

# Gemeinde Gauting



## Bebauungsplan Nr. 185

für ein Teilgebiet am Kreisverkehr westlicher Ortsrand

Fl. Nrn. 1331/5T, 1330/2T, 1329/T, Gemarkung Gauting.

### Begründung mit Umweltbericht

Fassungsdatum: 02.04.2020

Auftraggeber: Gemeinde Gauting  
Bahnhofstr. 7  
82131 Gauting

Planfertiger:

**Terrabiota**

Landschaftsarchitekten  
und Stadtplaner GmbH

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

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

Starnberg, den 02.04.2020

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

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Änderung .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Lage und Beschreibung des Planungsgebietes.....</b>	<b>3</b>
2.1	Lage und Größe des Planungsgebietes .....	3
2.2	Nutzungen und Gebäudebestand .....	4
2.3	Verkehrliche Anbindung .....	4
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>5</b>
3.1	Regional- und Landesplanung .....	5
3.2	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan .....	5
3.3	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan .....	6
3.4	Fachgesetze und berührte Fachplanungen .....	6
<b>4.</b>	<b>Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>6</b>
4.1	Städtebauliche Zielsetzung .....	6
4.2	Geplante bauliche Nutzung .....	6
4.3	Erschließung sowie technische Ver- und Entsorgung .....	6
4.4	Grünordnung .....	7
4.5	Immissionsschutz.....	7
<b>5.</b>	<b>Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise.....</b>	<b>8</b>
5.1	Bauliche Festsetzungen.....	8
5.2	Grünordnerische Festsetzungen .....	9
5.3	Hinweise und nachrichtliche Übernahme.....	10
<b>6.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen / Flächenbilanz .....</b>	<b>10</b>
<b>7.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>11</b>
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 .....	12
7.4	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) .....	19
7.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....	19
7.6	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	23
7.7	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten .....	23
7.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	24
7.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	24
	<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>25</b>

## Anlagen

Standortprüfung für den Neubau einer Polizeiinspektion (TERRABIOTA, 25.10.2018)

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (TERRABIOTA, 29.05.2019)

Stellungnahme zu den verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Entwicklungen an der Ammerseestraße (OBERMEYER, 03.05.2019)

Schalltechnische Stellungnahme Nr. 219092/1 (INGENIEURBÜRO GREINER, 27.05.2019)

Geotechnisches Gutachten, Voruntersuchung (GRUNDBAULABOR MÜNCHEN, 14.08.2019)



## 2.2 Nutzungen und Gebäudebestand

Derzeit befindet sich auf dem Planungsgebiet eine Grünlandbrache. Im Süden befindet sich ein Feldgehölz mit teils älterem Baumbestand. Nördlich des Planungsgebietes befinden sich derzeit Container der Flüchtlings-Notunterkünfte. Auf dem gesamten Planungsgebiet gibt es ansonsten keine Gebäude oder sonstige versiegelte Flächen (Abb. 2). Im Westen jenseits des intensiv bewirtschafteten Grünlands sowie jenseits der Pentenrieder Straße im Nordosten befindet sich 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 (rote Umrandung)  
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 (2019)

Gauting ist Grundzentrum und liegt im Verdichtungsraum von München (Abb. 3).

Grundzentren sollen die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgen.

Das Vorhaben befindet sich außerhalb, jedoch in der Nähe des regionalen Grünzugs Nr. 5 „Grüngürtel München-Südwest: Kreuzlinger Forst / Aubinger Lohe und bei Alling / Eichenau“ und im Landschaftsschutzgebiet „Kreuzlinger Forst“. Der Grünzug selbst wird durch die Planungen nicht berührt oder beeinträchtigt. Allerdings befindet es sich im Landschaftsschutzgebiet „Kreuzlinger Forst“, so dass beim Kreistag des Landkreises Starnberg ein Herausnahmeverfahren beantragt wurde.

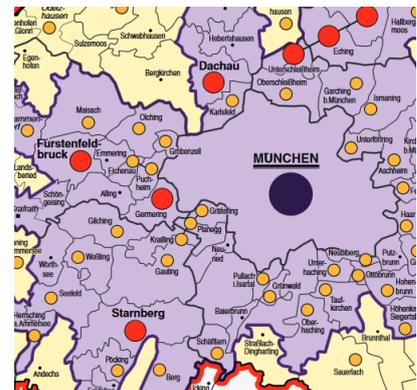


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan, Karte 1, Raumstruktur (Reg. Plan 2019)

#### 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 (47. FNP-Änderung) 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 innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „Kreuzlinger Forst“ (Gebiets-Nr.: 2210793400134) in der weiteren Schutzzone (Zone III B). Zudem liegt das Planungsgebiet im Landschaftsschutzgebiet „Kreuzlinger Forst“ (LSG-00375.01). Die Vorgaben des Trinkwasserschutzes müssen bei der Bebauung berücksichtigt werden (vgl. Kap. 7.2).

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. 185 ist die Realisierung einer neuen Polizeiinspektion auf dem Grundstück (Teilfläche aus Fl. Nr. 1331/5T, 1330/2T und 1329/T) mit insgesamt ca. 3.300 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan beinhaltet einen Bauraum mit insgesamt etwa 720 m<sup>2</sup> Fläche sowie Flächen für Nebenanlagen wie Besucherstellplätze und Garagen, wobei für das Hauptgebäude eine Grundfläche von 600 m<sup>2</sup> zulässig ist. Der Baukörper soll dabei vom Kreisverkehr gut sichtbar sein und architektonisch den Auftakt zum nordwestlich liegenden, geplanten Gewerbegebiet bilden. Er ist daher parallel zur Ammerseestraße ausgerichtet. Der vorhandene Gehweg im Osten wird westlich der geplanten Gemeinschaftsstellplätze für Besucher entlangführen. Die Erschließung erfolgt von einer Straße nördlich des Planungsgebietes, welche allerdings nicht mehr im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 185 liegt. Außerdem werden private Grundstücksflächen mit Begrünungsvorschrift und Nutzungsbeschränkung festgesetzt, um eine einheitliche Durchgrünung in dem Grundstück zu gewährleisten.

### **4.2 Geplante bauliche Nutzung**

In der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 185 wird ein Bauraum mit einer Grundfläche von 600 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dabei wird die Größe der „Baukörper“ über die Parameter Grundfläche und die Wandhöhe fixiert.

Zu allen benachbarten Grundstücken werden die gem. Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen eingehalten. Für einzelne Bauten innerhalb des Bauraumes gilt dies ohnehin. Zur St 2349 wird zudem ein Abstand von mindestens 10 m eingehalten, bevor der Bauraum beginnt.

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

### **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 Norden des Grundstücks (Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 184) wird es sich allerdings um eine Einbahnstraße handeln,

welche von Westen nach Osten zur Pentenrieder Straße hin befahrbar sein wird. Dies kann nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, ist aber erklärtes Ziel der Gemeinde, die dies verkehrsrechtlich regeln wird. Zudem ist die Straße mit einer Breite der Verkehrsfläche von 4,5 m festgesetzt. Im Süden gibt es eine Notausfahrt für die Polizei, welche direkt in die Ammerseestraße mündet. 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 liegt zwischenzeitlich mit dem Geotechnischen Gutachten (GRUNDBAULABOR MÜNCHEN vom 14.08.2019) vor. In diesem wird eine problemlose und sehr gute Versickerungsleistung aufgezeigt. Der Stromanschluss erfolgt über die Bayernwerke.

#### 4.4 Grünordnung

Das Planungsgebiet liegt auf einer Grünlandbrache mit einem Feldgehölz (Abb. 5). 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.

Zielsetzung der Grünordnungsplanung ist es, die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes, insbesondere Wasserhaushalt, Klima und Bodenfunktionen durch die Baumaßnahme so gering wie möglich zu halten. Die Schaffung eines qualitativvollen Umfelds und einer leistungsfähigen Begrünung der Freifläche wird angestrebt. Deshalb wird im Süden die Anlage einer Eingrünungsfläche sowie die Pflanzung von insgesamt 10 Laubbäumen 2. Wuchsordnung festgesetzt (Vgl. Kap. 5.2).



Abb. 5: Planungsgebiet, von Nordosten nach Südwesten

#### 4.5 Immissionsschutz

Die Festsetzungen und Hinweise zum Schallschutz basieren auf Hinweisen der Unteren Immissionsschutzbehörde sowie der Stellungnahme Nr. 219092 / 1 vom 27.05.2019 durch das Ingenieurbüro Greiner.

Durch den Bau der neuen Polizeiinspektion wird im Vergleich zum bisherigen Zustand geringfügig mehr Verkehr verursacht als bisher. In diesem Zusammenhang wird auf die vorliegende Stellungnahme zu verkehrlichen Auswirkungen (Obermeyer 2019) verwiesen. Zudem wird bei Einsätzen mit Sirenen die Lärmbelastung an dieser Stelle ansteigen. Nach Auskunft der Polizeiinspektion Gauting vom 18.04.2019 an die Gemeinde wird die Dienststelle derzeit maximal zweimal wöchentlich mit Blaulicht und Martinshorn zur Nachtzeit verlassen. Die zukünftige Anzahl solcher Einsätze lässt sich nicht beziffern, da durch die Neustrukturierung der Polizei zusätzliche Gemeinden in den Dienstbereich einbezogen werden.

In unmittelbarer Umgebung zur Polizeistation befindet sich derzeit noch keine dauerhafte Wohnbebauung. Allerdings wird diese mit dem Bebauungsplan Nr. 184 und dem vorgesehenen Mischgebiet direkt nördlich der Polizeistation entstehen. Die schalltechnische Stellungnahme (INGENIEURBÜRO GREINER, 2019) kommt zu folgendem Ergebnis: „Aufgrund der Verkehrssituation am neuen Standort wird es seitens der Polizeiinspektion als äußerst unwahrscheinlich erachtet, dass die Streifenwagenbesatzung den Polizeihof zur Nachtzeit mit Martinshorn verlässt. Eine Gebäudesirene ist nicht vorgesehen“; ebenso wenig ein Polizeifunkmast. „Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass im vorliegenden Fall der Einsatz des Martinshorns im Regelfall nicht auf dem „Betriebsgrundstück“, sondern erst auf der öffentlichen Straße (hier: Planstraße bzw. Pentenrieder Straße, nötigenfalls Ammerseestraße) zum

Einsatz kommt. Die seitens der Immissionsschutzbehörde genannten Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm an den schutzbedürftigen Immissionsorten treten somit bei nächtlichem Einsatz des Martinshorns überall entlang des Fahrwegs des Streifenwagens auf der öffentlichen Straße zum Einsatzort auf. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bieten im Hinblick auf den Alarmierungszweck keinen geeigneten Maßstab zur Beurteilung der Geräuschemissionen durch ein Martinshorn.“

Gemäß Einschätzung des Ingenieurbüros Greiner ist die Anwendbarkeit der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im vorliegenden Fall nicht gegeben (auch nicht hilfsweise).

Die Rechtsprechung hat hierzu u.a. folgendes festgestellt:

*„Der Sinn des Martinshorns besteht gerade in einer eindringlichen, akustischen Warnung vor einer Gefahrensituation und soll daher als störend empfunden werden. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm, insbesondere auch ihre Differenzierung nach Tag- und Nachtzeiten, bieten daher im Hinblick auf den Alarmierungszweck keinen geeigneten Maßstab zur Beurteilung der Geräuschemissionen durch ein Martinshorn“ (vgl. BVwVG a.a.O.; BayVGH vom 02.07.1986 4 B 82 A. 1155 BayVBI 1986, 690).“*

Die Polizeistation erhält eine Alarmbeleuchtung, die jedoch nur im Alarmfall (nicht bei Ausrücken von Fahrzeugen, sondern z. B. bei Angriffen auf die Station) aktiviert wird. Eine Häufigkeit ist hier zwar nicht absehbar, allerdings erscheint der Alarmfall als zu vernachlässigender seltener Ausnahmefall.

Für die Polizeiinspektion selbst sind aufgrund der verkehrlichen Immissionen vermutlich passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um die Anforderungen der Arbeitsstättenrichtlinie einzuhalten. Hierzu wird ein entsprechender Hinweis bezüglich Schallschutz gegen Außenlärm aufgenommen.

## **5. Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise**

### **5.1 Bauliche Festsetzungen**

#### Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird gem. §11 BauNVO als Sondergebiet für Polizei festgesetzt.

#### Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Wandhöhe beträgt 11 Meter. Sie bemisst sich vom festgesetzten Höhenbezugspunkt für die Wandhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von baulichen Anlagen gem. §19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden.

#### Gestaltung und sonstige textliche Festsetzungen

Als Dachformen für Hauptgebäude sind nur flach geneigte, symmetrische Satteldächer mit der festgesetzten Dachneigung zulässig. Nicht technisch bedingte Dachaufbauten, Quergiebel und Dacheinschnitte sind unzulässig. Technische Dachaufbauten wie beispielsweise Lüftungsanlagen auf Haupt- oder Nebengebäuden dürfen max. 1,5 m Höhe und max. 20 m<sup>2</sup> Fläche haben. Sie müssen mind. um das Doppelte des Maßes ihrer Höhe von der Außenkante des Dachs zurückversetzt werden. Das Baugrundstück darf mit einem Zaun mit max. 1,6 m Höhe eingezäunt werden, allerdings sind mind. 10 cm Abstand zum Boden einzuhalten. Für die Fassade des Hauptgebäudes sind ausschließlich folgende Materialien zulässig: heller Putz, Holz, Glas. Damit sind einheitliche Fassaden auch im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 184 gewährleistet, um den Ortseingang ansprechend zu gestalten. Für den Sockel, also den Fassadenbereich des Erdgeschoßes, ist zusätzlich dunkel gefärbter Putz und Stein zulässig. Aufgrund der Nutzung des Gebäudes als Polizeiinspektion sieht das Staatliche Bauamt die Notwendigkeit, im Sockelbereich ein Material zuzulassen, das den erhöhten Anforderungen

an Widerstandsfähigkeit hinsichtlich Angriffen und Vandalismus gerecht wird. Auch wird hier eine Oberfläche benötigt, die im Betrieb des Gebäudes leicht nach etwaigen Schmierereien und Farbbeutelattacken in Stand zu setzen oder zu reinigen ist.

Das vorhandene Gelände fällt von der Ammersee- und der Pentenrieder Straße um insgesamt bis zu einem Meter ab. Der Eingangsbereich des geplanten Gebäudes wird vom vorhandenen Fußweg (Radfahrer frei) entlang der Pentenrieder Straße erschlossen, so dass das Gelände im Bereich der Ostseite um bis zu 60 cm, im Westen um bis zu 70 cm tiefer liegt als der Höhenbezugspunkt für das Gebäude. Aus diesem Grund sind dauerhafte Abgrabungen vom bisherigen Gelände weder erforderlich noch zulässig, vielmehr wird festgesetzt, dass das Gelände im Bereich des Gebäudes bis mind. 60 cm unter dem Höhenbezugspunkt aufzuschütten ist. Die geplante Erschließungsstraße auf der Nordseite des Grundstücks steigt von ca. 583,95 m üNN im Bereich der geplanten Parkplatzzufahrt bis auf ca. 584,60 m im Bereich der Einmündung in die Pentenrieder Straße. Somit ist in größerer Entfernung zum Gebäude weder nach Norden noch nach Westen eine Aufschüttung bis auf 60 cm unter dem Höhenbezugspunkt möglich, da andernfalls kein Anschluss an die Straße möglich wäre.

### Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports sowie Mauern ist nur innerhalb der Baugrenze sowie auf den dafür festgelegten Flächen zulässig. Mauern dürfen eine Höhe bis zu 3 m einnehmen. Diese sind für eine Polizeiinspektion aus sicherheitstechnischen Gründen erforderlich. Nebengebäude dürfen eine Wandhöhe von 4,5 m, gemessen vom natürlichen Gelände bis zum obersten Punkt der Attika, einnehmen. Nebengebäude müssen mit einem mindestens extensiv begrüntem 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**

Es 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.

Auf diesen Flächen ist je angefangene 15 Laufmeter ein heimischer, standortgerechter Baum zu pflanzen (Laubbaum mind. 2. Wuchsordnung, Stammumfang 20-25 cm). Dies entspricht in diesem Fall einer Pflanzung von 5 Bäumen. 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 für die zu pflanzenden Bäume.

<i>Heimische Laubbäume</i>	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>

Tab: 1: Vorschlagsliste heimischer Bäume

Um eine ausreichende Durchgrünung zu gewährleisten, ist zusätzlich zur privaten Grundstücksfläche mit Nutzungsbeschränkung je 600 m<sup>2</sup> 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. Somit müssen weitere 5 Bäume gepflanzt werden. Diese sind dauerhaft zu erhalten und müssen bei Ausfall nachgepflanzt werden. Dabei ist je 10 Stellplätze ein Baum im Bereich der Stellplätze zu pflanzen, wobei dazu

auch Bäume zählen, welche südlich des Parkplatzes in der privaten Grundstücksfläche mit Begrünungsvorschrift stehen.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Tatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 in Verbindung mit § 5 BNatSchG sind Gehölzfällungen ausschließlich in der Zeit vom 01.10. - 28.02. jeden Jahres 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, eingekof-ferte Leuchtanlagen). Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig. Alarmbeleuchtung ist von dieser Festsetzung ausgenommen (saP, Terrabiota).

Um Vogelschlag an größeren Glasflächen (über 4 m<sup>2</sup>) zu vermeiden, sind solche Flächen durch Integration von geeigneten Mustern und die Vermeidung von Spiegelungen zu sichern (vgl. saP, Terrabiota).

### 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 pflanzen-den Bäume, ein anzulegendes Straßenbegleitgrün sowie Bereiche für Ein- und Ausfahrt aufgezeigt.

In den textlichen Hinweisen wird auf einen notwendigen Freiflächengestaltungsplan, Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie der Wasserwirtschaft, den Denkmalschutz, die benötigte Ausgleichsfläche, die Zufahrt zur St 2349, sowie den Immissionsschutz hingewiesen.

## 6. Wesentliche Auswirkungen / Flächenbilanz

Die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ermöglicht den Bau einer neuen Polizeiinspektion 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.

Grundstück	3.136 m <sup>2</sup>
Bauland	2.986 m <sup>2</sup>
Davon Private Grund- stücksfläche mit Begrü- nungsvorschrift und Nut- zungsbeschränkung	554 m <sup>2</sup>
Gemeinschaftsstellplätze	55 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche (Rad- und Fußweg)	129 m <sup>2</sup>
Grünfläche	97 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtumgriff (ohne Straßenflächen):</b>	<b>3.344 m<sup>2</sup></b>

Durch die Festsetzung als „Sondergebiet“ sichert die Gemeinde eine Fläche für die neue Polizeiinspektion Gauting und ermög-licht somit ein Gebäude, das den erforderli-chen Ansprüchen gerecht wird.

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

Insgesamt ergeben sich mittlere Auswir-kungen auf Mensch und Umwelt. Der natur-schutzrechtlich erforderliche Ausgleich wird nach dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ermittelt (vgl. Kapitel 7, Umweltbericht).

Tab: 2: Flächenbilanz des Bebauungsplans Nr. 185

## 7. Umweltbericht

### 7.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, ein neues Gebäude für die Polizeiinspektion Gauting zu ermöglichen. Dafür wird ein 0,33 ha großer Bereich einer brachgefallenen Wiesenfläche mit einem Feldgehölz in Anspruch genommen.

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. Hier ist insbesondere auf folgende Punkte der WSG-VO zu verweisen:

Nr. 2.1 Erdaufschlüsse oder Veränderungen der Erdoberfläche sind in Zone III B verboten, wenn die Schutzfunktion der Deckschichten hierdurch wesentlich gemindert wird.

Nr. 2.2 Das Wiederverfüllen von Erdaufschlüssen ist verboten.

Nr. 3.2 Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu errichten oder zu erweitern ist nur zulässig entsprechend der Anlage Ziff.5.

Nr. 3.3 Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist nur zulässig für kurzfristige (wenige Tage) Lagerung von Stoffen bis Wassergefährdungsklasse 3 in dafür geeigneten Transportbehältern.

Nr. 6.1 Die Errichtung baulicher Anlagen ist verboten, sofern das Abwasser nicht in dichte Sammelentwässerung eingeleitet wird (gem. Nr. 4.7 Druckprobe vor Inbetriebnahme und Dichtheitsprüfung alle 5 Jahre erforderlich) und sofern die Gründungssohle tiefer als der höchste Grundwasserstand liegt. *[Gemäß geotechnischem Gutachten durch das GRUNDBAU-LABOR MÜNCHEN vom 14.08.2019 befindet sich das Grundwasser etwa 36-37 m tief.]*

Nach § 4 Schutzgebietsverordnung kann das LRA Starnberg Ausnahmen von diesen Verboten zulassen, wenn es das Wohl der Allgemeinheit erfordert oder das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde und das Gemeinwohl der Ausnahme nicht entgegensteht. Einer Ausnahmegenehmigung ist nur zuzustimmen, wenn der Träger der Wasserversorgung zuvor gehört wurde.

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 betriebsbedingten 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 als teils mit Feldgehölz bewachsene Brachfläche weder land- noch forstwirtschaftlich genutzt, das heißt, er wird weder befahren, noch umgebrochen.  
Zuordnung zu Kategorie II (mittlere Bedeutung).

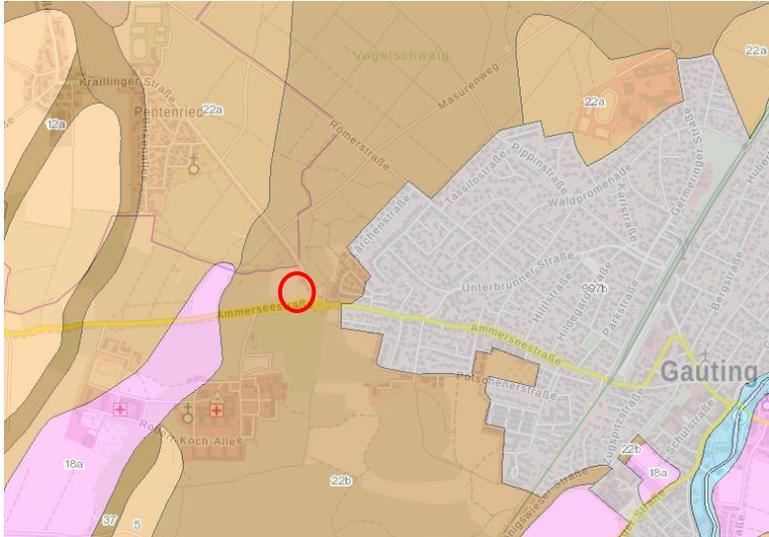


Abb. 6: Ausschnitt aus der Bodenkarte mit Planungsgebiet

### Auswirkungen

Durch die Bebauungsplanung wird eine Grundfläche von 600 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dies entspricht einer GRZ von 0,2. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von baulichen Anlagen gem. §19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Die für Sondergebiete zugelassene GRZ von 0,8 nach § 17 (1) BauNVO wird mit einer GRZ von 0,2 unterschritten. Da mit Nebenanlagen eine Gesamt-GRZ von 0,8 möglich ist, ist insgesamt von einer hohen Versiegelung und deshalb auch von einer hohen Eingriffserheblichkeit auszugehen.

### 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.

Angesichts der Bodenverhältnisse und der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung und des Feldgehölzes ist von einer hohen Niederschlagswasserversickerung und folglich einer hohen Grundwasserneubildungsrate auszugehen.

Der Grundwasserflurabstand im Planungsgebiet liegt gemäß Geotechnischem Gutachten (GRUNDBAULABOR MÜNCHEN vom 14.08.2019) im Mittel bei ca. 36 bis 37 m unter Gelände. Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Rand innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets Kreuzlinger Forst in der weiteren Schutzzone (Zone III B) (Gebiets-Nr.: 2210793400134).

Zuordnung zu Kategorie II (mittlere Bedeutung).

### Auswirkungen

Durch die Versiegelung wird die natürliche Versickerung beeinträchtigt und es ist zunächst denkbar, dass erhöhte Abflussmengen entstehen. Die Gemeinde verweist auf das in der Anlage zum Bebauungsplan beigefügte Geotechnische Gutachten (GRUNDBAULABOR MÜNCHEN vom

14.08.2019). In diesem wird ein guter Wasserdurchlässigkeitsbeiwert  $k_f$  in Höhe von  $1 \times 10^{-4}$  benannt, so dass eine Versickerung des Niederschlagswassers gut möglich ist. Die Planung sieht für das Grundstück der Polizei ausreichende begrünte Flächen (südseitige Begrünungsflächen zur Ammerseestraße hin) vor. Auf dieser Fläche erscheint bei entsprechender Ausmuldung problemlos eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich. Unter diesem Aspekt wird auf die Erarbeitung eines spezifischen Versickerungskonzepts verzichtet, da die Versickerung in jedem Fall über die belebte Oberbodenzone möglich sein wird. Eine Einbindung von Bauteilen in das Grundwasser ist nach derzeitigem Kenntnisstand auch bei höchstem Grundwasserstand nicht zu besorgen.

Die Planungen greifen nicht in das Grundwasser ein und stellen somit keinen raumbedeutsamen Eingriff dar. Somit 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.

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  $7,9\text{ }^{\circ}\text{C}$ . Der Jahresniederschlag lag bei ca. 953 mm, wobei der höchste Niederschlag im Juni zu messen war. Das Areal des Planungsgebiets liegt in der Nähe des regionalen Grünzugs „Kreuzlinger Forst“, allerdings außerhalb davon, so dass keine negativen Auswirkungen auf die Funktion des Grünzugs gegeben sind.

Die insgesamt mäßige Flächengröße lässt keine besondere klimatische 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 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 gut belüftet anzusehen. 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 eine Grünlandbrache sowie am Südrand ein Feldgehölz. Dieses Gehölz besteht aus jungen bis mittleren Ahornen, Eichen sowie Fichten und aus 2 älteren Ahornen und einer alten Eiche.

Zuordnung zu Kategorie II (mittlere Bedeutung).



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

### *Auswirkungen*

Die Grünlandbrache wird durch die Ausweisung als Mischgebiet überbaut sowie das Feldgehölz komplett entfernt. Durch Neupflanzungen werden die Gehölzverluste teilweise ausgeglichen.

Aufgrund der Betroffenheit des Feldgehölzes und der möglichen hohen Bodennutzung ist von einer mittleren Eingriffserheblichkeit auszugehen.

## Schutzgut Tiere/ Artenschutz

### *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.

Die Grünlandbrache hat für die Fauna mutmaßlich ebenfalls eine mittlere Bedeutung. Allerdings ist aufgrund der geringen Größe und der kurzen Entwicklungsdauer nicht davon auszugehen, dass besonders oder streng geschützte Schmetterlinge oder Heuschrecken vorkommen. Ebenfalls können weitere, streng oder besonders geschützte Arten ausgeschlossen werden.

Die ersten Begehungen dazu sind bereits abgeschlossen. Bislang konnten bis auf Schwarzspecht und Grünspecht durch Rufen in der Entfernung und überfliegenden Stieglitzen keine relevanten Vogelarten erfasst werden. In den zu fällenden Gehölzen konnten keine Fledermaushöhlen nachgewiesen werden. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass indirekte Auswirkungen durch den Verlust von Nahrungsflächen nicht zu einem Verlust der Funktion von Lebensstätten von Fledermausarten im Untersuchungsgebiet bzw. dem Umfeld führen. Ein Vorkommen von streng geschützten Säugetierarten konnte aufgrund ihrer Verbreitung bzw. des fehlenden Lebensraumes ausgeschlossen werden. Bei den Kartierungen konnte eine Bergkeilchse nachgewiesen werden.

Zuordnung zu Kategorie II (mittlere Bedeutung).

#### *Auswirkungen*

Durch die Rodung des Feldgehölzes im Planungsgebiet 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. Es werden auf der Fläche 10 Bäume angepflanzt und Flachdächer der Nebengebäude sind zu begrünen. Hinsichtlich der Beleuchtung wird durch die Festsetzung C 5.7 sichergestellt, dass keine wesentlichen negativen Auswirkungen entstehen werden. Zur Alarmbeleuchtung wird auf die Ausführungen in Kap. 4.5, Immissionsschutz verwiesen. Zudem sind gemäß der Festsetzung C 5.8 größere Glasflächen (>4 m<sup>2</sup>) gegen Vogelschlag durch die Integration von geeigneten Mustern und die Vermeidung von Spiegelungen zu sichern (vgl. saP, Terrabiota).

Abschließend kann demnach zusammengefasst werden, dass ein Vorkommen bzw. eine Betroffenheit der besonders oder streng geschützten Arten der Artengruppen Fledermäuse, sonstige Säugetiere, Reptilien, Amphibien, Käfer, Tag- und Nachtfalter, Pflanzen sowie sonstigen Gruppen ausgeschlossen werden kann. Im Gehölz gelang kein Brutnachweis, dort wurde lediglich ein Individuum der nicht geschützten Berg- oder Waldeidechse gesichtet. Eine Betroffenheit der Artengruppe Vögel kann ebenfalls ausgeschlossen werden. Um einer Beeinträchtigung von Insekten und Vögeln von vornherein entgegenzuwirken werden als Vermeidungsmaßnahmen eine Anpassung des Beleuchtungssystems zum Schutz von Insekten und zur Vermeidung von Vogelschlag durch Integration von Mustern an größeren Glasflächen festgesetzt. Demnach ist auf der Fläche durch den Bebauungsplan Nr. 185 **keine artenschutzrechtliche Verbotssituation** und somit kein unlösbares Artenschutzproblem vorhanden (vgl. saP, Terrabiota).

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist insgesamt 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 Norden und im Gebiet selbst überwiegt die Wiesennutzung und im Westen und Nordosten der angrenzende Wald.

Zuordnung zu Kategorie II (mittlere Bedeutung).

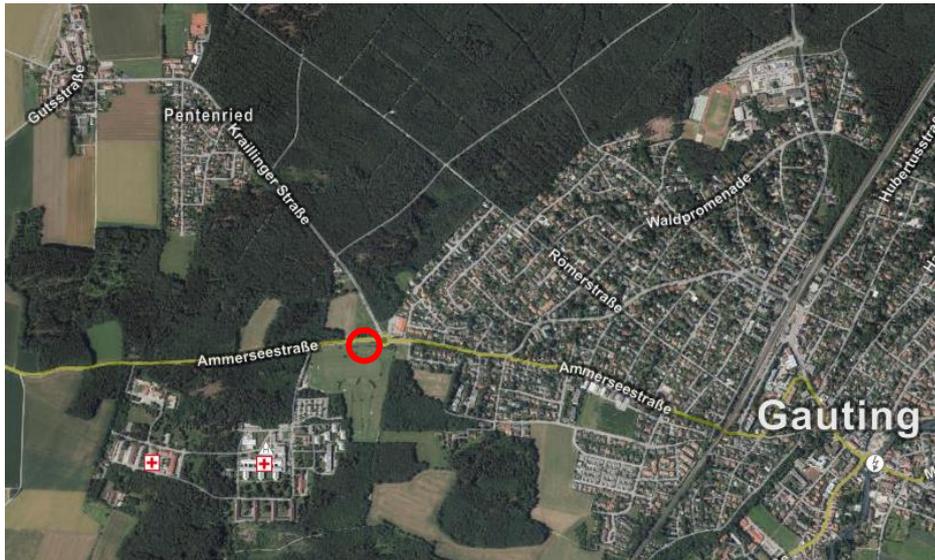


Abb. 8: Luftbild des Planungsgebietes mit Umgriff (Quelle: BayernAtlas)

### *Auswirkungen*

Mit der Planung gehen die Brachfläche 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 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 4.134 Fahrzeugen, davon 324 Schwerverkehr als mäßig zu bezeichnen (Quelle: Zählstellen 2015 - BAYSIS Verkehrsmengen; dtV auf Staatsstraßen im Landkreis Starnberg 2015 im Mittel: 6.021 Fahrzeuge). Bei Berücksichtigung einer 15 %-igen allgemeinen Mehrung bis 2030 und auch Berücksichtigung der Entwicklungen an der Ammerseestraße wird eine Verkehrszunahme auf ca. 6.000 bis 7.000 KfZ/24 h angenommen (vgl. OBERMEYER 2019). Allerdings ist davon auszugehen, dass von dieser Straße mittlere bis hohe Belastungen durch verkehrliche Schallimmissionen hervorgerufen werden. Vom Planungsgebiet selbst gehen gegenwärtig keine Schallimmissionen aus.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung)

#### *Auswirkungen*

Der immissionsschutz ist ausführlich in Kap. 4.5 erläutert.

Unter Berücksichtigung der dort näher beschriebenen Empfehlungen der schalltechnischen Stellungnahme kann insgesamt von einer geringen Eingriffserheblichkeit ausgegangen werden.

## 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 Brachfläche sowie Notunterkunft für Flüchtlinge derzeit keine wesentliche Rolle für die Erholungsnutzung der Allgemeinheit. Der Golfübungsplatz im Süden wird durch die Planung nicht direkt berührt.

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. Auch 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.

Im Hinblick auf die Agrarfunktion wird auf die Vorbelastung und Inanspruchnahme einer Teilfläche durch die Asylbewerber-Unterkunft verwiesen. Das Planungsgebiet selbst wird derzeit landwirtschaftlich nicht genutzt, der Nordteil ist seit mehreren Jahren, der Südteil mit dem Feldgehölz sogar seit einigen Jahrzehnten nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Somit entsteht auch keine Änderung im Hinblick auf die Agrarfunktion.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung)

### *Auswirkungen*

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 sowie Landschaftsbild begründen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Tab. 3: Umweltauswirkungen

Schutzgut	Baubedingte Auswirkung	Anlagebedingte Auswirkung	Betriebsbedingte Auswirkung	Ergebnis
Boden (kleinräumig)	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
<b>Gesamt</b>				<b>mittel</b>

## Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Realisierung eines Sondergebiets für Polizei 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 der Freistaat Bayern keinen Neubau der Polizeiinspektion realisieren. Die Polizei Gauting müsste weiterhin in alten, zu engen und nicht den Bedürfnissen entsprechenden Räumlichkeiten bleiben, was letztlich auch im Hinblick auf die Aufgaben der Polizei unzumutbar wäre.

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 wurden von Beginn an 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, Pflanzen und Artenschutz

- Neupflanzungen von 5 Bäumen innerhalb des Planungsgebietes außerhalb der privaten Grundstücksfläche mit Nutzungsbeschränkung (vgl. Artenliste Kap. 5.2)
- Anlage einer privaten Grundstücksfläche mit Begrünungsvorschrift und Nutzungsbeschränkung im Süden des Planungsgebietes (auch für das Landschaftsbild), Pflanzung von 5 Bäumen
- Fällung von Bäumen nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar
- Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen sind nur spezielle Beleuchtungskörper mit LED-Technik zulässig (vgl. saP, Terrabiota).
- Größere Glasflächen (>4 m<sup>2</sup>) sind gegen Vogelschlag durch die Integration von geeigneten Mustern und die Vermeidung von Spiegelungen zu sichern (vgl. saP, Terrabiota)
- Dachbegrünung 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 II unten für die Grünlandbrache, sowie Kategorie II oben für das Feldgehölz.

Für die Kategorie II wird der Faktor 0,8 bis 1,0 angegeben. Da es sich bei der Grünlandbrache um die Kategorie II unten handelt, wird hierfür der Faktor 0,8 herangezogen. Da das Feldgehölz vollständig entfernt wird, wird hier der Faktor 1,0 herangezogen.

Tab. 4: Eingriffsermittlung

Nutzung	Eingriffsfläche (m <sup>2</sup> )	Faktor	Ausgleichserfordernis (m <sup>2</sup> )
Grünlandbrache	2.176	0,8	1.741
Feldgehölz	960	1	960
<b>Gesamtsumme</b>	<b>3.136</b>		<b>2.701</b>

Somit ergibt sich bei einer Fläche von insgesamt 3.345 m<sup>2</sup> für die neue Polizeiinspektion ein Ausgleichsbedarf von 2.701 m<sup>2</sup> bei Aufwertung um eine Wertstufe.

### **Ausgleich**

Die Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan Nr. 185 befinden sich direkt westlich angrenzend an das Planungsgebiet des westlich benachbarten Bebauungsplanes Nr.184 auf demselben Grundstück Fl. Nr. 1328 Gemarkung Gauting (Abb. 9, Planungen hierzu von Dr. H. M. Schober GmbH Gesellschaft für Landschaftsarchitektur). Die Flächen haben insgesamt eine Größe von 6.852 m<sup>2</sup>, wovon aufgrund der verschiedenen Aufwertungsmöglichkeiten ein Äquivalent in Höhe von 2.701 m<sup>2</sup> gemäß Leitfaden als Ausgleichsfläche angerechnet werden kann (Tab. 5). Im Ökokonto wurden die Flächen sowohl gemäß BayKompV kategorisiert, als auch gemäß Leitfaden Eingriffsregelung, so dass hier eine direkte Zuordnung gemäß Leitfaden möglich ist. Die Abgrenzung zum Planungsgebiet hin wurde sinnvoll und praktikabel vorgenommen und entspricht nicht exakt dem in der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 184

dargestellten Waldrand, der an der Kronentraufe der Bäume orientiert ist und nicht an der Nutzungsgrenze der Wiesennutzung.

Inwieweit die Kommune die Kosten für Planung, Umsetzung und Pflege der Ausgleichsfläche auf den Freistaat Bayern als (künftigen) Eigentümer des Baugrundstücks umlegt, spielt in diesem Zusammenhang keine Rolle. Auf der Ausgleichsfläche ist folgender Ziel-Biototyp und folgende Maßnahme geplant (vgl. Tab. 5).

Die Flächen sollen zu einem Mittelwald des Lebensraumtyps 9170 entwickelt werden. Bei diesem Lebensraumtyp handelt es sich um einen Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum). Die reiche Strauch- und Krautschicht setzt sich dabei aus wärmeliebenden Arten wie Wolligem Schneeball, Liguster, Wald-Labkraut oder Melissen-Immenblatt zusammen. Um diesen Lebensraumtyp zu erreichen sollen Stiel-Eiche, Hainbuche, Winter-Linde, Vogel-Kirsche sowie Feld-Ahorn und Elsbeere gepflanzt werden. Dabei soll nach einer Umbauzeit von 20 Jahren in 3 Zyklen der Endbestand aus 40% Stiel-Eiche, 30% Hainbuche, 10% Winter-Linde, 10% Vogel-Kirsche und jeweils 5 % Feld-Ahorn und Elsbeere bestehen. Dabei können auch weitere standortgerechte, heimische Laubgehölze verwendet werden. Nachdem bei einem Mittelwald die Umtriebszeit der unteren Baumschicht ca. 30 Jahre beträgt, ist in 10-jährigem Turnus eine Bewirtschaftung auf gut 30 % der Fläche vorzusehen. Die obere Baumschicht entwickelt sich dabei als lockerer Altbestand weiter, in der Strauch – und Krautschicht sind ggf. durch Pflanzung oder Saat die oben genannten Begleitarten zu fördern.

Zudem sind als zusätzliches Ziel mind. 6, besser langfristig 10 Biotopbäume je Hektar (Stammdurchmesser mittelfristig > 40 cm) auszuweisen und dauerhaft zu erhalten. Diese Bäume werden sich selbst überlassen und nicht gefällt und bilden somit einen wertvollen Lebensraum für totholzbewohnende Tiere.

Nachdem die jeweiligen Waldtypen des Ausgangszustands direkt benachbart zu den jeweils anderen Teilflächen liegen, ist auch die Einbeziehung der kleinen Teilflächen (z.B. Nrn. 7 und 8) statthaft und naturschutzfachlich sinnvoll. Im Endeffekt entsteht zusammen mit den Nachbarflächen ein zusammenhängender, ca. 1,2 ha großer Mittelwald. Mit Umsetzung der genannten Maßnahmen gilt der naturschutzfachliche Eingriff von 2.701 m<sup>2</sup> als ausgeglichen.

Es ist zu beachten, dass bei den Flächen 6 und 38 zur Straße hin Verkehrssicherungspflicht besteht, weshalb hier stehendes Totholz in Straßennähe und dickere Biotopbäume nicht vollständig stehenbleiben können, sondern als stehendes Totholz auf 4 m Höhe gekappt werden dürfen. Die Krone ist dann aber als liegendes Totholz im Wald zu belassen. Dasselbe gilt für die Flächen 38, 7 und 8 im Osten, am Westrand des geplanten Gewerbegebietes. Aus diesem Grund sind die Faktoren in diesen Bereichen auch niedriger angesetzt als in den Flächen 19 und 36.

Tab. 5: Ausgleichsflächen aus dem gemeindlichen Ökokonto  
 (Planung von Landschaftsarchitektur Dr. H. M. Schober)

Nr. der Ökokon- tofläche	Bestand	Ziel	Fläche real	Faktor gem. Leitfa- den	Fläche an- rechenbar	Planung	Zeitliche Umset- zung
6	L242-9130 Bu- chen- und Bu- chen-Eichen- wald	W3 - 9170	5.484	0,3	1.645	Entwick- lung der Pionier- stadien zu Mittelwald (LRT 9170)	Erste Maß- nahme Winter 2019, ins- gesamt 20 Jahre Um- bauzeit in 3 Zyklen
38 (TF)	L62 standort- gerechte Laub(misch) wälder - mitt- lere Ausprä- gung						
7	B313 Einzel- bäume/Baum- reihen/Baum- gruppen mit überwiegend einheimischen, standortge- rechten Arten - alte Ausprä- gung	W3 - 9170	129	0,5	65		
8							
19 (TF)	L61 standort- gerechte Laub(misch) wälder - junge Ausprägung	W3 - 9170	1239	0,8	991		
36	L62 standort- gerechte Laub(misch) wälder - mitt- lere Ausprä- gung						
<b>Gesamt</b>			<b>6.852</b>		<b>2.701</b>		

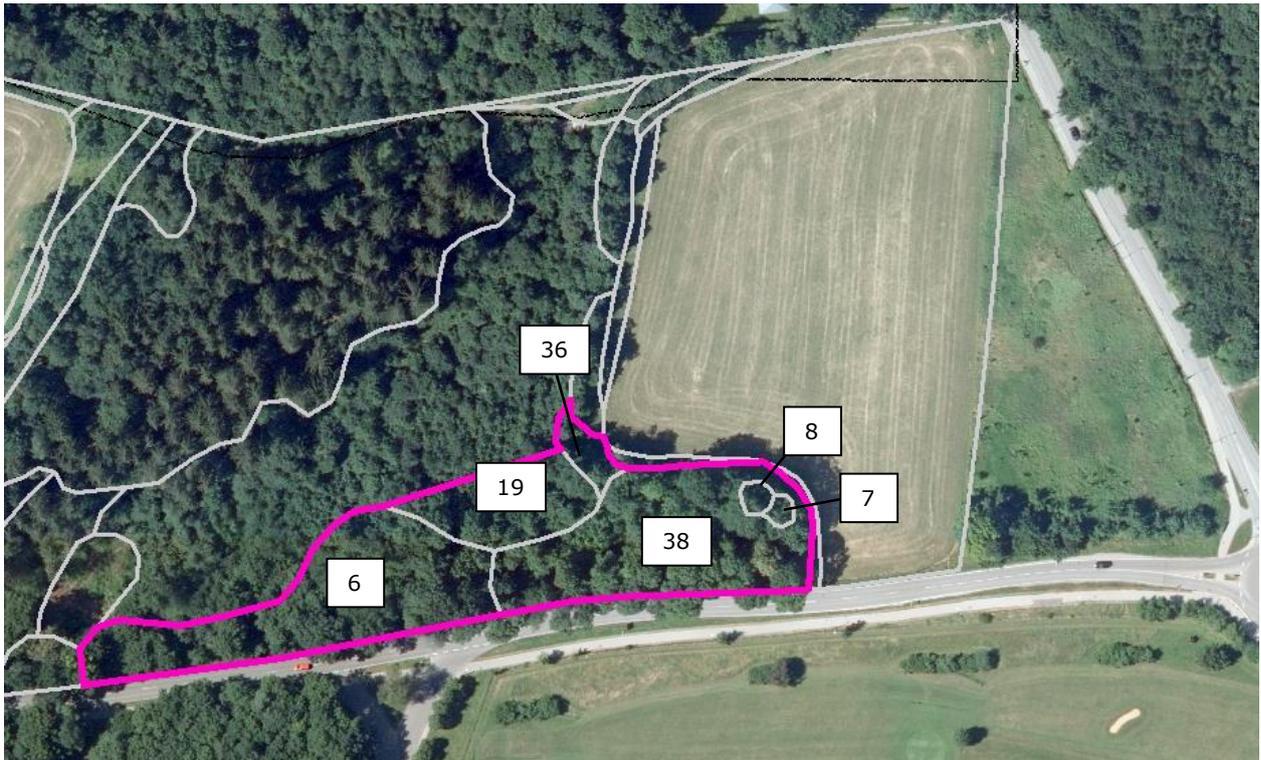


Abb. 9: Ausgleichsfläche (pink) zusammengesetzt aus 6 benachbarten Teilflächen des gemeindlichen Ökokontos (grau)

## 7.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde hat eine Untersuchung von Standorten, die für den Neubau der Polizeiinspektion in Betracht gezogen werden können, beauftragt. Diese Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass der nun gewählte Standort am Kreisverkehr westlicher Ortsrand eindeutig der am besten geeignete ist. Es wird in diesem Zusammenhang auf diese Standortprüfung für einen Neubau der Polizeiinspektion verwiesen, die als Anlage den Planunterlagen beigelegt ist. Außerhalb des Planungsgebiets ergeben sich keine sinnvollen, alternativen Planungsmöglichkeiten, da die Gemeinde bzw. der Freistaat dort nicht Eigentümerin ist oder stärkere Eingriffe zu befürchten wären.

Auf dem Grundstück selbst wurden im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 184 – parallel geplantes Gewerbegebiet- mehrere Varianten hinsichtlich Grundstückszuschnitt und Lage auf dem Grundstück städtebaulich untersucht. Der jetzt gewählte Grundstückszuschnitt sowie die Lage der Gebäudekörper berücksichtigt die Anforderungen der Polizei und ermöglicht die beste städtebauliche Gestaltung des Gebiets und wird daher als Grundlage des Bebauungsplans weiter verfolgt.

## 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 der dringend erforderliche Neubau einer Polizeiinspektion 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, versickerungsoffene Beläge etc. Zusätzlich wird durch die erforderliche Ausgleichsfläche von etwa 0,27 ha ein entsprechender Ausgleich geschaffen. Somit werden alle Eingriffe naturschutzrechtlich ausgeglichen. Artenschutzrechtliche Belange sind in den naturschutzfachlichen Angaben zur artenschutzrechtlichen Prüfung dargelegt, diesen Angaben gemäß ergeben sich keine artenschutzrechtlichen Probleme.

Gauting, den .....

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

## Literaturverzeichnis

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

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

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

Bundesamt für Naturschutz, Verzeichnis der in Deutschland vorkommenden Lebensraumtypen  
des europäischen Schutzgebietssystems NATURA 2000, 2012, URL:  
<https://www.bfn.de/themen/natura-2000/lebensraumtypen-arten/lebensraumtypen.html>

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

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](http://www.umweltatlas.bayern.de)

Regionalplan München (2018) – Regionaler Planungsverband München