



Geschäftsbereich / Fachbereich
Geschäftsbereich 2 - Bauwesen und
Naturschutz

Sachbearbeiter
Herr Härta

Az.: 610/11-22/Ht

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	29.01.2019	öffentlich	Vorberatung
Gemeinderat	19.02.2019	öffentlich	Entscheidung
Betreff			
47. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Gauting für ein Teilgebiet zwischen Ammerseestr. u. Pentenrieder Str. in Gauting; zustimmende Kenntniss. vom Planentwurf; Beschluss über die frühzeit. Beteiligung der Öffentlichkeit u. der Behörden			
Anlagen:			
190122_FNP-Ä_H47-FNP-Änderung_A2			
190122_FNP-Gauting-Begründung_H47			

Sachverhalt:

Auf der Wiesen- bzw. Brachfläche am westlichen Ortsrand von Gauting nordwestlich des Kreisverkehrs zwischen Pentenrieder Straße und Ammerseestraße sollen Gewerbe- bzw. gemischte Bauflächen realisiert werden, um ortsansässigen Handwerksbetrieben Erweiterungsflächen bieten zu können. Zudem soll auf dem benachbart gelegenen Gelände eine neue Polizeiinspektion errichtet werden, da das jetzige Gebäude an der Münchener Straße den erforderlichen Ansprüchen schon seit längerem nicht mehr gerecht wird. Das für diese Vorhaben vorgesehene Areal liegt auf den Fl. Nrn. 1328T, 1331/5, 1330/2 und 1329T, Gemarkung Gauting und hat eine Größe von insgesamt etwa 2,4 ha. Auf dem Gelände befinden sich derzeit im Nordosten Unterkünfte für Asylsuchende. Ansonsten wird die restliche Fläche landwirtschaftlich genutzt. Am südlichen Rand befindet sich zudem ein Feldgehölz.

Als Voraussetzung für eine Genehmigungsfähigkeit dieses Vorhabens muss die Darstellung für die betreffenden Flächen im Flächennutzungsplan der Gemeinde geändert werden. Derzeit sind die Flächen als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt (Stand 1990). Diese Darstellungen sollen in „Gewerbegebiet“, „Mischgebiet“ sowie „Sondergebiet Polizei“ und „Straßenfläche“ geändert werden. Zudem wird im Westen ein Gebietsstreifen dem Bestand entsprechend als „Wald“ dargestellt, der im derzeitigen Flächennutzungsplan noch als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt ist. Da die Fläche im Landschaftsschutzgebiet liegt und für das Vorhaben aus diesem entnommen werden muss, soll aufgrund der beabsichtigten FNP-Änderung zudem die Grenze des Landschaftsschutzgebietes als nachrichtliche Darstellung angepasst werden.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 07.11.2017 die Einleitungsbeschlüsse gefasst für die folgenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans:

- 47. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Zielsetzung einer Ausweisung von Gewerbeflächen, die der Ansiedlung ortsansässiger Gewerbebetriebe dienen sollen sowie der Ausweisung eines Mischgebiets im Ostteil des Areals, um dort u.a. Wohn-

raum zu schaffen

- 48. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Zielsetzung der Ausweisung eines Sondergebiets, das der Ansiedlung der Polizeiinspektion Gauting dient.

Mit der Erarbeitung der Unterlagen für diese beiden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans sind die Planungsbüros Prof. Burgstaller / München und Terrabiota / Starnberg beauftragt worden. Mit dem Kreisbauamt als der für die Änderung des Flächennutzungsplans zuständigen Genehmigungsbehörde ist abgestimmt worden, dass die beiden o.g. FNP-Änderungen zu einem einzigen Verfahren zusammengefasst werden können, da in den FNP-Unterlagen ansonsten auf das jeweils benachbarte Änderungsverfahren Bezug genommen werden müsste. Die beauftragten Planungsbüros haben mittlerweile einen ersten Entwurf über die 47. Änderung des Flächennutzungsplans für das Gesamtareal westlich des Kreisverkehrs erstellt. Die Unterlagen (Plandatum 29.01.2019) sind dieser Beschlussvorlage als Anlagen beigelegt.

Inhalte der 47. Änderung des Flächennutzungsplans:

Ortsansässige Handwerker möchten ihre Gewerbebetriebe erweitern und benötigen dafür Gewerbeflächen. Deshalb wird künftig auf etwa 1,1 ha der westliche Teil des am Kreiskverkehr gelegenen Areals als Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan dargestellt. Im Osten wird auf 0,5 ha ein Mischgebiet dargestellt, um dort die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe und Wohnnutzung realisieren zu können. Die Teilfläche im Südosten mit etwa 0,3 ha wird als Sondergebiet für Polizei dargestellt, da hier die neue, dringend notwendige Polizeiinspektion der Gemeinde Gauting entstehen soll. Eine Erschließungsstraße, die von der Pentenrieder Straße befahrbar sein wird und U-förmig durch das Planungsgebiet führt, ist als Straßenfläche dargestellt. Das gleiche gilt für einen Gehweg östlich der neuen Polizeiinspektion sowie einen Weg im Norden des Planungsgebietes.

Das Planungsgebiet ist von Gauting sowie von Unterbrunn aus über die Ammerseestraße gut zu erreichen. Des Weiteren gelangt man von Pentenried aus über die Pentenrieder Straße an das Planungsgebiet. Etwa 150 m östlich des Planungsgebietes befindet sich zudem die Bushaltestelle Pentenrieder Straße der Linien 949 und 965, die einen 20/40 Minuten-Takt zum Bahnhof Gauting bieten, der ca. 1,6 km östlich liegt.

Da das Planungsgebiet aus dem Landschaftsschutzgebiet „Kreuzlinger Forst“ entnommen wird, wird in der Flächennutzungsplanänderung die neue Grenze, welche um das Planungsgebiet herumführt, dargestellt.

Das Areal liegt – wie auch größere Teile des östlich der Pentenrieder Straße gelegenen benachbarten Wohngebiets – in der Schutzzone W III B des Wasserschutzgebiets Kreuzlinger Forst. Innerhalb dieser Schutzgebietszone sind hinsichtlich der geplanten Nutzungen künftig bestimmte Auflagen zu berücksichtigen, die in der Schutzgebietsverordnung bereits festgelegt sind.

Beschlussvorschlag an den Gemeinderat:

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0610) vom 09.10.2017.
2. Der Gemeinderat nimmt den dieser Beschlussvorlage beiliegenden Entwurf der Unterlagen über die 47. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Gauting für ein Teilgebiet zwischen Ammerseestraße und Pentenrieder Straße in Gauting (Plandatum 29.01.2019) zustimmend zur Kenntnis.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, für diesen Entwurf der Unterlagen über die 47. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Gauting die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Beschlussvorschlag an den Gemeinderat:

4. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0797) vom 22.01.2019.
5. Der Gemeinderat nimmt den dieser Beschlussvorlage beiliegenden Entwurf der Unterlagen über die 47. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Gauting für ein Teilgebiet zwischen Ammerseestraße und Pentenrieder Straße in Gauting (Plandatum 29.01.2019) zustimmend zur Kenntnis.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, für diesen Entwurf der Unterlagen über die 47. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Gauting die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Gauting, 25.01.2019

Unterschrift