tunneleinfahrt und Ammerseestraße zu errichten. Da diese Wand aus Lärmimmissionsschutzgründen nicht erforderlich ist, wird die Errichtung dieser Wand als Sicht und eingeschränkter Geräuscheinwirkungsschutz über den Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Gauting und der Vorhabenträgerin geregelt werden.

6.5.5 Sportlärm

Mit Geräuscheinwirkungen der benachbarten Schul-Sportanlagen auf das geplante Wohn- und Geschäftsgebäude muss gerechnet werden. Aufgrund der anzunehmenden Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte für Sportlärm der 18. BImSchV an den der Sportanlage direkt benachbarten Wohngebäuden im Allgemeinen Wohngebiet, kann sicher erwartet werden, dass die Geräuschimmissionen im Sonstigen Sondergebiet, Zweckbestimmung Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen [sicher](#) unter den zur Beurteilung heranzuziehenden Immissionsrichtwerten [für die Gebietskategorie Mischgebiet](#) liegen.

6.6 Erschütterungen

Das geplante Wohn- und Geschäftshaus grenzt an die nordöstlich gelegene Bahnhofstraße und die südwestlich verlaufende Ammerseestraße. In einem Abstand von ca. 45 m verläuft die Bahnstrecke 5504 München – Garmisch-Partenkirchen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Erschütterungsprognose (IBAS, Bayreuth, 29.05.2017) erstellt, um die vom LKW-/Busverkehr und vom Zugverkehr ausgehenden Erschütterungen zu bewerten und gegebenenfalls erschütterungsmindernde Maßnahmen vorzusehen.

Ein Vergleich mit den gemäß DIN 4150-2 für Mischgebiete anzuwendenden Anhaltswerten für den Tag- und Nachtzeitraum zeigte, dass auf den Geschossdecken des geplanten Wohn- und Geschäftshauses die Vorgaben der Norm bzgl. der zulässigen Erschütterungseinwirkungen auf den Menschen eingehalten werden. Erschütterungsmindernde Maßnahmen am geplanten Wohn- und Geschäftshaus sind daher nicht erforderlich.

Eine Berechnung des Sekundärluftschalls wurde nicht erforderlich, da innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes eine Überschreitung der Anhaltswerte für Erschütterungen durch LKW-/Busverkehr und den Zugverkehr nicht vorlag.

6.7 Lichtimmissionen

Grundsätzlich kann von einer Blendwirkung durch aus dem Tunnel ausfahrende Fahrzeuge ausgegangen werden. Die Blendung von zeitlich veränderlichem Licht wird dabei im Allgemeinen als lästiger empfunden als zeitlich konstantes Licht.

Das Licht von Autoscheinwerfern wie auch Signalanlagen zur Verkehrslenkung oder Straßenbeleuchtung ist in seiner Blendwirkung schwierig messtechnisch zu erfassen und zu bewerten. Entsprechend einer Rechtsprechung zur Klage eines Anwohners hinsichtlich der Blendwirkung von Pkw-Scheinwerfern eines benachbarten Wohnhauses ist es Anwohnern zumutbar, durch Verdunkelungselemente (Rollos,

Vorhänge etc.) einen gewissen Selbstschutz vor einer solchen Blendwirkung zu erzielen.

Die nächstgelegene, der Tunnelausfahrt gegenüberliegende Wohnbebauung liegt in einer Entfernung von ca. 140 m an der Bergstraße. Aufgrund der vorliegenden großen Entfernung zur potentiellen Blendquelle kann auf Maßnahmen zur Minderung der Blendwirkung verzichtet werden, da derzeit nicht absehbar ist, ob und wieviel Blendwirkung tatsächlich durch das Tunnelbauwerk ausgelöst wird.

6.8 Boden

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der westlichen Hochterrasse des Würmtales, das nach dem Durchbruch der Würm durch die Endmoräne bei Leutstetten entstanden ist. Die Sedimente der Postwürmeiszeit bestehen hauptsächlich aus sandigem Kies mit Rollkieseinlagerungen und gelegentlich eingelagerten reinen Sandlinsen. Die Mächtigkeit der Kiese beträgt bis zu 30 m.

Aus dem Geotechnischen Gutachten (Grundbaulabor München, 06.06.2016) geht hervor, dass im Plangebiet unter der Geländeoberfläche Auffüllungsmaterialien bis zu einer Tiefe von 4,0 m anstehen, die von den quartären sandig-kiesigen Terrassenablagerungen der Würm unterlagert werden.

Abfalltechnische Beurteilung

Die abfalltechnische Klassifikation ergab für eine Auffüllungsprobe die Zuordnung Z 2 gemäß LAGA TR Boden (2004). Maßgeblicher Parameter ist der Blei-Gehalt von 450 mg/kg. Eine weitere Bodenprobe ist aufgrund der Belastung mit Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK – 8,3 mg/kg) der Kategorie Z 1.2 zuzuordnen.

Im Zuge einer Folgenutzung in Verbindung mit Erdarbeiten ist in Teilbereichen des Grundstückes mit abfalltechnisch relevant erhöhten Schadstoffgehalten im Untergrund zu rechnen. Sollten Erdarbeiten auf dem Grundstück durchgeführt werden, sind eine fachgutachterliche Begleitung sowie zusätzliche chemischen Untersuchungen zur fachgerechten Einstufung der anfallenden Materialien erforderlich. In den Bebauungsplan wurde ein Hinweis zur Erforderlichkeit einer fachgutachterlichen Begleitung bei Bodenaushubarbeiten aufgenommen.

6.9 Wasser

Oberflächenwasser kommt im Plangebiet nicht vor.

Nach der Geologisch-Hydrologischen Karte von München liegt das Grundwasser im Plangebiet tief. Der mittlere Grundwasserstand liegt bei circa 545 m ü. NN. Dies entspricht einem Flurabstand von etwa 35 m unter Gelände.

Die im Plangebiet vorgefundenen oberflächennahen Kiese sind aufgrund ihrer guten Wasserdurchlässigkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser nach DWA-A 138 geeignet.

6.10 Klima und Luft

Als Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung sollen die Dachflächen im Plangebiet extensiv begrünt werden. Die extensive Dachbegrünung sowie die Begrünung der Tiefgaragen wirken einer intensiven Aufheizung und mangelnden nächtlichen Abkühlung entgegen und tragen zur geringfügigen Verbesserung des Mikroklimas bei.

7 Umweltbericht

Für das Bebauungsplanverfahren wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargestellt.

7.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

Die Planung dient der städtebaulichen Neuordnung im Bereich des im Jahre 2010 aufgegeben Schulgebäudes zur Schaffung von Wohnraum und zur Stärkung der Zentrumsfunktion der Gemeinde Gauting.

Ziel der Planung ist es, nach dem Abriss des vorhandenen Schulgebäudes ein mehrgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit einer ebenerdigen Stellplatzanlage und einer eingeschossigen Tiefgarage zu errichten. Im Erdgeschoss des neuen Gebäudes sollen Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsunternehmen und/oder Gastronomiebetriebe angesiedelt werden. In den oberen Geschossen sollen Wohnungen entstehen. Kenngrößen der geplanten Bebauung sind eine maximale Fünf-Geschossigkeit, eine GRZ von 0,8, eine GFZ von 1,77 sowie die Ausweisung eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen. Weitere Angaben sind den Punkten 2 und 3 des städtebaulichen Teils der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

7.1.1 Beschreibung Bestand (derzeitiger Umweltzustand)

Das Plangebiet ist heute zu ca. 70% bebaut und versiegelt. Das vorhandene, nicht mehr genutzte Schulgebäude sowie der ehemalige Schulhof stellen bereits vollzogene Eingriffe in den Naturhaushalt dar. Der übrige Bereich des Plangebietes ist durch Scherrasen und Baumbestände, insbesondere entlang der Rafael-Katz-Straße, geprägt. Vom Plangebiet gehen derzeit keine Emissionen aus.

7.1.2 Beschreibung Nullvariante (Nichtdurchführung der Planung)

Das nicht mehr genutzte Schulgebäude würde erhalten bleiben und der vorhandene Rasen- und Baumbestand würde sich weiterentwickeln.

Planungsrechtlich würden die Festsetzungen / Darstellungen des Baulinienplanes Nr. 6 aus 1953 und des Bebauungsplanes Nr. 130/GAUTING aus 2000 weiterhin für die Beurteilung der Zulässigkeit von (baulichen) Vorhaben Gültigkeit besitzen.

7.1.3 Beschreibung Planung

Kenngrößen der geplanten Bebauung sind eine maximale Fünf-Geschossigkeit, eine GRZ von 0,8, eine GFZ von 1,77 sowie die Ausweisung Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen. Der vorhandene Baumbestand sowie die Scherrasenfläche werden weitgehend überplant. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird das Gelände versiegelt. Entlang der Bahnhofstraße werden vier neue Straßenbaumstandorte vorgesehen.

7.2 Bedarf an Grund und Boden / Fläche

Die Fläche des gesamten Plangebietes beträgt ca. 6.630 m², die Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes ca. 4.530 m².

7.3 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Als Ziele des Umweltschutzes werden die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und „Technischen Anleitungen“ zugrunde gelegt, die für die jeweiligen Schutzgüter in Bauleitplan-Verfahren anzuwenden sind. Die EU-Schutzziele finden sich im Wesentlichen umgesetzt im deutschen Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG, Luftreinhalteplanung, Lärminderung) und seinen Verordnungen, dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG – Arten-, Landschafts- und Biotopschutz) und Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG – Bodenschutz, Schutz vor bzw. Umgang mit schädlichen Bodenveränderungen) und seiner Verordnung sowie dem Denkmalschutzgesetz (DSchG).

Grenzüberschreitende Auswirkungen von Bebauungsplänen oder Flächennutzungsplan-Änderungen sind in Gauting aufgrund der Lage in großem Abstand zu Landesgrenzen nicht zu erwarten. Raumbedeutsame Planungen werden mit den angrenzenden Gemeinden abgestimmt.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nr. 182/Gauting“. Geprüft wurde, welche dauerhaften Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung dauerhaft einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig bzw. dauerhaft anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch vorübergehende, außergewöhnliche und nicht vorhersehba-

re Ereignisse. Diese Prüfung beinhaltet auch nicht die Untersuchung von Auswirkungen der Bauphase, da hierzu im Regelungskanon des BauGB keine Festsetzungs- oder Darstellungsmöglichkeiten aufgeführt sind.

Es werden durch die Umsetzung der Planung keine Techniken oder Stoffe eingesetzt und verwendet, die zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen werden.

7.4 Nicht oder nur gering durch die Planung betroffene Umweltbelange

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung/europäische Vogelschutzgebiete: solche Gebiete sind mehrere Kilometer vom Plangebiet entfernt. Ebenso liegt das Plangebiet nicht in einem Landschaftsschutzgebiet (LSG).
- Biologische Vielfalt: diese ist im Plangebiet als gering einzustufen, da nur wenige Baum- und Pflanzenarten sowie lediglich kulturfolgende Vogelarten festgestellt wurden (siehe hierzu die Punkte „Pflanzen“ und „Tiere“)
- Eingriffsregelung: Aufgrund des bestehenden Planungsrechtes und der vorhandenen Bebauung / Versiegelung sind Eingriffe in den Naturhaushalt nicht ausgleichspflichtig.
- Boden: Aufgrund der vorhandenen Versiegelung ist im Plangebiet nur im Bereich der Baumstandorte mit weniger anthropogen überprägten Bodenfunktionen zu rechnen. Im versiegelten Bereich liegen bis zu vier Meter mächtige Auffüllungsböden vor (siehe Punkt „Altlasten“).
- Oberflächenwasser: sind im Plangebiet nicht vorhanden und nicht vorgesehen.
- Grundwasser: Der mittlere Grundwasserstand liegt ca. 35 m unter Geländeoberkante. Grundwasserneubildung findet im Plangebiet nur untergeordnet statt. Das Plangebiet liegt nicht in einer Wasserschutzzone.
- Abwasser: Der in der Bahnhofstraße vorhandene Mischwasserkanal kann das anfallende Schutzwasser aufnehmen.
- Erneuerbare Energien/Energieeffizienz: Das Plangebiet hat keine Bedeutung zur Gewinnung regenerativer Energie. Die Planung sieht keine Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie vor oder sonstige Regelungen zur Energieeffizienz.
- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden: Derzeit liegen keine Hinweise auf die Überschreitung von Grenzwerten der 39. BImSchV für Stickoxide oder Feinstaub auf den das Plangebiet umgebenden Straßen vor.
- Vermeidung von Emissionen (nicht Lärm/Luft, insbesondere Licht, Gerüche, Strahlung, Wärme), sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern: Solche Emissionen sind im Plangebiet heute nicht vorhanden und werden durch die Umsetzung der Planung nicht bzw. nicht in erheblichem Umfang ausgelöst.

- Hausmüll und Abfälle der Einzelhandelsnutzungen / Gastronomie fallen in normalem Umfang an und werden fachgerecht entsorgt.
- Darstellungen von sonstigen Fachplänen, insbesondere des Wasser-, Abfall-, Immissionschutzrechtes: solche Pläne liegen für den Bereich des Plangebietes nicht vor.
 - Gefahrenschutz / Risiken, zum Beispiel Hochwasser, Magnetfeldbelastung, Störfallrisiko: Das Plangebiet liegt weder innerhalb des Nahbereiches eines Betriebes, der unter das Störfallrecht fällt, noch im Nahbereich von Hochspannungsfreileitungen oder in einem hochwassergefährdeten Bereich. Weitere Risiken sind nicht bekannt oder werden nicht durch die Planung ausgelöst.
 - Erschütterungen: Im Zuge einer Erschütterungsprognose wurde festgestellt, dass die durch LKW-/Busverkehr und den Zugverkehr der Bahntrasse München – Garmisch-Partenkirchen die Anhaltswerte der DIN 4150-2 an der Planbebauung eingehalten werden. Erschütterungsmindernde Maßnahmen am geplanten Wohn- und Geschäftshaus sind nicht erforderlich.
 - Kultur- und sonstige Sachgüter: Kulturgüter wie Bau- oder Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das vorhandene leerstehende Schulgebäude wird als Sachgut nicht mehr genutzt und wurde niedergelegt.
 - Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen liegen aufgrund der vorhandenen Bebauung / Versiegelung und der Lage des Plangebiets im Zentrum von Gauting nur sehr untergeordnet vor.

7.5 Durch die Planung betroffene Umweltbelange

7.5.1 Natur und Landschaft

Pflanzen (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 , a BauGB)

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG,

Bestand (derzeitiger Umweltzustand) und Nullvariante (Nichtdurchführung der Planung): Der Vegetationsbestand im heutigen Zustand wird im Wesentlichen geprägt durch den Baumbestand entlang der Rafael-Katz-Straße bis in die Nordspitze des Plangebietes. Untergeordnet liegt entlang der ehemaligen Grundschule eine Rasenfläche vor. Im Zuge einer Baumkartierung wurden 33 Bäume aufgenommen. Vorhanden sind: neun Spitzahorn, sieben Feldahorn, sechs Eschen, fünf Buchen, vier Rosskastanien, eine Stieleiche, ein Ziergehölz. Die Bäume weisen Stammumfänge auf, die von 9 bis 120 cm reichen. Eine Aussage zur Vitalität der Bäume liegt nicht vor.

Sollte die Planung nicht umgesetzt werden, würden die Bäume und die Rasenfläche erhalten bleiben. Eine Esche ist stark geneigt und müsste langfristig aus Gründen der Verkehrssicherung entfernt werden.

Prognose (Planung): Durch die Umsetzung der Planung werden voraussichtlich alle kartierten Baumstandorte und die Rasenfläche entfallen. Eine Baumschutzsatzung existiert in der Gemeinde Gauting nicht. Der Eingriff in den Vegetationsbestand ist als erheblich einzustufen.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen: Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht entlang der Bahnhofstraße vier neue Baumstandorte vor. Die Flachdächer der geplanten Gebäude werden extensiv begrünt mit einer 20 cm mächtigen Vegetationsschicht (einschließlich Filter- und Drainschicht). Die Tiefgaragen werden, soweit die Flächen nicht für anderen Nutzungen vorgesehen werden, begrünt.

Die Begrünungsmaßnahmen zum Ausgleich des erheblichen Eingriffs in den Baumbestand wurden im Rahmen des Freiflächenplanes entwickelt.

Bewertung: Der Vegetationsbestand im Plangebiet ist geprägt durch einen Baumbestand, der sich aus 33 Einzelbäumen zusammensetzt. Die Bäume werden im Rahmen der Planung entfallen. Eine gesetzliche Verpflichtung zum Ausgleich besteht nicht, da weder die Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB noch eine Baumschutzsatzung greifen. Ein Ausgleich erfolgt durch vier neue Baumstandorte entlang der Bahnhofstraße.

Tiere (§ 1 Absatz 6 Nummer 7, a BauGB)

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, FFH-RL, VRL,

Bestand (derzeitiger Umweltzustand) und Nullvariante (Nichtdurchführung der Planung):

Es liegt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vor. Aufbauend auf einer Ortsbesichtigung am 23.03.2017 zur Habitats- und Potenzialanalyse sowie der Abfrage des Informationssystems zum Artenschutz des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz wurden folgende Ergebnisse ermittelt:

- Der Baumbestand weist keine Horste oder Höhlen auf, die für Federmäuse, Greifvögel oder Baumhöhlenbrüter geeignet wären.
- Nester oder Hinweise auf gebäudebewohnende Vogelarten wurden am vorhandenen Grundschulgebäude nicht festgestellt.
- Vorkommen von Futterpflanzen von Raupen artenschutzrechtlich relevanter Schmetterlinge sind nicht vorhanden.
- Das Plangebiet weist keine Biotopstrukturen auf, die eine Eignung für artenschutzrechtlich relevante Amphibien- oder Reptilienarten aufweisen.
- Bei der Begehung wurden folgende kulturfolgende Vogelarten (sog. „Allerweltsarten“) beobachtet wie Amsel, Buchfink, Grünfink, Blau- und Kohlmeise, Elster etc. Diese sind nicht eingriffsempfindlich, da sie in andere innerstädtische Biotope mit ähnlicher Biotopausstattung in der Umgebung des Plangebietes ausweichen können.

Fledermäuse: Das vorhandene Schulgebäude wies über 50 Außenjalousien auf, die theoretisch als Verstecke für Fledermäuse, insbesondere der weit verbreiteten Zwergfledermaus, dienen könnten. Bei einem Abriss des Gebäudes innerhalb des Aktivitätszeitraums der Fledermäuse zwischen April bis Oktober eines Jahres hätte es zu einem Individuenverlust und damit zu einem Verstoß gegen das Tötungsverbot gemäß Bundesnaturschutzgesetz kommen können. Um dies auszuschließen wurden in Abstimmung mit der Höheren Naturschutzbehörde vom Gut-

achter alle Außenjalousien mit Bauschaum abgedichtet, um eine Nutzung als Wochenstube bzw. Zwischenquartier auszuschließen.

Im Falle der Nichtumsetzung des geplanten Vorhabens bleiben die vorhandenen Bäume als Habitat kulturfolgender Vogelarten erhalten.

Prognose (Planung): Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden alle vom geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkungen auf Tier- und Pflanzenlebensräume artenschutzrechtlich relevanter Arten geprüft. Durch den Gebäudeabriss und die geplanten Baumfällungen sowie den Gebäudeneubau mit planbedingten Mehrverkehr kommt es nicht

- zum Verlust von Lebensstätten artenschutzrechtlich relevanter Tierarten.
- zu einer Zerschneidungs- oder Barrierewirkung von relevanten Lebensräumen
- zu baubedingten Auswirkungen auf artenschutzrelevante Tierarten oder Lebensräume
- zu betriebsbedingten Auswirkungen auf artenschutzrelevante Tierarten;

Theoretisch kann es durch Baumfällungen, falls diese innerhalb der Brutzeit der sogenannten „Allerweltsarten“ vollzogen werden, zu Individuenverlusten kommen. Diese Arten sind als nicht eingriffsrelevant bewertet, so dass hier keine weitere Betrachtung erfolgte.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen: Die spezielle Artenschutzprüfung hat keine Eingriffe oder Auswirkungen auf artenschutzrelevante Arten festgestellt. Daher sind keine Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen, im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Die unter dem Punkt „Pflanzen“ dargestellten Pflanzmaßnahmen können auch teilweise als Ausgleich für den Wegfall von Habitatstrukturen der kulturfolgenden Vogelarten dienen.

Bewertung: Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SAP) wurde festgestellt, dass das Plangebiet weder Lebensstätten oder Fortpflanzungsstätten artenschutzrechtlicher Arten aufweist, noch dass anlagen-, bau- oder betriebsbedingte Wirkungen negative Einflüsse auf solche Tierarten aufweisen. Um potenzielle Auswirkungen auf Zwergfledermäuse durch den Abriss des vorhandenen Grundschulgebäudes auszuschließen, wurden die Außenjalousien mit Bauschaum verschlossen, damit diese nicht als (potenzielle) Verstecke oder Wochenstuben genutzt werden können. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Landschaft/Ortsbild (§ 1 Absatz 6 Nummer 7, a BauGB)

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, DSchG

Bestand (derzeitiger Umweltzustand) und Nullvariante (Nichtdurchführung der Planung): Das Plangebiet liegt in einem überwiegend dicht bebauten Bereich von Gauting in Bahnhofsnähe. Das Ortsbild wird einerseits geprägt vom vorhandenen Baumbestand, der als positiv ortsbildprägend zu werten ist und andererseits vom nicht mehr genutz-

ten Grundschulgebäude. Dieses nicht mehr zeitgemäße Gebäude wirkte aufgrund des Leerstandes als negativ ortsbildprägend.

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe der heutige Zustand des Ortsbildes erhalten, wobei eine Vernachlässigung des leerstehenden Gebäudes zu einer weiteren Abwertung des Ortsbildes führen könnte.

Prognose (Planung): Mit der städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes geht eine klare Schaffung von Raumkanten entlang der Bahnhofstraße, der Rafael-Katz-Straße sowie im Eckbereich zur Ammerseestraße einher. Der rückwärtige Bereich wird durch die eingeschossige Ladenzone und die Pkw-Stellplätze klar gegliedert. Das Plangebiet erhält einen gegenüber dem heutigen Zustand urbanen Charakter.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen: Die erhebliche Veränderung des Ortsbildes im Plangebiet erfordert auf der Ebene der Bauleitplanung keine Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen. Durch die geplanten vier Baumstandorte wird der Straßenraum der Bahnhofstraße deutlicher strukturiert.

Bewertung: Das durch das leerstehende Schulgebäude und den dichten Baumbestand an der Rafael-Katz-Straße geprägte Ortsbild wird durch die Umsetzung erheblich verändert. Das zukünftige Ortsbild zeigt eine deutlich urbanere Ausprägung durch das geplante Wohn- und Geschäftshaus, die dem Standort im Zentrum von Gauting gerecht wird. Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

7.5.2 Klima und Luft (§ 1 Absatz 6 Nummer 7, a BauGB)

Klima, Kaltluft/Ventilation (§ 1 Absatz 6 Nummer 7, a BauGB)

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, Umgang mit Klimawandelfolgen (Wärmebelastung)

Bestand (derzeitiger Umweltzustand) und Nullvariante (Nichtdurchführung der Planung): Über bebauten und versiegelten Bereichen bildet sich je nach Dichte und Versiegelungsgrad eine mehr oder weniger deutlich ausgeprägte Wärmeinsel aus.

Diese ist gegenüber einem Freilandklima durch eine erhöhte mittlere Temperatur, einem veränderten Tagesgang der Temperatur, verminderter Durchlüftung und eingeschränkter Kaltluftentstehung geprägt. Das Plangebiet liegt im Zentrum von Gauting und weist eine dichtere und höhere Bebauung auf als die umgebenden Wohngebiete. Gleichzeitig weist auch dieser zentrale Bereich um den Bahnhof eine relative hohe Durchgrünung auf. Daher kann angenommen werden, dass der beschriebene Wärmeinseleffekt hier zwar vorhanden, doch nicht sehr stark ausgeprägt ist.

Im Falle der Nichtumsetzung der Planung würden die vorhandenen Bäume weiterhin einen Beitrag zur Abkühlung in sommerlichen Hitze-wetterlagen leisten durch Schattenspende und Transpiration.

Prognose (Planung): Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu einer deutlich höheren Bebauung und Verdichtung und somit zum Wegfall von kleinklimatisch positiv wirkenden Grünstrukturen. Der Wärmeinseleffekt wird sich im Plangebiet und seinem unmittelbaren Nahbereich erhöhen.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen: Die geplanten und im Bebauungsplan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen wie die extensive Dachbegrünung, die Begrünung der Tiefgarage sowie die vier Baumstandorte in der Bahnhofstraße mindern die zu erwartende Steigerung des Wärmeinseleffektes im und am Plangebiet. Eine vollständige Aufhebung der Einschränkung wird nicht erreicht werden, doch ist aufgrund der geringen Größe des Vorhabenbereiches nicht mit einer Ausstrahlung insbesondere der sommerlichen Überwärmung auf benachbarte Wohngebiete zu rechnen.

Bewertung: Im Plangebiet und seiner Umgebung liegt ein vermutlich mäßig ausgeprägter Wärmeinseleffekt vor. Dieser wird sich, insbesondere was eine stärkere sommerliche Überwärmung angeht, durch die Umsetzung der Planung erhöhen. Aufgrund von Minderungsmaßnahmen (Begrünung, Baumpflanzungen) und der geringen Größe des Plangebietes bleiben die Auswirkungen auf das Plangebiet beschränkt.

Luftschadstoffe – Emissionen, auch Treibhausgase (§ 1 Absatz 6 Nummer 7, a BauGB)

Ziele des Umweltschutzes: BImSchG, 39. BImSchV, TA Luft,

Bestand (derzeitiger Umweltzustand) und Nullvariante (Nichtdurchführung der Planung): Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes findet heute keine Emission von Luftschadstoffen statt. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und seinem Nahbereich liegen als Emissionsquelle der Kfz-Verkehr insbesondere auf der Bahnhofstraße, der Ammerseestraße und am Busbahnhof vor sowie Emissionen aus Hausbrand (Gebäudeheizung, Warmwasserbereitstellung). Auf der Bahnhofstraße ist aufgrund des durchschnittlichen täglichen Verkehrs (DTV = Kfz / 24h) von ca. 11.000 Pkw-Fahrten von einer hohen Emissionsbelastung im Straßenraum auszugehen. Ohne die Umsetzung der Planung würde dieser Zustand mittelfristig erhalten bleiben, wobei längerfristig aufgrund einer verbesserten Motorentechnik von einer leichten Abnahme der verkehrsbedingten Emission auszugehen ist.

Prognose (Planung): Mit Umsetzung der Planung werden im Geltungsbereich Luftschadstoffe aus Hausbrand emittiert. Eine Quantifizierung der Zunahme ist nicht möglich, die Höhe der Zunahme hängt auch vom Dämmstandard der geplanten Bebauung und der Art der Wärmebereitstellung ab. Weiterhin wird eine Zunahme des DTV um maximal 1.800 Pkw-Fahren (Bewohner, Anlieferung) prognostiziert, so dass im Vergleich zum Bestand eine mäßige Zunahme der verkehrsbedingten Luftschadstoff-Emissionen zu erwarten ist.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen: Derzeit sind keine emissionsmindernden Maßnahmen im Zuge der Bauleitplanung vorgesehen.

Bewertung: Im und am Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt heute eine Emissionsvorbelastung insbesondere aus dem Kfz-Verkehr und untergeordnet aus Hausbrand (Gebäudeheizung, Warmwasserbereitstellung) vor. Diese erhöht sich durch die Umsetzung der Planung in mäßigem Umfang. Emissionsmindernden Maßnahmen sind im Zuge der Bauleitplanung derzeit nicht vorgesehen.

Luftschadstoffe – Immissionen (§ 1 Absatz 6 Nummer 7, a BauGB)

Ziele des Umweltschutzes: BImSchG, 39. BImSchV, Zielwerte des LAI, TA Luft

Bestand (derzeitiger Umweltzustand) und Nullvariante (Nichtdurchführung der Planung): Daten zur Luftqualität in Plangebiet oder seinem Nahbereich lagen nicht vor.

Die Durchgrünung durch Bäume und Grünflächen auch im Umfeld des Geltungsbereiches sowie das Fehlen emittierender Gewerbebetriebe im Umfeld lassen eine insgesamt für die geplante Wohnnutzung unproblematische Luftqualität erwarten. Dieser Zustand wird sich ohne die Umsetzung der Planung nicht verändern.

Prognose (Planung): Entsprechend der Zunahme der Emission insbesondere durch die prognostizierte Verkehrszunahme auf der Bahnhofstraße und der Ammerseestraße nimmt auch die verkehrsbedingte Immission von Luftschadstoffen zu. Erfahrungsgemäß sind hierbei Stickstoffdioxid und Feinstaub die luftfremden Stoffe, deren Grenzwerte aus der 39. Bundesimmissionsschutz-Verordnung (BImSchV) bei einem DTV von > 10.000 und einer mehr oder weniger geschlossenen Straßenrandbebauung erreicht oder überschritten werden können. Im vorliegenden Fall wird auf der Bahnhofstraße ein planbedingter DTV von ca. 13.000 erwartet und im Erdgeschoss eine geschlossene Fassadenfront geplant.

Der Wegfall der vorhandenen Bäume mindert die Wirkung der Staubbinderung durch Grünstrukturen deutlich.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen: Die geplanten Begrünungsmaßnahmen tragen durch ihre staubbundene und luftfilternde Wirkung zu einer Minderung der zusätzlichen Immission aus Hausbrand und Verkehrszunahme bei.

Bewertung: Daten zur Luftqualität in Plangebiet oder seinem Nahbereich lagen nicht vor. Eine Eignung der Luftgüte für Wohnzwecke kann unterstellt werden. Nach Umsetzung der Planung nimmt insbesondere die Immission verkehrsbedingter Luftschadstoffe zu, ein Erreichen der Grenzwerte für Stickstoffdioxid oder Feinstaub der 39. BImSchV ist dann entlang der Bahnhofstraße nicht ganz auszuschließen. Die geplanten Begrünungsmaßnahmen tragen zur Minderung der Immission luftfremder Stoffe bei.

7.5.3 Mensch, Gesundheit, Bevölkerung (§ 1 Absatz 6 Nummer 7, c BauGB)

Lärm

Ziele des Umweltschutzes: DIN 4109, DIN 18005, BImSchG, 16. BImSchV, TA Lärm, 18. BImSchV, BauGB (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse)

Bestand (derzeitiger Umweltzustand) und Nullvariante (Nichtdurchführung der Planung): Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm- und Gewerbelärmimmissionen vorbelastet. Die Höhe dieser Immissionen wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt.

Folgende Beurteilungspegel sind abhängig vom Schutzanspruch des Gebietes zur Bewertung der Lärmimmissionen heranzuziehen:

<u>Gebietsbezeichnung</u>	<u>Gewerbelärm</u> <u>TA Lärm</u> <u>Immissionsrichtwerte</u>		<u>Verkehrslärm</u> <u>DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1</u> <u>Orientierungswerte</u> <u>In Klammern: Gilt für Gewerbelärm</u>	
	<u>Tag</u> <u>dB(A)</u>	<u>Nacht</u> <u>dB(A)</u>	<u>Tag</u> <u>dB(A)</u>	<u>Nacht</u> <u>dB(A)</u>
<u>Allgemeine Wohngebiete (WA)</u>	<u>55</u>	<u>40</u>	<u>55</u>	<u>45 (40)</u>
<u>Mischgebiete (MI)</u>	<u>60</u>	<u>45</u>	<u>60</u>	<u>50 (45)</u>
<u>Gewerbegebiete (GE)</u>	<u>65</u>	<u>50</u>	<u>65</u>	<u>55 (50)</u>

Der Tagzeitraum wird von 06°° - 22°° Uhr definiert, der Nachtzeitraum von 22°° - 06°° Uhr. Während die Orientierungswerte den Charakter von Anhaltswerten haben und folglich eine Überschreitung der planerischen Abwägung unterliegt, stellen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm grenzwertähnliche Werte dar, deren Überschreitung nur in sehr geringem Umfang einer Abwägung unterliegt.

Da die Verkehrslärm-Immissionen je nach Immissionshöhe geringfügig unterschiedlich ausfallen, wurde vom Gutachter jeweils das lärmtechnisch am höchsten belastete Geschoss der geplanten Bebauung ermittelt. Aufgrund der geplanten Nutzung als Wohn- und Geschäftsgebäude sowie der Lärmvorbelastung wird für die geplante Bebauung der Schutzanspruch eines Mischgebiets (MI) festgelegt.

Straßenverkehrslärm: Maßgeblich für die Einwirkungen auf das Plangebiet sind der Kfz-Verkehr auf der Bahnhofstraße, der Rafael-Katz-Straße und Ammerseestraße. Auf der Grundlage der im Verkehrsgutachten zur Planung ermittelten DTV-Werte wurden die Straßenverkehrslärm-Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken, gemäß RLS 90 berechnet. Am Tag treten entlang der Bahnhofstraße die höchsten Pegel mit 63 dB(A) auf, in der Nacht von 57 d(A). Damit sind die Orientierungswerte der DIN 18805 tags um bis zu 3 und nachts um bis zu 7 dB überschritten.

Schienenverkehrslärm: Zur Ermittlung des Schienenverkehrslärms der Bahntrassen München – Garmisch-Partenkirchen wurden die Zugzahlen der Bahn AG für den Prognosehorizont 2015 herangezogen und gemäß Schall03 die Lärm-Immissionen berechnet. Erwartungsgemäß treten die höchsten Pegel entlang der Rafael-Katz-Straße auf, am Tag bis zu 66 dB(A), in der Nacht bis zu 61 dB(A). Damit werden die Orientierungswerte

te für ein MI tags um bis zu 6 dB und nachts um bis zu 11 dB überschritten.

Gesamtverkehrslärm: Durch Überlagerung und Addition wurde der Gesamtverkehrslärm aus Straßen- und Schienenverkehrslärm ermittelt. Maximale Pegel am Tag treten an der Bahnhofstraße mit 68 dB(A) auf, an der Rafael-Katz-Straße mit 66 dB(A). In der Nacht liegen die höchsten Pegel entlang der Rafael-Katz-Straße bei maximal 61 dB(A) und entlang der Bahnhofstraße bei maximal 58 dB(A). Entsprechend beträgt die Überschreitung der Orientierungswerte im Tagzeitraum maximal 8 dB und nachts maximal 11dB.

Gewerbelärm: Im Umfeld des Plangebietes wurden 23 Gewerbebetriebe erfasst und schalltechnisch bewertet. Die am Bahnhofplatz bzw. am Bahnweg vorhandenen Gewerbebetriebe Kino und STATAUTO wurden gemäß 34. BImSchV mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 65 / 50 dB(A)/m² tags / nachts belegt. Die IRW der TA Lärm für ein MI werden an den zugewandten Fassaden im Plangebiet eingehalten. Die Umsetzung der Planung führt nicht dazu, dass durch Beschwerden zukünftiger Bewohner möglicherweise Betriebseinschränkungen für die bestehenden ausgesprochen werden müssten.

Sportlärm: Südlich der Grundschulgebäude liegen Sporteinrichtungen der Grundschule. Die Sportlärm-Immissionen von Schulsportanlagen unterliegen nicht den Grenzwerten der Sportlärm-Anlagen-Verordnung (18. BImSchV). Daher ist der Sportlärm nicht weiter zu betrachten.

Im Falle der Nullvariante kommt es nicht zu einer Ansiedelung von sensibler Wohnnutzung in einem lärmvorbelasteten Gebiet. Weiterhin kommt es langfristig zu einer durch die allgemeine Verkehrszunahme bedingten geringen Verkehrslärmzunahme.

Prognose (Planung): Die Umsetzung der Planung wird zu neuen Lärmemissionen und damit an Gebäuden zu Lärmimmissionen führen:

a) planbedingter Mehrverkehr durch die zukünftigen Anwohner und den Anlieferverkehr Einzelhandel;

b) Einzelhandel: LKW-Anlieferung, Be- und Entladevorgänge, Einkaufswagen-Sammelbox, Haustechnik, Terrasse Bäcker mit 23 Sitzplätzen;

Zu a) gemäß der vorliegenden Verkehrsuntersuchung wurde für den Prognose Nullfall 2030 = Verkehrszunahme ohne das geplante Vorhaben und den Prognose Planfall 2030 = Verkehrszunahme mit Mehrverkehr aus dem Vorhaben an den relevanten Immissionsorten schutzwürdiger Wohnbebauung entlang der Bahnhofstraße und der Ammerseestraße die Verkehrslärmzunahme ermittelt. Der Schutzanspruch der Wohngebäude wurde aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet, hier Allgemeines Wohngebiet (WA) oder besonderes Wohngebiet (WB). Bereits im Prognose-Nullfall werden die WA-Werte an den straßenzugewandten Fassaden im Tag- und Nachtzeitraum teilweise erheblich überschritten.

Die Ermittlung der Differenz zwischen Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall zeigt, dass maximale Pegelerhöhungen von 1 dB(A) erreicht

werden. Diese liegen unterhalb der Wahrnehmungsschwelle des menschlichen Gehörs.

Im südlichen Teil der Bahnhofstraße liegen die Straßenverkehrslärmpegel teilweise über 70 dB(A) tags und 60 dB (A). Hier liegt die Erhöhung im Prognose-Planfall bei 0,1 bis 0,2 dB.

Die lärmtechnischen Auswirkungen des Verkehrs der im Süden geplanten Erschließungsstraße zum P + R Platz wurden gemäß den Anforderungen der 16. BImSchV untersucht. Es sind keine Minderungsmaßnahmen an benachbarten Gebäuden erforderlich.

Zu b) Die Gewerbelärm-Immissionen aus dem Vorhaben erreichen an den Fassaden der Wohngebäude im Plangebiet tags Pegel von 50 bis 59 dB(A) und nachts Pegel von 33 bis 45 dB(A). Damit sind hier die IRW der TA Lärm für ein Mischgebiet eingehalten. Im Nahbereich des Plangebietes wurde die zusätzliche Gewerbelärm-Immission für 11 Immissionsorte (IO) ermittelt. Danach werden die dort anzusetzenden IRW bis auf zwei Immissionsorte eingehalten. Die betroffenen IO liegen südlich des Planvorhabens und sind planungsrechtlich als WA einzustufen, tatsächlich entspricht der Schutzanspruch aufgrund der Nutzungsart sowie der Lärmvorbelastung aus dem Verkehr jedoch einem MI. Die IRW für ein MI werden auch hier eingehalten.

Das sogenannte Spitzenpegelkriterium durch kurzzeitige Geräuschspitzen, z. B. beschleunigte Anfahrt auf einem betrieblichen Pkw-Stellplatz oder Zuschlagen einer Kofferraumklappe, führen nicht zur Überschreitung des entsprechenden Pegels.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen:

Verkehrslärm: Die Festsetzung aktiver Schallschutzwände /-wälle zur Minderung des Verkehrslärms an der Planbebauung scheiden aufgrund von städtebaulichen Gründen aus. Daher erfolgen passive, also bauliche Schallschutzmaßnahmen an dem geplanten Wohn- und Geschäftsgebäude, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher zu stellen. Durch die Darstellung und Festsetzung sogenannter Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 im Bebauungsplan wird im anschließenden Baugenehmigungsverfahren das konkrete Schalldämmmaß von Wänden, Türen und Fenstern der Planbebauung ermittelt.

Weiterhin werden für Schlaf- und Kinderzimmer ab einem Lärmpegel von 45 dB(A) nachts fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen festgesetzt.

Gewerbelärm: Zur Vermeidung von Lärmkonflikten sind folgende Maßnahmen bei der Planumsetzung sicherzustellen:

- keine LKW-Anlieferung im Nachtzeitraum (22⁰⁰ bis 06⁰⁰ Uhr),
- Verladevorgänge innerhalb geschlossener Verladebereiche,
- die Einkaufswagen-Sammelbox wird innerhalb des Einzelhandelsgebäudes eingerichtet.

- die Anforderungen an die technischen Anlagen werden entsprechend den Vorgaben des Lärmgutachtens ausgelegt,
- keine Nutzung der Pkw-Stellplätze, die dem Gewerbe zugeordnet sind, im Nachtzeitraum;

Von den schallschutztechnischen Anforderungen kann abgewichen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass durch andere Maßnahmen die IRW eingehalten werden.

Bewertung: Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr sowie Gewerbe vorbelastet. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Vorbelastungen ermittelt. Die entsprechenden Orientierungswerte zum Verkehrslärm werden an der Planbebauung teilweise erheblich überschritten. Weiterhin wurden die Verkehrslärmzunahme im Nahbereich und die zukünftigen Lärmimmissionen aus der geplanten Einzelhandelsnutzung untersucht. Die Zunahme des Verkehrslärms beträgt maximal 1 dB, die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm können unter Beachtung bestimmter technischer und baulicher Vorkehrungen eingehalten werden. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des geplanten Wohn- und Geschäftshauses werden passive bauliche Schallschutzmaßnahmen (Lärmpegel-bereiche, fensterunabhängige Lüftung) festgesetzt.

Besonnung

Die ausreichende Besonnung von Aufenthaltsräumen in Wohnungen trägt zum Wohlbefinden und der Gesundheit der Bewohner bei. Entsprechend wurde eine Simulation der Fassaden in den Plangebäuden und den durch eine mögliche Verschattung betroffenen Fassaden der benachbarten Bestandsgebäude durchgeführt. Zur Bewertung wird dazu das in der DIN 5034 festgelegte Kriterium herangezogen, wonach eine Wohnung ausreichend besonnt ist, wenn ein Aufenthaltsraum zur Tag/Nachgleich am 20./21. März vier Stunden besonnt wird. Die DIN ist in der Bauleitplanung nicht verbindlich anzuwenden und gibt Hinweise darauf, wo Fassadenbereiche weniger Besonnung erhalten und möglicherweise Minderungsmaßnahmen wie durchgesteckte Grundrisse oder die Planung von Maisonette-Wohnungen zur besseren Besonnung beitragen können.

Untersucht wurden ein Planfall nach Umsetzung der Planbebauung und ein Nullfall (Bestand mit Schulgebäude) ohne die Planbebauung.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass an Nordfassaden der Bestands- und der Planbebauung das 4h-Kriterium nicht eingehalten werden kann. Zudem ist im Nullfall auch an einigen der Bestandsfassaden das Kriterium bereits heute nicht eingehalten.

Die Betrachtung der beiden Fälle erlaubt eine Differenzbildung der Besonnungstunden zwischen der Besonnung der Bestandssituation im Umfeld des Plangebietes und der Besonnung der Bestandssituation nach Umsetzung der Planung.

Bestand (derzeitiger Umweltzustand) und Nullvariante (Nichtdurchführung der Planung): Im Bestandsfall geht eine Verschattung vom vorhandenen Schulgebäude aus. Differenziert betrachtet wurde die Verschattung für folgende Bestandsgebäude östlich und südöstlich des Plangebietes: Bahnhofplatz Nr.9 (Hotel), Bahnhofstraße Nr. 33, Huber-Deschler-Straße Nr. 1 und Bahnhofstraße 30, jeweils Erdgeschoss (EG) und Obergeschoss (OG) für verschiedene Fassadenbereiche. Mit Ausnahme der EG-Fassade Richtung NW der Bahnhofstraße 34 und der EG-Fassade Bahnhofstraße 30 Richtung NW wird an allen Fassadenbereichen in allen Geschossen das 4h-Stunden-Kriterium eingehalten. Die Nordost-Fassade des verbleibenden Schulgebäudes außerhalb des Plangebietes erfüllt bereits heute nicht das 4h-Kriterium.

Prognose (Planung):

Bestandsbebauung: Die Verschattung durch die Planbebauung führt zur Minderung um zwischen 0,5 bis maximal 2,5 Besonnungsstunden an den vorgenannten Fassadenbereichen. Dies führt zu einem erstmaligen Unterschreiten des 4h-Kriteriums am Bahnhofplatz Nr. 9, EG, nördlicher Fassadenabschnitt, sowie an der Bahnhofstraße 30 im EG und 1. OG an zwei Fassadenbereichen Richtung NW. An allen anderen Fassadenabschnitten bzw. Geschossen bleibt das 4h-Kriterium auch nach der Umsetzung der Planung erhalten.

Planbebauung: Die Untersuchung teilt die Planbebauung in drei Gebäudeteile von Nord (Haus A) nach Süd (Haus C) ein, der mittlere Gebäudeteil wird mit Haus B bezeichnet. Die Ergebnisse im Einzelnen: Haus A – wie bereits erwähnt unterschreitet die NO-Fassade über alle fünf Geschosse das 4h-Kriterium. Die Südostfassade zeigt ebenfalls an einigen Fassadenbereichen bis zum 3. OG eine geringfügige Unterschreitung. An allen anderen Fassadenbereichen des Hauses A wird das Kriterium eingehalten.

Haus B – hier erhält die Nordfassade (ab dem 1. OG) erwartungsgemäß keine Sonnen. Der nördliche Teil der Ostfassade zur Bahnhofstraße zeigt im EG, sowie untergeordnet im 1. OG eine geringfügige Unterschreitung des 4h-Kriteriums, wobei überall mehr als 3 Besonnungsstunden erzielt werden. Alle übrigen Fassadenbereiche über alle Geschosse erfüllen das Kriterium.

Haus C - auch hier unterschreitet die NO-Fassade, ab dem 1. OG wie am Haus A das 4h-Kriterium, während alle anderen Fassadenbereiche ausreihend besont werden.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen: Bestandsbebauung: Die durch die Planbebauung an der Bestandsbebauung ausgelöste Minderung der Besonnungsverhältnisse führt nicht zu unzumutbaren, gesundheitsbeeinträchtigenden Verhältnissen, so dass hier keine Anpassung der Planbebauung erforderlich ist.

Planbebauung: Das Sockel- bzw. das Erdgeschoss werden für eine gewerbliche- /Dienstleistungsnutzung vorgesehen, sodass hier Unterschreitungen des Besonnungskriteriums unbeachtlich sind. Für die NO-

Fassaden der Häuser A und C sowie die N-Fassade des Hauses B sollte beachtet werden, dass dorthin keine Einraum-Wohnungen orientiert werden, sondern Wohnungen, die mindestens einen weiteren Raum zu einer ausreichend besonnten Fassade erhalten. Für die übrigen Fassadenbereiche, die das 4h-Kriterium nicht erfüllen, bleibt festzuhalten, dass diese mindestens 3h besonnt werden, so dass hier nicht unbedingt Umplanungen oder Festlegungen zu durchgesteckten Grundrissen erfolgen müssen.

Bewertung: Die durchgeführte Besonnungsstudie gemäß DIN 5034 zeigt, dass durch die geplante Bebauung an wenigen Fassadenbereichen der Bestandsbebauung entlang Bahnhofplatz und Bahnhofstraße im Erdgeschoss eine Verminderung der Besonnung ausgelöst werden wird. Diese führt nicht zu unzumutbaren, gesundheitsbeeinträchtigenden Verhältnissen, so dass hier keine Anpassung der Planbebauung erforderlich ist.

An der Planbebauung kommt es an den nord- bzw. nordostgerichteten Schmalseiten der Plangebäude zu einer deutlichen Unterschreitung des Besonnungskriteriums, hier sollten keine Einraum-Wohnungen hin orientiert werden. Die an wenigen anderen Fassadenbereichen der Planbebauung nachgewiesene Unterschreitung des Besonnungskriteriums fällt so geringfügig aus, so dass hier keine Planänderungen notwendig wurden.

Altlasten

Ziele des Umweltschutzes: BBodSchG, BBodSchV, LAWA-Richtlinie, LAGA-Anforderungen,

Bestand (derzeitiger Umweltzustand) und Nullvariante (Nichtdurchführung der Planung): Beim Plangebiet handelt es sich um ein bereits baulich vorgenutztes Gelände. Entsprechend ist das Vorkommen von Bodenverunreinigungen aus Vornutzungen nicht auszuschließen. Daher wurden auf der Freifläche drei Kleinbohrungen und drei Rammsondierungen niedergebracht.

Der durch die Kleinbohrungen im Rahmen eines geotechnischen Gutachtens ermittelte Bodenaufbau zeigt bis zu 4 m mächtige Auffüllungen im Plangebiet. Diese kiesige und sandige Auffüllung weist in Teilen Ziegelreste, Beton- und Schwarzdeckenreste, Alteisen und Kunststoff auf.

Im Falle der Nullvariante bleibt der Bodenaufbau vorhanden.

Prognose (Planung): Im Rahmen der Umsetzung der Planung wird der Boden im Plangebiet weitgehend ausgekoffert. Die Untersuchung der gewonnenen Bodenproben zeigte, dass das Auffüllungsmaterial in die Kategorien Z 0 bis Z 2 der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser- und Abfall (LAWA) fallen. Diese abfallrechtliche Einordnung zeigt, dass der ausgekofferte Boden teilweise nur bedingt für einen Wiedereinbau verwendet werden kann bzw. deponiert werden muss.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen: Nach Auswertung auch der Rammsondierungen kann im weiteren Verfahren eine Hauptuntersuchung erstellt werden zum weiteren Umgang mit den verunreinigten Auffüllungen im Plangebiet.

Zum Rückbau des vorhandenen ehemaligen Schulgebäudes wird eine Bausubstanzuntersuchung mit Schadstoff-Kataster erstellt.

Bewertung: Aufgrund der Vornutzung liegen im Plangebiet unterhalb des Mutterbodens bzw. einer Versiegelung Auffüllungen vor, an die Bodenverunreinigungen gebunden sind. Der Boden wird im Zuge der Planumsetzung weitgehend ausgekoffert. Durch gutachterliche Begleitung ist eine abfallrechtliche Verwertung bzw. eine Deklaration zum Wiederaufbau durchzuführen.

7.5.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Das Ziel der Planung ist die Revitalisierung einer nicht mehr genutzten Fläche und daher ist die Planung an diesen Standort gebunden. Das städtebauliche Konzept ist aus einem Bieterverfahren hervorgegangen.

7.6 Zusätzliche Angaben

7.6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung beziehungsweise Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

- Lärm: Die Ermittlung der heutigen und zukünftigen Lärmimmissionen erfolgte mit einem geeignetem EDV-Programm zur Lärmberechnung gemäß RLS 90, Schall03 und DIN 4109.
- Altlastverdacht: Die Untersuchung des Bodens im Plangebiet erfolgte durch Kleinbohrungen und Rammsondierungen. Die gewonnenen Bodenproben wurden in einem Labor untersucht.
- Erschütterungen: Die Prognose der Erschütterung aus dem LKW-/Busverkehr sowie dem Zugverkehr wurde mit einem geeignetem EDV-Programm gemäß der DIN 4150 durchgeführt.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind nicht aufgetreten.

7.6.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Die im Rahmen der Umweltprüfung verwendeten Prognosen sind ausreichend belastbar, um unvorhersehbare erhebliche Auswirkungen auf die Umweltbelange ausschließen zu können. Daher ist die Festlegung solcher Maßnahmen nicht erforderlich.

7.6.3 Zusammenfassung

Die Durchführung einer Umweltprüfung zum Bebauungsplan-Verfahren Nr. 182/Gauting kommt zu folgenden Ergebnissen:

Nicht oder nur gering durch Auswirkungen der Planung oder durch Einwirkungen auf die Planung betroffene Umweltbelange sind:

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung/europäische Vogelschutzgebiete
- Biologische Vielfalt
- Eingriffsregelung
- Boden
- Grundwasser

- Abwasser
- Erneuerbare Energien/Energieeffizienz
- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden
- Vermeidung von Emissionen (nicht Lärm/Luft, insbesondere Licht, Gerüche, Strahlung, Wärme), sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- Darstellungen von sonstige Fachplänen, insbesondere des Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrechtes
- Gefahrenschutz / Risiken, zum Beispiel Hochwasser, Magnetfeldbelastung, Störfallrisiko
- Erschütterungen
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Erhebliche Auswirkungen durch die Planung oder Einwirkungen auf die Planung ergeben sich für folgende Umweltbelange:

Pflanzen: Der Vegetationsbestand im Plangebiet ist geprägt durch einen Baumbestand, der sich aus 33 Einzelbäumen zusammensetzt. Die Bäume werden im Rahmen der Planung entfallen. Eine gesetzliche Verpflichtung zum Ausgleich besteht nicht, da weder die Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB noch eine Baumschutzsatzung greifen. Ein Ausgleich erfolgt durch vier neue Baumstandorte entlang der Bahnhofstraße.

Tiere: Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SAP) wurden festgestellt, dass das Plangebiet weder Lebensstätten oder Fortpflanzungsstätten artenschutzrechtlicher Arten aufweist, noch dass anlagen-, bau- oder betriebsbedingte Wirkungen negative Einflüsse auf solche Tierarten aufweisen.

Um potenzielle Auswirkungen auf Zwergfledermäuse durch den Abriss des vorhandenen Grundschulgebäudes auszuschließen, wurden die Außenjalousien mit Bauschaum verschlossen, damit diese nicht als (potenzielle) Verstecke oder Wochenstuben genutzt werden können. Ausgleichsmaßnahmen waren nicht erforderlich.

Orts- und Landschaftsbild: Das durch das leerstehende Schulgebäude und den dichten Baumbestand an der Rafael-Katz-Straße geprägte Ortsbild wird durch die Umsetzung erheblich verändert. Das zukünftige Ortsbild zeigt eine deutlich urbanere Ausprägung durch das geplante Wohn- und Geschäftshaus, die dem Standort im Zentrum von Gauting gerecht wird. Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Klima, Kaltluft/ Ventilation: Im Plangebiet und seiner Umgebung liegt ein vermutlich mäßig ausgeprägter Wärmeinseleffekt vor. Dieser wird sich insbesondere, was eine stärkere sommerliche Überwärmung angeht, durch die Umsetzung der Planung erhöhen. Aufgrund von Minderungs-

maßnahmen (Begrünung, Baumpflanzungen) und der geringen Größe des Plangebietes bleiben die Auswirkungen auf das Plangebiet beschränkt.

Luftschadstoffe: Emission / Immission: Im und am Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt heute eine Emissionsvorbelastung insbesondere aus dem Kfz-Verkehr und untergeordnet aus Hausbrand (Gebäudeheizung, Warmwasserbereitstellung) vor. Diese erhöht sich durch die Umsetzung der Planung in mäßigem Umfang. Emissionsmindernden Maßnahmen sind im Zuge der Bauleitplanung derzeit nicht vorgesehen.

Daten zur Luftqualität in Plangebiet oder seinem Nahbereich liegen nicht vor. Eine Eignung der Luftgüte für Wohnzwecke kann unterstellt werden. Nach Umsetzung der Planung nimmt insbesondere die Immission verkehrsbedingter Luftschadstoffe zu, ein Erreichen der Grenzwerte für Stickstoffdioxid oder Feinstaub der 39. BImSchV ist dann entlang der Bahnhofstraße nicht ganz auszuschließen. Die geplanten Begrünungsmaßnahmen tragen zur Minderung der Immission luftfremder Stoffe bei.

Lärm: Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr sowie Gewerbe vorbelastet. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Vorbelastungen ermittelt. Die entsprechenden Orientierungswerte zum Verkehrslärm werden an der Planbebauung teilweise erheblich überschritten. Weiterhin wurden die Verkehrslärmzunahme im Nahbereich und die zukünftigen Lärmimmissionen aus der geplanten Einzelhandelsnutzung untersucht. Die Zunahme des Verkehrslärms beträgt maximal 1 dB, die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm können unter Beachtung bestimmter technischer und baulicher Vorkehrungen eingehalten werden. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des geplanten Wohn- und Geschäftshauses werden passive bauliche Schallschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereiche, fensterunabhängige Lüftung) festgesetzt.

Besonnung: Die durchgeführte Besonnungsstudie gemäß DIN 5034 zeigt, dass durch die geplante Bebauung an wenigen Fassadenbereichen der Bestandsbebauung entlang Bahnhofplatz und Bahnhofstraße im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss eine Verminderung der Besonnung ausgelöst werden wird. Diese führt nicht zu unzumutbaren, gesundheitsbeeinträchtigenden Verhältnissen, so dass hier keine Anpassung der Planbebauung erforderlich waren. An der Planbebauung kommt es an den nord- bzw. nordostgerichteten Schmalseiten der Plangebäude zu einer deutlichen Unterschreitung des Besonnungskriteriums, hier sollten keine Einraum-Wohnungen hin orientiert werden. Die an wenigen anderen Fassadenbereichen der Planbebauung nachgewiesene Unterschreitung des Besonnungskriteriums fällt so geringfügig aus, so dass hier keine Planänderungen notwendig werden.

Altlasten: Aufgrund der Vornutzung liegen im Plangebiet unterhalb des Mutterbodens bzw. einer Versiegelung Auffüllungen vor, an die Boden-

verunreinigungen gebunden sind. Der Boden wird im Zuge der Planumsetzung weitgehend ausgekoffert. Durch gutachterliche Begleitung ist eine abfallrechtliche Verwertung bzw. eine Deklaration zum Wiedereinbau durchzuführen.

7.6.4 Referenzliste der Quellen

Folgende Gutachten und fachgutachterliche Stellungnahme wurden im Rahmen der Umweltprüfung verwendet:

- Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH: Beschreibung Baumbestand an der ehemaligen Grundschule Gauting, Gemeinde Gauting, LKR Starnberg, Bayreuth, 06/2017;
- Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH: Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) zum Bebauungsplan „Ehemalige Grundschule Gauting“, Gemeinde Gauting, LKR Starnberg, Bayreuth, 05/2017;
- IBAS: Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 182 / Gauting – Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens einschließlich Planbeurteilung des Verbraucher-/Drogeriemarktes, Bayreuth, 07/2017;
- IBAS: Entwicklung ehemaliges Grundschulareal in Gauting – Erschütterungstechnische Voruntersuchungen – Aktenvermerk (2), Bayreuth, 05/2017;
- Grundbaulabor München: Geotechnisches Gutachten – Voruntersuchung, München, 04/2016;
- IMA cologne GmbH: Untersuchung zur potenziellen Besonnungsdauer nach DIN 5034-1 und Verschattung für den Bereich des VEP Nr. 182 / GAUTING in Gauting, Köln, 08/2017;

7.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Als Dachformen sind/wurden ausschließlich Flachdächer vorgesehen und festgesetzt, um ein einheitliches Bild für den geplanten Gebäudekomplex zu erreichen.

Dem gleichen Ziel dienend/dienten die Festsetzungen zur Verwendung einheitlicher Fassadenmaterialien. Dabei sollen die Sockelfassaden im Erdgeschoss mit hellen Klinkerriemchen aus dem weißen bis sandfarbenen Farbspektrum verkleidet werden, die sich gegenüber den darüber liegenden Fassaden in ihrer Oberflächenstruktur, Materialität und Farbnuance dezent absetzen. Die Fugen sollen im gleichen Farbton der Klinkerriemchen ausgeführt werden. Die Fassaden ab dem 1. Obergeschoss sollen als helle verputzte Oberflächen aus dem weißen bis sandfarbenen Farbspektrum mit Elementen aus Holz, pulverbeschichtetem Metall und Glas erstellt werden. Rahmen und Laibungen von Fenstern und Türen können durch einen natürlichen Holzton farblich von der Fassade abgesetzt werden.

Zur Erzielung eines einheitlichen Bildes sollen die Geländer und Brüstungen von Balkonen und Loggien des Wohn- und Geschäftsgebäudes, das allseits sichtbar ist, nicht transparent ausgeführt werden. Lichtdurch-

lässige, jedoch undurchsichtige Geländer oder Brüstungen sollen dabei zulässig sein.

In Ergänzung der geltenden Werbeanlagensatzung ~~wurden~~ Bauvorschriften festgesetzt, die nicht nur Regelungen für Werbung auf den Fassaden zur Bahnhofstraße sondern auch für den Bereich der Eingänge des Wohn- und Geschäftsgebäudes von der Stellplatzseite ~~umfasst~~ ~~umfassen~~.

Innerhalb des Plangebietes gilt hinsichtlich ~~von~~ Einfriedungen die Satzung über die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (Einfriedungssatzung) vom 12.7.2004.

89 Planverwirklichung

Das Planungsrecht ~~soll~~ ~~wurde~~ in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB geschaffen ~~wurde~~.

Zwischen der Gemeinde Gauting und der Vorhabenträgerin ~~wird~~ ~~wurde~~ ein städtebaulicher Vertrag als Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser stellt sicher, dass es zur Realisierung des Vorhabens kommen wird.

Zusätzliche Regelungsinhalte des Durchführungsvertrages ~~sind~~ ~~waren~~ insbesondere:

- Herstellung der Erschließungsanlagen und Kostenübernahmeregelungen,
- ~~— Immissionsschutzbezogene Regelungen zum Betriebsablauf der Einzelhandelsnutzungen (Be- und Entladung des Lkw-Anlieferverkehrs im Gebäude bei geschlossenen Toren, ausschließlich Einkaufswagen Standorte innerhalb des Gebäudes etc.);~~
- Realisierung von vier sozialgebundenen Wohnungen bzw. Wohnfläche im Sinne einer sozialgerechten Wohnraumförderung.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ~~wurden~~ die Planungs- und Erschließungskosten von der Vorhabenträgerin übernommen.

Ein Bodenordnungsverfahren ~~ist~~ ~~war~~ nicht erforderlich.