Gemeinde Gauting

Bebauungsplan Nr. 184

für ein Teilgebiet zwischen Ammerseestraße und Pentenrieder Straße

Fl. Nrn. 1328T, 1331/5T und 1330/2T Gemarkung Gauting

Vorentwurf

Begründung mit Umweltbericht

Fassungsdatum: 29.01.2019

Auftraggeber: Gemeinde Gauting
Bahnhofstr. 7
82131 Gauting

Gauting, den .....

.....
1. Bürgermeisterin
Dr. Brigitte Kössinger

Planfertiger:

Terrabiota
Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH
Kaiser-Wilhelm-Straße 13a
82319 Starnberg
Tel. 08151-97 999-30
E-Mail: info@terrabiota.de

Starnberg, den 29.01.2019

In Arbeitsgemeinschaft mit:
Prof. Florian Burgstaller
Architekt + Stadtplaner BDA DWB
(München)

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
M.Sc. Andrea Winterstein, Landschaftsplanerin

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass und Ziel der Änderung 3

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes 3

2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes 3

2.2 Nutzungen und Gebäudebestand 4

2.3 Verkehrliche Anbindung 4

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen 5

3.1 Regional- und Landesplanung 5

3.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan 6

3.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan 6

3.4 Fachgesetze und berührte Fachplanungen 6

4. Städtebauliches Konzept 6

4.1 Städtebauliche Zielsetzung 6

4.2 Geplante bauliche Nutzung 7

4.3 Erschließung sowie technische Ver- und Entsorgung 7

4.4 Grünordnung 7

5. Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise 8

5.1 Bauliche Festsetzungen 8

5.2 Grünordnerische Festsetzungen 9

5.3 Hinweise und nachrichtliche Übernahme 10

6. Wesentliche Auswirkungen / Flächenbilanz 10

7. Umweltbericht 11

7.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans 11

7.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung 11

7.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 11

7.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante") 18

7.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich 18

7.6 Alternative Planungsmöglichkeiten 20

7.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten 20

7.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 20

7.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung 20

Literaturverzeichnis 21

1. Anlass und Ziel der Änderung

Die Gemeinde Gauting benötigt zusätzliche Gewerbeflächen, um ortsansässigen Handwerker- und Gewerbebetrieben Erweiterungs- bzw. Aussiedlungsflächen bieten zu können. Diese sollen auf einer Fläche am westlichen Ortsrand nordwestlich des Kreisverkehrs zwischen Pentenrieder Straße und Ammerseestraße realisiert werden. Dafür wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Das dafür benötigte Gelände liegt auf den Fl. Nrn. 1331/5T, 1328T und 1330/2T Gemarkung Gauting und hat eine Fläche von knapp 2 ha. Auf dem Grundstück Fl. Nr. 1331/5 befinden sich derzeit Notunterkünfte für Flüchtlinge. Ansonsten wird die restliche Fläche landwirtschaftlich genutzt.

Als Voraussetzung für eine Genehmigungsfähigkeit dieses Vorhabens muss die Darstellung im Flächennutzungsplan ebenfalls entsprechend geändert werden. Diese Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Die Gemeinde Gauting liegt etwa 18 km südwestlich der Landeshauptstadt München im Landkreis Starnberg. Das Planungsgebiet befindet sich am westlichen Ortsausgang von Gauting Richtung Unterbrunn in der Gemarkung Gauting. Es liegt auf ca. 583 m ü. NN an der Ecke Pentenrieder Straße / Ammerseestraße. Das Planungsgebiet liegt auf dem westlichen Teil des Flurstücks 1328 sowie auf dem nördlichen Teil des Flurstücks 1331/5 und auf dem westlichen Teil des Flurstücks 1330/2 Gemarkung Gauting und hat eine Größe von knapp 2 ha.

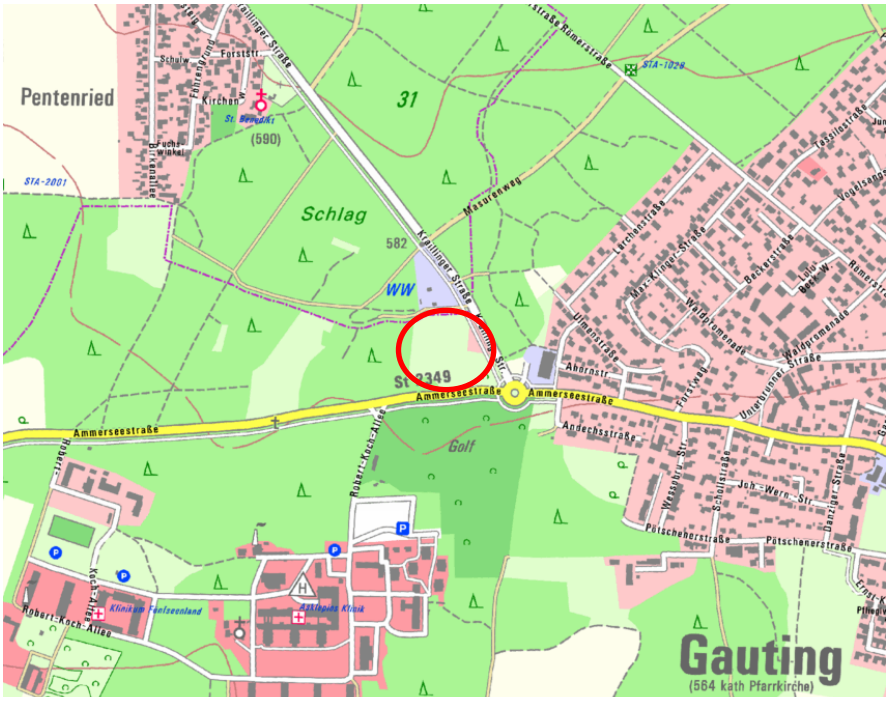

Abb. 1: Lage des Planungsgebiets (roter Kreis) in der Gemeinde Gauting (topographische Karte)

2.2 Nutzungen und Gebäudebestand

Derzeit befindet sich auf dem Planungsgebiet ein landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland. Im Südosten befindet sich ein Feldgehölz mit teils älterem Baumbestand, welches sich mit einem kleinen Teil im Planungsgebiet befindet. Im Nordwesten des Planungsgebietes befinden sich derzeit Container der Flüchtlings-Notunterkünfte. Auf dem gesamten Planungsgebiet gibt es ansonsten keine Gebäude oder sonstige versiegelte Flächen (Abb. 2). An das Planungsgebiet anschließend befindet sich im Westen sowie jenseits der Pentenrieder Staße im Nordosten ein Mischwald. Im Osten führt die Pentenrieder Straße vorbei, zudem befindet sich neben einer kleinen Grünfläche nördlich des Kreisverkehrs ein Lebensmittel-Discounter mit großem Parkplatz. Nördlich des Planungsgebietes gibt es einen Wertstoffhof, der bereits auf Pentenrieder Flur (Gemeinde Krailling) liegt. Südlich führt die Ammerseestraße am Planungsgebiet vorbei, dahinter befindet sich ein Golfübungsplatz.

Abb. 2: Luftbild (2018) mit Planungsgebiet, Quelle: FIN-Web

2.3 Verkehrliche Anbindung

Das Planungsgebiet ist von Gauting sowie 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, welcher ca. 1,6 km östlich liegt.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regional- und Landesplanung

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

Gauting gehört zum Verdichtungsraum Münchens. Dabei sollen Verdichtungsräume so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird,
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

Regionalplan München – Region 14 (2002)

Gauting ist Siedlungsschwerpunkt und liegt an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

Der Stadt- und Umlandbereich München soll so entwickelt werden, dass er seine Funktionen als zentraler Wohnstandort und Arbeitsmarkt, als Wirtschaftsschwerpunkt, als Bildungs- und Ausbildungszentrum und als Verkehrsverflechtungsraum unter Berücksichtigung der ökologischen Belange und der Belange der Erholungsvorsorge auch künftig nachhaltig erfüllen kann.

Siedlungsschwerpunkte sollen zentralörtliche Versorgungsaufgaben in allen Stadt- und Umlandbereichen übernehmen und zu einer Ordnung der Siedlungsentwicklung beitragen.

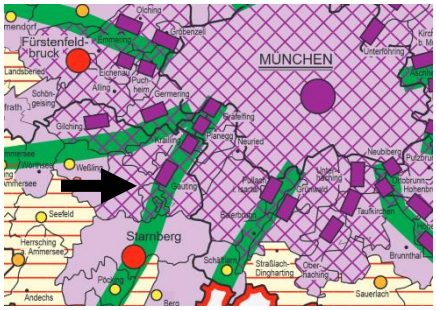

Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan, Karte 1, Raumstruktur

Im Bereich von Entwicklungsachsen soll darüber hinaus eine über die in B II Z 2.1 festgelegte Zielsetzung hinausgehende Siedlungsentwicklung zulässig sein. *„Damit wird dem in § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG enthaltenen Raumordnungsgrundsatz Rechnung getragen, wonach die Siedlungstätigkeit räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger zentraler Orte auszurichten ist. Diese Konzentration der Siedlungsentwicklung trägt zur wirtschaftlichen Stärkung und zur besseren Auslastung der vorhandenen oder geplanten Infrastruktureinrichtungen bei. (...)*" (Regionalplan München, B II Z 2.2.).

Außerdem liegt das Gebiet am Rand innerhalb des regionalen Grünzugs Nr. 5 „Grüngürtel München-Südwest: Kreuzlinger Forst / Aubinger Lohe und bei Alling / Eichenau" und im Landschaftsschutzgebiet „Kreuzlinger Forst".

3.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gauting vom Februar 1990 wird der Änderungsbereich als „Flächen für Landwirtschaft" dargestellt (Abb. 4). Östlich und westlich des Gebietes sind „Flächen für Forstwirtschaft" dargestellt. Im Osten befinden sich ein allgemeines Wohngebiet sowie eine Parkfläche. Südlich der Ammerseestraße befindet sich ein Golfübungsplatz. Zudem liegt das Gebiet im Landschaftsschutzgebiet „Kreuzlinger Forst".

Damit der Bebauungsplan den gemeindlichen Planungszielen entspricht, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese wird als Änderung im Parallelverfahren (H47) zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt.

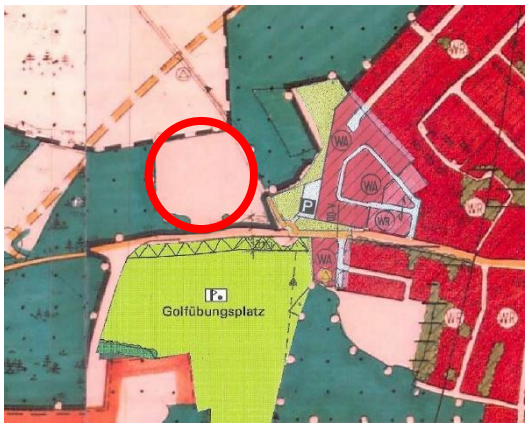

Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Planungsgebiet (roter Kreis) sowie Darstellung der 10. und 16. Änderung

3.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Bislang gibt es für das Gelände keinen Bebauungsplan. Um die Planungen realisieren zu können, wird für das Planungsgebiet dieser Bebauungsplan aufgestellt.

3.4 Fachgesetze und berührte Fachplanungen

Das Planungsgebiet liegt am Rand des Trinkwasserschutzgebietes „Kreuzlinger Forst" (Gebiets-Nr.: 2210793400134). Zudem liegt das Planungsgebiet im Landschaftsschutzgebiet „Kreuzlinger Forst" (LSG-00375.01).

Weitere Schutzgebiete sind nicht betroffen, auch keine schutzwürdigen Biotope. Auch hinsichtlich Bodendenkmälern liegen keine Erkenntnisse vor.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Wesentliches planerisches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 184 ist die Ansiedlung von Gewerbe als Erweiterung und Verbesserung der emissionsschutzrechtlichen Situation örtlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe. Dafür wird auf dem Grundstück (Teilfläche aus Fl. Nr. 1328, 1331/5 und 1330/2 Gemarkung Gauting) auf insgesamt knapp 2 ha eine Fläche von 1,1 ha im Westen und Süden als Gewerbegebiet sowie eine Fläche von 0,5 ha im Osten als Mischgebiet festgesetzt. In beiden Flächen ist eine GRZ von 0,4 zulässig. Die beiden Gebiete werden durch eine Erschließungsstraße getrennt, in welcher öffentliche Stellplätze festgesetzt werden. Außerdem werden private Grundstücksflächen mit Begrünungsvorschrift und Nutzungsbeschränkung festgesetzt, um einen Waldmantel sowie eine einheitliche Durchgrünung im gesamten Gebiet zu gewährleisten. Im Westen werden kleinere Flächen dem Bestand entsprechend als Wald festgesetzt. Im Norden des Planungsgebiet wird ein Waldweg als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg, landwirtschaftlicher Verkehr frei) festgesetzt, um eine Verbindung nach Pentenried Süd weiterhin zu gewährleisten.

Für die Baukörper selbst werden für Hauptgebäude flach geneigte Satteldächer, für Nebengebäude begrünte Flachdächer festgesetzt, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten. Dies betrifft auch die Situierung der Baukörper entlang der Straße.

4.2 Geplante bauliche Nutzung

Im festgesetzten Gewerbegebiet im Süden und Westen des Planungsgebietes wird ein großer Bauraum im Westen mit ca. 4.400 m² sowie ein kleiner Bauraum mit etwa 300 m² im Süden festgesetzt. Für das Mischgebiet gibt es im Westen einen Bauraum mit ca. 1.600 m² sowie im Osten einen Bauraum mit etwa 1.250 m². Des Weiteren wird durch die Festsetzung einer Baulinie die einheitliche Anordnung der Gebäude entlang der Straße gewährleistet.

Dabei wird die Größe der „Baukörper" über die Parameter Grundflächenzahl und die Wandhöhe fixiert.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von baulichen Anlagen gem. §19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 100 % (bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8) überschritten werden.

Zu allen benachbarten Grundstücken werden die gem. BayBO Art. 6 erforderlichen Abstandsflächen eingehalten. Für einzelne Bauten innerhalb des Bauraumes gilt dies ohnehin.

4.3 Erschließung sowie technische Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist von Gauting sowie Unterbrunn über die Ammerseestraße sowie von Pentenried über die Pentenrieder Straße gut zu erreichen. Die Verkehrsflächen der Erschließungsstraße sind ausreichend dimensioniert, so dass diese auch als Rettungswege und für die Müllentsorgung genutzt werden können. Bei der Straße im Süden handelt es sich allerdings um eine Einbahnstraße, welche von Westen nach Osten zur Pentenrieder Straße hin befahrbar ist. Zur Wasserver- und Abwasserentsorgung wird an des Netz des Würmtal-Zweckverbands angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser kann und soll auf den Grundstücken versickert werden. Ein Baugrund- sowie ein Versickerungsgutachten wird noch erstellt. Der Stromanschluss erfolgt über die Bayernwerke.

4.4 Grünordnung

Das Planungsgebiet liegt auf einer landwirtschaftlich intensiv genutzten Grünfläche, welche im Westen von einem Mischwald eingerahmt ist (Abb. 5). Zudem befindet sich im südöstlichen Eck ein Teil eines Feldgehölzes im Planungsgebiet. Dieses Gehölz besteht aus jungen bis mittleren Ahornen, Eichen sowie Fichten und aus 2 älteren Ahornen und einer alten Eiche, welches komplett entfernt werden muss. Im Westen und Norden liegt etwas Wald innerhalb des Planungsgebietes, welcher dem Bestand entsprechend als Wald festgesetzt ist.

Zielsetzung der Grünordungsplanung ist es, die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes, insbesondere Wasserhaushalt, Klima und Bodenfunktionen durch die Baumaßnahme so gering wie möglich zu halten. Die Schaffung eines qualitätvollen Umfelds und einer leistungsfähigen Begrünung der Freifläche wird angestrebt. Deshalb wird die Anlage von Eingrünungsflächen sowie von Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt (Vgl. Kap. 5.2).

Abb. 5: Planungsgebiet mit Waldrand

5. Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise

5.1 Bauliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet westlich und südlich der Erschließungsstraße wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Die nach § 8 Abs. 2 Nrn. 3 und 4 BauNVO zulässigen Nutzungen sowie die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Dabei handelt es sich um Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten, welche demnach im Planungsgebiet nicht zugelassen sind. Diese Nutzungen würden den Planungszielen der Gemeinde, Flächen für einheimische Handwerks- und Gewerbebetriebe zu entwickeln, zuwider laufen. Das Gebiet zwischen Erschließungsstraße und Pentenrieder Straße wird als Mischgebiet festgesetzt, um dort auch Wohnungen der Gewerbetreibenden zu ermöglichen. Die nach § 6 Abs. 2 Nrn. 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen sowie nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Somit sind keine Tankstellen und Vergnügungsstätten zugelassen. Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 zulässigen Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes) werden auf 200 m² Verkaufs- oder Gastraumfläche begrenzt.

Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Wandhöhe beträgt 9 Meter. Sie bemisst sich vom festgesetzten Höhenbezugspunkt für die Wandhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Damit sind Gebäude mit 3 Vollgeschossen oder mit einer Montagehalle und einer darüber liegenden Büroebene möglich. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von baulichen Anlagen gem. §19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 100 % (bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8) überschritten werden. Nebengebäude dürfen dabei bis 4 m Höhe einnehmen, um auch hier eine gute Nutzbarkeit zu ermöglichen.

Gestaltung und sonstige textliche Festsetzungen

Westlich der Erschließungsstraße sind die Häuser giebelständig mit einem Längen-Breitenverhältnis von 1,5:1 zu errichten. Als Dachformen für Hauptgebäude sind nur symmetrische Satteldächer mit der jeweils festgesetzten Dachneigung zulässig. Der Belichtung dienende Dachaufbauten, Quergiebel und Dacheinschnitte sind unzulässig. Technische Dachaufbauten auf Haupt- oder Nebengebäuden müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des Dachs zurückversetzt werden. Um hier eine Struktur der Baukörper zu erzielen wird mittels Baulinie festgelegt, dass diese Gebäude in ca. 3 bzw. 5 Metern Abstand zur neuen Erschließungsstraße errichtet werden müssen. Das Gebäude im Süden muss in 13 m Abstand zur Ammerseestraße errichtet werden.

Die Baugrundstücke dürfen mit einem Zaun mit max. 1,6 m Höhe eingezäunt werden, allerdings sind mind. 10 cm Abstand zum Boden einzuhalten. Der Waldmantel im Westen sowie die private Grundstücksfläche mit Begrünungsvorschrift im Süden muss zur Gewerbefläche hin abgezäunt werden (Höhe max. 1,8 m). Eine weitere Einzäunung dieser Flächen ist unzulässig. Für die Fassade der beiden südlichen Hauptgebäude (an der Ammerseestraße) sind ausschließlich folgende Materialien zulässig: heller Putz, Holz, Glas. Damit sind einheitliche Fassaden gewährleistet, um den Ortseingang ansprechend zu gestalten.

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports ist nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Nebengebäude dürfen eine Wandhöhe von 4 m, gemessen vom natürlichen Gelände bis zum obersten Punkt der Attika, einnehmen. Nebengebäude müssen mit einem mindestens extensiv begrünten Flachdach eingedeckt werden. Die Errichtung von Tiefgaragen ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht in den privaten Grundstücksflächen mit Nutzungsbeschränkung. Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (z.B. wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster bzw. Pflaster mit offenen Fugen, Fugenanteil > 10 %), um die Grundwasserneubildungsrate zu erhalten.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen

In jedem Grundstück wird eine private Grundstücksfläche mit Nutzungsbeschränkung festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen gibt es Begrünungsvorschriften. Bauliche Anlagen sind dort unzulässig. Diese Grundstücksteile zählen aber zum Bauland, so dass sie bei den 20% nicht baulich nutzbaren Flächen eingerechnet werden können.

Innerhalb der privaten Grundstücksfläche im Westen soll ein Waldmantel angelegt werden, um den vorhandenen Wald abzurunden. Auf dieser Fläche sind je vollendete 5 m² ein heimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen (5 Triebe, Höhe 100-150 cm). Das ergibt eine Pflanzung von etwa 313 Sträuchern. Für die restlichen Flächen ist eine innere Durchgrünung bzw. straßenseitige Eingrünung geplant. Dafür sind auf diesen Flächen je angefangene 15 Laufmeter ein heimischer, standortgerechter Baum sowie 2 heimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen (Laubbaum mind. 2. Wuchsordnung, Stammumfang 20-25 cm; Strauch mit 5 Trieben, Höhe 100-15 cm.). Das ergibt eine Pflanzung von 19 Bäumen und 38 Sträuchern. Diese sind dauerhaft zu erhalten und müssen bei Ausfall nachgepflanzt werden. Ein zur Pflanzung festgesetzter Baum kann dabei angerechnet werden. Tabelle 1 zeigt eine Vorschlagsliste heimischer Bäume und Sträucher für die zu pflanzenden Bäume.

Um eine ausreichende Durchgrünung zu gewährleisten sind zusätzlich zur privaten Grundstücksfläche mit Nutzungsbeschränkung je 600 m² angefangener Grundstücksfläche außerhalb der privaten Grundstücksfläche mit Nutzungsbeschränkung ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mind. 2. Wuchsordnung mit einem Stammumfang von mind. 20-25 cm zu pflanzen. Dabei kann ein zur Pflanzung festgesetzter Baum angerechnet werden. Das ergibt eine Pflanzung von 22 Bäumen, wobei im östlichen Grundstück entlang der Pentenrieder Straße 4 Bäume zusätzlich festgesetzt wurden. Somit ist die Pflanzung von insgesamt 26 Bäumen im Planungsgebiet außerhalb der privaten Grundstücksfläche mit Nutzungsbeschränkung festgesetzt. Diese sind dauerhaft zu erhalten und müssen bei Ausfall nachgepflanzt werden. Dabei ist je 10 Stellplätze ein Baum im Bereich der Stellplätze zu pflanzen.

Zudem sind die überbaubaren Grundstücksflächen, soweit sie nicht bebaut oder als Geh-, Fahr- oder Stellflächen genutzt werden, gärtnerisch zu gestalten.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Tatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 in Verbindung mit § 5 BNatSchG gilt sind Gehölzfällungen ausschließlich in der Zeit vom 01.10. - 28.02. jeden Jahres zulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis jeweils maximal 50 cm Höhe zulässig.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen des Insektenschutzes sind Lampen mit einem hohen gelben Lichtanteil wie Natrium-Niederdruckdampflampen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe zu verwenden. Es sind voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die nur in einem Winkel von 20° unterhalb der Horizontalen strahlen. Es sind Lampenkonstruktionen auszuwählen, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können (insektendichte, eingekofferte Leuchtanlagen). Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig.

Tab: 1: Vorschlagsliste heimischer Bäume und Sträucher

Heimische Laubbäume		*Heimische Sträucher / Kleinbäume*	
Feld-Ahorn	*Acer campestre*	Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*
Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*	Liguster	*Ligustrum vulgare*
Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus*	Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Hainbuche	*Carpinus betulus*	Mehlbeere	*Sorbus aria*
Rot-Buche	*Fagus sylvatica*	Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Vogel-Kirsche	*Prunus avium*	Hasel	*Corylus avellana*
Stiel-Eiche	*Quercus robur*	Holunder	*Sambucus nigra*
Elsbeere	*Sorbus torminalis*	Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Berg-Ulme	*Ulmus glabra*	Holz-Apfel	*Malus sylvestris*

5.3 Hinweise und nachrichtliche Übernahme

Die zeichnerischen Hinweise umfassen die vorhandenen Grundstücksgrenzen mit Flurnummer sowie die mögliche Gebäudeanordnung. Zudem werden Standortvorschläge für die zu pflanzenden Bäume sowie Bereiche für Ein- und Ausfahrt dargestellt. Die Baumkrone auf dem nördlichen Nachbargrundstück sowie der unbefestigte Weg werden ebenfalls als Hinweise aufgezeigt.

In den textlichen Hinweisen wird auf einen notwendigen Freiflächengestaltungsplan, Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie der Wasserwirtschaft, den Denkmalschutz sowie die benötigte Ausgleichsfläche hingewiesen.

6. Wesentliche Auswirkungen / Flächenbilanz

Die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ermöglicht neue Gewerbe- und gemischte Bauflächen für die Gemeinde Gauting. Für die Realisierung muss das Planungsgebiet aus dem Landschaftsschutzgebiet „Kreuzlinger Forst" herausgenommen werden.

Städtebauliche und raumplanerische Auswirkungen auf die Gemeinde Gauting und die Nachbarorte sind nicht zu befürchten, da keine unmittelbaren Auswirkungen gewichtiger Art auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erkennbar sind.

Durch die Festsetzung als „Gewerbegebiet", bzw. „Mischgebiet" sichert die Gemeinde Flächen zur Gewerbeentwicklung und ermöglicht es somit ortsansässigen Unternehmen sich zu erweitern und zu vergrößern.

In der folgenden Tabelle sind die Flächen der unterschiedlichen Bereiche des Bebauungsplans aufgezeigt. Die Differenz zwischen dem Gesamtumgriff und der Summe der Flächen ergibt sich daraus, dass der Umgriff für die Straßenbegrenzungslinie im Plan etwas versetzt wurde.

Dabei ergeben sich mittlere Auswirkungen auf Mensch und Umwelt. Der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich wird nach dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" ermittelt (vgl. Kapitel 7, Umweltbericht).

Tab: 2: Flächenbilanz des Bebauungsplans Nr. 184

Gewerbegebiet *Davon private Grundstücksfläche mit Begrünungsvorschrift und Nutzungsbeschränkung:*	9.550 m² *2.033 m²*
Mischgebiet *Davon private Grundstücksfläche mit Begrünungsvorschrift und Nutzungsbeschränkung:*	5.107 m² *762 m²*
Verkehrsfläche	2.575 m²
Lagerfläche	692 m²
Waldfläche	1.951 m²
Gesamtumgriff:	**19.928 m²**

7. Umweltbericht

7.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, planungsrechtlich Erweiterungs- bzw. Aussiedlungsflächen für ortsansässige Handwerks- und Gewerbeunternehmen zu sichern. Dabei werden auf einer bisher landwirtschaftlich intensiv genutzten Grünfläche sowie auf einer Fläche welche derzeit als Flüchtlingsunterkunft verwendet wird auf insgesamt knapp 2 ha Gebäude für Gewerbe und Wohnen entstehen.

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Landschaftsschutzgebiet. Für die Realisierung des Vorhabens muss der Umgriff deshalb aus dem Landschaftsschutzgebiet entnommen werden.

Zum Bebauungsplan wird diese Umweltprüfung durchgeführt und es werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen im Geltungsbereich umfassend untersucht. Das Planungsgebiet liegt in der Gemeinde Gauting 18 km südwestlich von München im Landkreis Starnberg. Es befindet sich am westlichen Ortsrand von Gauting Richtung Unterbrunn in der Gemarkung Gauting.

7.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Das Planungsgebiet liegt am Rand innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „Kreuzlinger Forst" (Gebiets-Nr.: 2210793400134, Zone III B). Für alle Maßnahmen muss demnach die Wasserschutzgebiets-Verordnung (WSG-VO) beachtet werden, insbesondere dass die Errichtung und Erweiterung von Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen nur gestattet ist, sofern die Richtlinien für die Anlage von Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) in der jeweils gültigen Fassung beachtet werden und die Durchführung von Bohrungen nur bis zu 1 m Tiefe im Rahmen von Bodenuntersuchungen gestattet ist.

Zudem liegt das Planungsgebiet im Landschaftsschutzgebiet „Kreuzlinger Forst" (LSG-00375.01). Für eine Realisierung des Projektes ist eine Herausnahme des Gebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich.

Weitere Schutzgebiete sind nicht betroffen, auch keine schutzwürdigen Biotope. Auch hinsichtlich Bodendenkmälern liegen keine Erkenntnisse vor.

Im Hinblick auf den Regionalplan und den Flächennutzungsplan wird auf die Kap. 3.1 und 3.2 verwiesen.

7.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die *Beschreibung* und Bewertung der Schutzgüter im Bestand erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Ergänzte Fassung, 2003), Anhang Teil A -Bewertung des Ausgangszustands. Es wird unterschieden in geringe, mittlere oder hohe Bedeutung der einzelnen Schutzgüter für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Bei der Bewertung der *Auswirkungen* entsprechend dem Leitfaden „Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung" (Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, ergänzte Fassung, 2007) wird grundsätzlich zwischen baubedingten, anlagebedingten und betriebsgedingten Auswirkungen unterschieden. Hierzu zählen:

Baubedingt

- Gefährdungen durch Maschinenbetriebsstoffe
- Störungen durch Emissionen und Bewegungsunruhe aus dem Baubetrieb

- Mögliche Störung/Tötung von Reptilien, Brutvögeln oder Fledermäusen

Anlagebedingt

- Flächeninanspruchnahme
- Veränderung des Landschaftsbildes
- Funktionsverlust und direkte Inanspruchnahme sowie Zerschneidung von Lebensräumen und deren Vernetzungskorridoren
- Änderungen des Mikroklimas durch Aufheizung von Gebäuden und Belagsflächen

Betriebsbedingt

- Lärmemissionen An-/Abfahrtsverkehr mit ggf. erhöhtem Kollisionsrisiko
- Störung von Tieren durch Beleuchtung und Lärm

Für die Bewertung der Beeinträchtigung der Schutzgüter wird unterschieden in geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Schutzgut Boden

Beschreibung

Gemäß Bodenkarte von Bayern ist im Planungsgebiet der Bodentyp 22 b „Überwiegend Parabraunerden und verbreitet Braunerde-Parabraunerden aus carbonatreichem würmzeitlichem Schotter mit flacher bis mittlerer Hochflutlehmüberdeckung" anzutreffen.

Der Boden ist frisch bis sehr frisch, hat eine mittlere nutzbare Speicherfeuchte, eine mittlere bis hohe Luftkapazität sowie eine mittlere bis hohe Durchlässigkeit. Außerdem hat der Boden eine mittlere Sorptionskapazität und ein geringes Filtervermögen. Der Bodentyp 22 b ist für eine Nutzung als Grün- und Ackerland geeignet.

Der Änderungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt, das heißt, er wird befahren, aber nicht umgebrochen.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung).

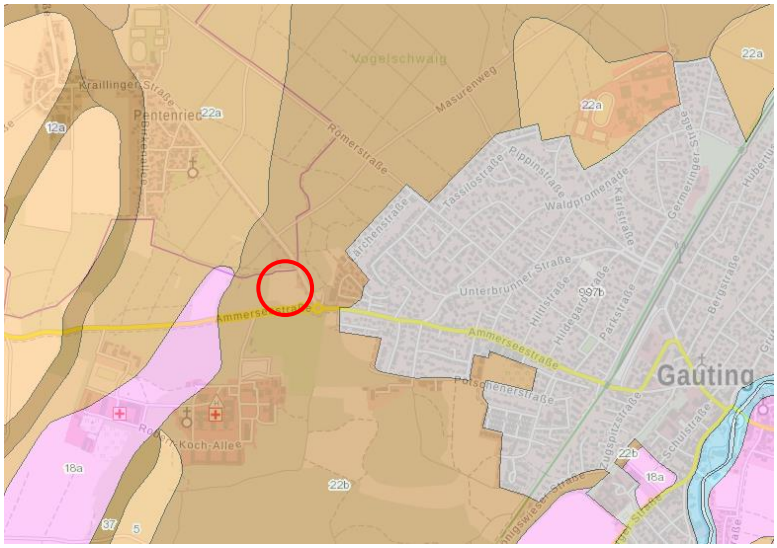

Abb. 6: Ausschnitt aus der Bodenkarte mit Planungsgebiet

Auswirkungen

Durch die Bebauungsplanung wird eine GRZ von 0,4 festgelegt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von baulichen Anlagen gem. §19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 100 % (bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8) überschritten werden. Die für Mischgebiete und Gewerbegebiete zugelassene GRZ nach § 17 (1) BauNVO wird mit einer GRZ von 0,4 für beide Gebiete unterschritten (Gewerbegebiete 0,8; Mischgebiete 0,6).

Gemäß Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung handelt es sich allerdings um einen hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, weshalb auch von einer hohen Eingriffs-Erheblichkeit ausgegangen wird.

Schutzgut Wasser

Beschreibung

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Überschwemmungsgebiete oder wassersensible Bereiche sind im Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete (IÜG des LfU) für das Planungsgebiet nicht dargestellt.

Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung bedingt eine angesichts der Bodenverhältnisse hohe Niederschlagswasserversickerung und folglich eine hohe Grundwasserneubildungsrate.

Zum Grundwasserflurabstand im Planungsgebiet selbst liegen derzeit noch keine Informationen vor. Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Rand des Trinkwasserschutzgebiets Kreuzlinger Forst (Gebiets-Nr.: 2210793400134).

Zuordnung zu Kategorie II (mittlere Bedeutung).

Auswirkungen

Durch die Versiegelung wird die natürliche Versickerung beeinträchtigt und es entstehen gering erhöhte Abflussmengen. Die Möglichkeit der Versickerung des unverschmutzten Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist im Zuge der weiteren Bebauungsplanung zu untersuchen. Allerdings ist aufgrund des Bodens und der Lage in der Münchner Schotterebene davon auszugehen, dass sich die Grundwasserneubildungsrate nicht wesentlich verändern wird. Eine Einbindung von Bauteilen in das Grundwasser ist nach derzeitigem Kenntnisstand auch bei höchstem Grundwasserstand nicht zu besorgen.

Da die Planungen nicht in das Grundwasser eingreifen und keinen raumbedeutsamen Eingriff darstellen, ist von keinem erhöhten Risiko einer Grundwassergefährdung auszugehen. Hier ist berücksichtigt, dass bei der geplanten Bebauung ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ausgeschlossen wird. Voraussetzung ist zusätzlich der Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung. Ein Baugrundgutachten sowie ein Versickerungsgutachten werden noch erstellt.

Da es sich um ein Trinkwasserschutzgebiet in der weiteren Schutzzone (Zone III B) handelt, muss für alle Maßnahmen die Wasserschutzgebiets-Verordnung (WSG-VO) beachtet werden.

Unter dem Aspekt der Beachtung und Einhaltung der Einschränkungen gem. WSG-VO ist von einer geringen Eingriffserheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung

Die Gemeinde Gauting und somit das Planungsgebiet sind dem Klimabezirk 10 „Oberbayerisches Alpenvorland" zuzuordnen, welches insgesamt ein gemäßigt humides Klima aufweist. Gemäß der Klimadaten des vergangenen Jahrhunderts herrschte eine mittlere Jahrestemperatur von 7,9 °C. Der Jahresniederschlag lag bei ca. 953 mm, wobei der höchste Niederschlag

im Juni zu messen war. Das Areal des Planungsgebiets liegt am Rand innerhalb des regionalen Grünzugs „Kreuzlinger Forst". Die insgesamt mäßige Flächengröße lässt jedoch keine besondere Bedeutung erkennen. Aufgrund der Lage am Waldrand ohne bisherige Bebauung ist das Planungsareal gut durchlüftet.

Zuordnung zu Kategorie II (mittlere Bedeutung)

Auswirkungen

Mit der geplanten Versiegelung von Teilflächen des hier betrachteten Teilgebiets wird das Mikroklima verschlechtert. Allerdings kann eine dadurch entstehende leichte Aufheizung weitgehend durch geeignete grünordnerische Maßnahmen ausgeglichen werden. Hierzu zählen u.a. die Festsetzungen zur Bepflanzung der einzelnen Grundstücke mit Bäumen und Sträuchern sowie die Dachbegrünung der Nebengebäude.

Die Durchlüftung des Planungsgebietes wird durch die max. 3-geschossige Bebauung nicht wesentlich beeinträchtigt. Wegen der Lage am Ortsrand gegenüber offenen Flächen und neben Waldflächen, sind das Gebiet und die angrenzende Bebauung auch weiterhin als ausreichend be- und durchlüftet anzusehen, zumal die Baukörper max. 9 Meter hoch und ca. 50 Meter lang sein werden. Während der Baumaßnahmen ist temporär mit Staub- und Abgasemissionen zu rechnen.

Es ist von einer geringen Eingriffserheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Pflanzen

Beschreibung

Auf dem Planungsgebiet befindet sich derzeit ein intensiv genutztes Grünland sowie am Südostrand zu einem kleinen Teil ein Feldgehölz. Dieses Gehölz besteht aus jungen bis mittleren Ahornen, Eichen sowie Fichten und aus 2 älteren Ahornen und einer alten Eiche. Im Westen und Norden gehört ein kleines Stück des Waldes zum Planungsgebiet.

Zuordnung zu Kategorie II (mittlere Bedeutung).

Abb. 7: Feldgehölz auf dem Planungsgebiet, Stand Dezember 2018 (von Südwesten aus fotografiert)

Auswirkungen

Das Grünland wird durch die Ausweisung als Mischgebiet überbaut sowie das Feldgehölz randlich tangiert bzw. durch die parallel erfolgende Planung des Bebauungsplans Nr. 185 für die Polizeiinspektion komplett entfernt. Durch Neupflanzungen werden die Verluste teilweise ausgeglichen. Der Wald im Westen und Norden ist als solcher festgesetzt und wird voraussichtlich nicht beeinträchtigt, zumal er durch die Anlage eines Waldmantels von der Bebauung abgepuffert ist.

Insgesamt ist von einer mittleren Eingriffserheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Tiere

Beschreibung

Das Planungsgebiet besitzt für die Fauna eine mittlere Bedeutung. Das vorhandene Feldgehölz bietet Lebensraum für einige Tierarten. Aufgrund der Lage an der stark befahrenen Ammerseestraße ist zunächst davon auszugehen, dass nur häufige und ungefährdete Vogelarten vorkommen. Allerdings kann das Vorkommen von Fledermäusen, vor allem in den teils älteren Bäumen des Feldgehölzes, nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund werden im Frühjahr 2019 mehrere Begehungen durchgeführt, um hier gesicherte Erkenntnisse zu erhalten.

Das intensiv genutzte Grünland hat für die Fauna eine geringe Bedeutung. Allerdings ist durch die Nähe zum Wald davon auszugehen, dass sowohl Vögel und Fledermäuse, als auch Säugetiere und Reptilien auf dem Planungsgebiet vorkommen können.

Zuordnung zu Kategorie II (mittlere Bedeutung).

Auswirkungen

Durch die Rodung des Feldgehölzes im Südosteck des Planungsgebiets geht Lebensraum für Vögel und möglicherweise Fledermäuse verloren. Allerdings haben die Tiere durch den angrenzenden Wald grundsätzlich genügend Ausweichmöglichkeiten.

Dennoch ist dem Verlust durch geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen entgegenzuwirken. So sind Fällungen von Gehölzen nur im Winter von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig, zusätzlich werden auf der Fläche neben der Neuanlage des Waldmantels auch noch 45 Bäume sowie Sträucher angepflanzt.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist von einer mittleren Eingriffserheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung

Das Planungsgebiet liegt in der Naturraum-Haupteinheit Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten sowie in der Naturraum-Einheit Münchener Ebene. Um die mittlerweile fast vollständig bebaute, ehemalige Rodungsinsel von Gauting befindet sich ein Waldgürtel, welcher durch intensive forstliche Nutzung gekennzeichnet ist. Dominierende Bodennutzungen sind neben Siedlung noch Ackerland, Grünland und Wald. Das Landschaftsbild des Planungsgebietes ist jedoch nahezu vollständig durch die Bebauung im Osten und die Straßen im Osten und Süden geprägt, nach Süden und im Gebiet selbst überwiegt die Wiesennutzung und im Westen und Osten der angrenzende Wald.

Zuordnung zu Kategorie II (mittlere Bedeutung).

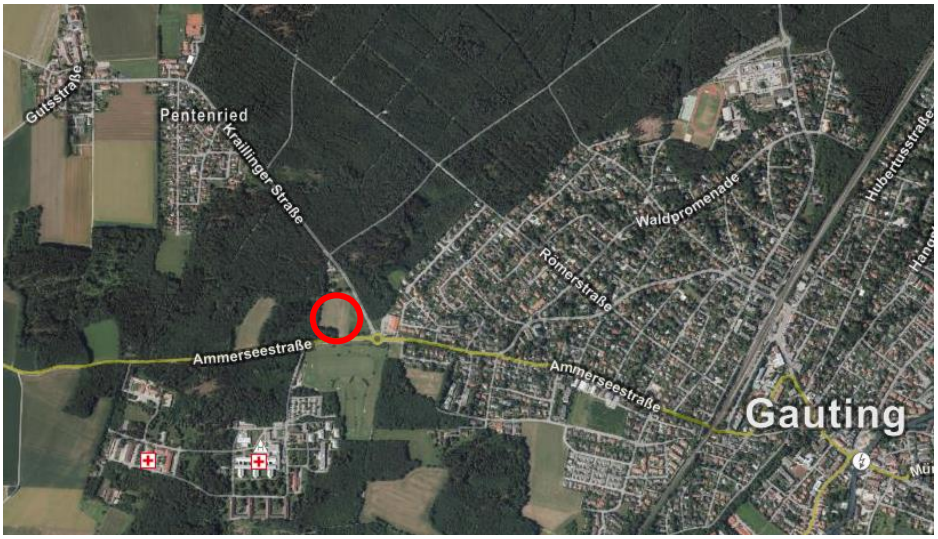

Abb. 7: Luftbild des Planungsgebietes mit Umgriff (roter Kreis) (Quelle: BayernAtlas

Auswirkungen

Mit der Planung gehen die Grünfläche sowie das vorhandene Feldgehölz verloren. Das Landschaftsbild erfährt zudem im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eine deutlich stärkere anthropogene Überprägung. Das Landschaftsbild wird verändert, da die offene Fläche am Ortseingang verbaut wird. Um dem entgegenzuwirken wird durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie durch bestimmte Festsetzungen wie die Dachart und Neigung, die Fassaden sowie die Situierung der Gebäude der Ortseingang möglichst ansprechend gestaltet.

Insgesamt ist von einer mittleren Eingriffserheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Mensch

Immissionen

Beschreibung

Das Planungsgebiet liegt an der Ecke Ammerseestraße (St2349) sowie Pentenrieder Straße. Die Nutzung der Ammerseestraße ist mit einer durchschnittlichen, täglichen Verkehrsstärke von 3761 Fahrzeugen als normal zu bezeichnen (Quelle: Zählstellen 2015 (BAYSIS Verkehrsmengen). Allerdings ist somit davon auszugehen, dass auf dieser Straße bislang mittlere bis hohe Belastungen durch verkehrliche Schallimmissionen vorhanden waren. Vom Planungsgebiet selbst gehen gegenwärtig keine Schallimmissionen aus.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung)

Auswirkungen

Durch die Realisierung des Gebietes mit Gewerbe und im rückwärtigen Bereich in mind. 65 m Entfernung von der Ammerseestraße Wohnen wird im Vergleich zum bisherigen Zustand durch die Gewerbebetriebe werktags etwas mehr Verkehr verursacht als bisher. Da sich auf der Fläche allerdings vor allem Gautinger Firmen ansiedeln, wird der Verkehr innerhalb von Gauting v.a. verlagert und auf der Ammerseestraße in Gauting ansteigen, sowie zusätzlich Richtung der umliegenden Dörfer Unterbrunn und Pentenried. Das ist aber zusätzlich davon abhängig, was für Gewerbebetriebe sich ansiedeln und wieviel Kundenverkehr diese verursachen.

Insgesamt ist von einer geringen Eingriffserheblichkeit auszugehen.

Erholung

Beschreibung

Das Gemeindegebiet ist hauptsächlich von ausgedehnten Waldflächen, ergänzt durch Landwirtschaftsflächen sowie Grünflächen umgeben, die mit ihren zahlreichen Wirtschaftswegen gute Möglichkeiten zur naturgebundenen Erholung bieten. Mehrere beschilderte Wander- und Radwegrouten führen durch das Gemeindegebiet.

Das Planungsgebiet mit seiner direkten Umgebung spielt als landwirtschaftliche Fläche sowie Notunterkunft für Flüchtlinge derzeit keine wesentliche Rolle für die Erholungsnutzung der Allgemeinheit. Der Golfübungsplatz im Süden wird durch die Planung nicht direkt berührt. Entlang des Nordrands verläuft ein Waldweg nach Pentenried Süd, der in der Bebauungsplanung berücksichtigt wird.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung).

Auswirkungen

Da das Planungsgebiet für die Erholungsnutzung keine Bedeutung hatte, ist für dieses Schutzgut insgesamt von keiner Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen. Die Nutzung des Wegs im Norden wird geringfügig verschlechtert, da der Weg künftig am Rand des Gewerbe-/Mischgebiets entlangführt. Sonstige Spazierwege in den benachbarten Wäldern werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Veränderung des Ausblicks vom Golf-Übungsplatz wird als nicht erheblich bewertet, da bei der Golfübung im Wesentlichen eine Konzentration auf den Abschlag erfolgt.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung

Im Planungsgebiet selbst sind gemäß dem Bayerischen Denkmal-Atlas keine Bodendenkmale sowie keine Baudenkmale bekannt.

Auch anderweitige Kultur- und sonstige Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung)

A*uswirkungen*

Bodendenkmäler sowie Baudenkmäler werden im Rahmen der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht beeinträchtigt. Sollten sich bei den Aushubarbeiten Hinweise auf mögliche Bodendenkmale ergeben, sind die gesetzlichen Bestimmungen gemäß Art. 8 Bayerisches Denkmalgesetz einzuhalten.

Es ist von einer geringen Eingriffserheblichkeit auszugehen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im Zusammenhang mit der Überbauung und Befestigung von Flächen ergeben sich nur im geringen Maße negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden (Substrat), Wasserhaushalt und mikroklimatische Zusammenhänge sowie der Tier- und Pflanzenwelt. Diese lassen sich durch geeignete Maßnahmen minimieren und/oder ausgleichen.

Diese Wechselwirkungen sowie die von Landschaftsbild und Erholung wurden bereits berücksichtigt.

Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Durch den Bebauungsplan ist insgesamt mit Eingriffen von mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu rechnen, die sich insbesondere in den Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Flora und Fauna und Landschaftsbild begründen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Tab. 3: Umweltauswirkungen

Schutzgut	Baubedingte Auswirkung	Anlagebedingte Auswirkung	Betriebsbedingte Auswirkung	Ergebnis
Boden	hoch	hoch	hoch	hoch
Wasser	mittel	gering	gering	gering
Klima/Luft	mittel	gering	gering	gering
Flora	mittel	mittel	mittel	mittel
Fauna	mittel	mittel	mittel	mittel
Landschaftsbild	mittel	mittel	mittel	mittel
Mensch (Lärmimmission)	mittel	gering	gering	gering
Mensch (Erholung)	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering
Gesamt				**mittel**

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Realisierung eines Gewerbegebiets und Mischgebiets mit Gewerbe und Wohnen ermöglicht. Neben den oben beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ergeben sich zusätzlich folgende umweltrelevante Auswirkungen:

Der Bau selbst ruft keine wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen hervor. Durch die Maßnahme werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine relevanten zusätzlichen Schadstoffe erzeugt. Auch hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und deren Beseitigung sind keine wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen erkennbar. Dasselbe gilt für kumulierende Effekte mit den benachbarten Gebieten. Auch diesbezüglich entstehen keine zusätzlichen Umweltprobleme. Dasselbe gilt für die eingesetzten Techniken und Stoffe.

7.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante")

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte die Gemeinde keine neuen Gewerbeflächen realisieren, wodurch sich die ortsansässigen Gewerbebetriebe nicht vergrößern könnten.

Der Bereich bliebe dann planungsrechtlich weiterhin „Fläche für Landwirtschaft".

7.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Die möglichen negativen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter werden im Zuge der Planung so weit wie möglich reduziert. Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden bei der Planung berücksichtigt. Hierzu werden folgende Festsetzungen und Hinweise getroffen:

Schutzgut Boden und Wasser

- Begrenzung der Neuversiegelungen
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Baugebiet
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze
- Dachbegrünung der Nebengebäude als Regenrückhalt und Verzögerung der Ableitung

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Neupflanzungen von insgesamt mind. 26 Bäumen innerhalb des Planungsgebietes, außerhalb der privaten Grundstücksfläche mit Begrünungsvorschrift (vgl. Artenliste Kap. 5.2)
- Anlage einer privaten Grundstücksfläche mit Begrünungsvorschrift und Nutzungsbeschränkung (auch für das Landschaftsbild), Pflanzung von 19 Bäumen und 38 Sträuchern
- Anlage einer privaten Grundstücksfläche mit Begrünungsvorschrift und Nutzungsbeschränkung im Westen des Planungsgebietes als Waldrand, Pflanzung von ca. 313 Sträuchern
- Fällung von Bäumen nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar
- Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen sind nur spezielle Beleuchtungskörper mit LED-Technik zulässig.
- Begrünung der Nebengebäude als Ersatzlebensraum für flugfähige Insekten

Eingriffsermittlung

Die Ermittlung des Eingriffsumfangs erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung". Aus der im Rahmen der Bestandsbeschreibung durchgeführten Einstufung der Schutzgüter hinsichtlich ihrer Bedeutung im Planungsgebiet ergibt sich insgesamt für den Geltungsbereich eine Einstufung in Kategorie I oben für das Intensivgrünland, sowie Kategorie II oben für das Feldgehölz.
Für die Kategorie I wird der Faktor 0,3 bis 0,6 angegeben. Da es sich insgesamt um einen hohen Versiegelungsgrad handelt, wird hier der Faktor 0,6 herangezogen. Für die Kategorie II liegt der Faktor bei 0,8 bis 1,0. Da das Feldgehölz vollständig entfernt wird, wird hier der Faktor 1,0 herangezogen.

Tab. 4: Ausgleichsbilanzierung

Nutzung	Eingriffsfläche (m²)	Faktor	Ausgleichs-erfordernis (m²)
Intensivgrünland	17.480	0,6	10.488
Feldgehölz	220	1	220
Gesamtsumme	**17.700**		**10.708**

Somit ergibt sich bei einer Fläche von insgesamt 17.700 m² für das Gewerbe- bzw. Mischgebiet mit Erschließung ein Ausgleichsbedarf von 10.708 m² bei Aufwertung um eine Wertstufe.

Ausgleich

Die Ausgleichsflächen werden auf geeigneten, aufwertbaren Flächen nachgewiesen. Es ist vorgesehen, diese aus dem vorliegenden gemeindlichen Ökokonto zu entnehmen. *Die genaue Lage und Art wird im weiteren Verfahrensschritt geklärt.*

7.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Zuge der Standortprüfung wurden verschiedene Standortmöglichkeiten in Bezug auf das nun ausgewählte Planungsgebiet geprüft. Außerhalb des Planungsgebiets ergeben sich keine sinnvollen, alternativen Planungsmöglichkeiten, da die Gemeinde dort nicht Eigentümerin ist oder stärkere Eingriffe zu befürchten wären.

7.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Der Umweltbericht ist entsprechend den Vorgaben des „Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung: Der Umweltbericht in der Praxis" des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz in Zusammenarbeit mit der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern erstellt. Die Beschreibung und Bewertung von Bestand und Auswirkungen erfolgte verbal-argumentativ.

Der faunistische Bestand wird im Rahmen einer Ortsbegehung dokumentiert und durch vorliegende Daten ergänzt, um Hinweise auf das Vorhandensein möglicher europarechtlich geschützter Arten und deren mögliche Beeinträchtigung zu erlangen.

Zur Beurteilung der umweltspezifischen Auswirkungen wurden der Flächennutzungsplan, die Naturschutzdaten des Landesamts für Umwelt (Biotopkartierung, Schutzgebietsabgrenzungen, Informationsdienst Gewässerbewirtschaftung, Arten- und Biotopschutzprogramm München-Land) und die digitalen Daten des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege („BayernViewer Denkmal") zugrunde gelegt.

Die Fachbehörden haben im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4, Absätze 1 und 2 BauGB, die Möglichkeit, auch zum Umweltbericht ergänzende Angaben oder Hinweise zu geben.

7.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Während der Baumaßnahme sind keine Maßnahmen zur Überwachung erforderlich, da keine überwachungsbedürftigen Eingriffe oder sonstige, fehlerhafte Entwicklungen absehbar sind. Auch durch die weitere Nutzung ist kein Überwachungsbedarf erkennbar.

7.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird in der Gemeinde Gauting die Erweiterung von ortsansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieben ermöglicht.

Die Umweltauswirkungen wurden schutzgutbezogen untersucht. Dabei ergibt sich eine hohe Eingriffserheblichkeit auf das Schutzgut Boden sowie mittlere Eingriffs-Erheblichkeiten auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Landschaft. Auf die Schutzgüter Wasser, Luft und Klima sowie Mensch hinsichtlich Erholung und Immissionen sowie Kultur- und Sachgüter ergeben sich geringe Eingriffs-Erheblichkeiten.

Es werden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen benannt und festgesetzt, unter anderem die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern, versickerungsoffene Beläge etc. Zusätzlich wird durch die erforderliche Ausgleichsfläche von etwa 1,1 ha ein entsprechender Ausgleich geschaffen. Somit werden alle Eingriffe naturschutzrechtlich ausgeglichen.

Gauting, den …… ……
Dr. Brigitte Kössinger, 1. Bürgermeisterin

Literaturverzeichnis

Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web, Online-Viewer). URL: http://fisnat.bayern.de/finweb/, Augsburg

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Ergänzte Fassung, 2003, Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft"

Regionalplan München (2018) – Regionaler Planungsverband München

Landesamt für Umwelt – BayernAtlas (Online-Viewer).
URL:https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?X=5421649.25&Y=4459462.00&zoom=3&lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=122

Landesamt für Umwelt - Umweltatlas (Online-Viewer)
URL: www.umweltatlas.bayern.de

Bayerisches Landesamt für Denkmal – Denkmal-Atlas (Online-Viewer)
URL: www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/denkmal

Klima & Wetter in Gauting. https://de.climate-data.org/europa/deutschland/bayern/gauting-11351/