Gemeinde Gauting

Standortprüfung

für einen Neubau der Polizeiinspektion

Fassungsdatum: 25.10.2018

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 25.10.2018

Christian Ufer

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

Ausgangslage

Das Gebäude der Polizeiinspektion Gauting an der Münchener Straße wird den erforderlichen Ansprüchen schon seit längerem nicht mehr gerecht. Aus diesem Grund wird eine neue Inspektion benötigt, weshalb ein geeigneter Standort für einen Neubau der Polizeiinspektion in der Gemeinde Gauting gesucht wird. Diese wird zukünftig für die Gemeinden Gauting mit Buchendorf, Oberbrunn, Unterbrunn, Hausen, Königswiesen und Stockdorf, Krailling und Gilching zuständig sein. Die erforderliche Mindest - Grundstücksgröße für den Neubau beträgt ca. 3.500 m².

Zur Klärung des günstigsten Standorts hat die Gemeinde eine Standortuntersuchung beauftragt, um an unterschiedlichen Standorten die ortsplanerischen und architektonischen Rahmenbedingungen abzuschätzen bzw. zu untersuchen. Diese Untersuchung wurde für folgende fünf mögliche Standorte im Gemeindegebiet durchgeführt (Abb. 1):

- Standort 1: Fläche nördlich des Friedhofs an der Planegger Straße,
  Fl. Nrn. 1859/3, 1860, 1861, 1863, 1864, Gemarkung Gauting
- Standort 2: Postwiese an der Buchendorfer Straße,
  Fl. Nr. 908, Gemarkung Gauting
- Standort 3: Fläche südl. der Postwiese an der Buchendorfer Straße,
  Fl. Nr. 945, Gemarkung Gauting
- Standort 4: Flächen neben Lidl an der Starnberger Straße,
  Fl. Nr. 220, Gemarkung Gauting
- Standort 5: Fläche am Kreisverkehr an der Ammerseestraße,
  Fl. Nr. 1331/5, 1330/2, Gemarkung Gauting

Um eine städtebauliche Beurteilung der unterschiedlichen Standorte vornehmen zu können, wird ein Standortvergleich für diese insgesamt fünf Alternativen durchgeführt. Neben dem Neubau sind die verkehrliche Erschließung sowie eine gute Erreichbarkeit des kompletten Einsatzgebietes der Gemeinden Krailling, Gauting und Gilching (Abb. 2) sowie der naturschutzfachliche Aspekt wesentliche zusätzliche Kriterien.

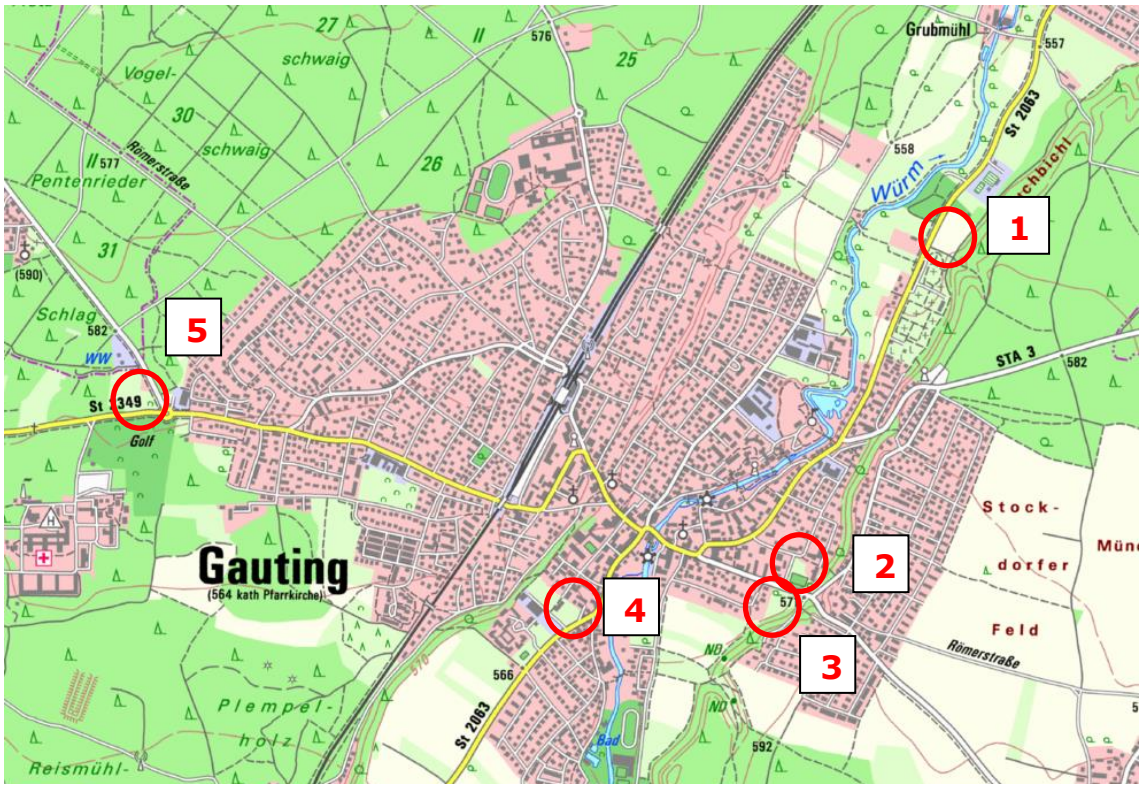

Abb. 1: Fünf mögliche Standorte für die Polizeiinspektion Gauting

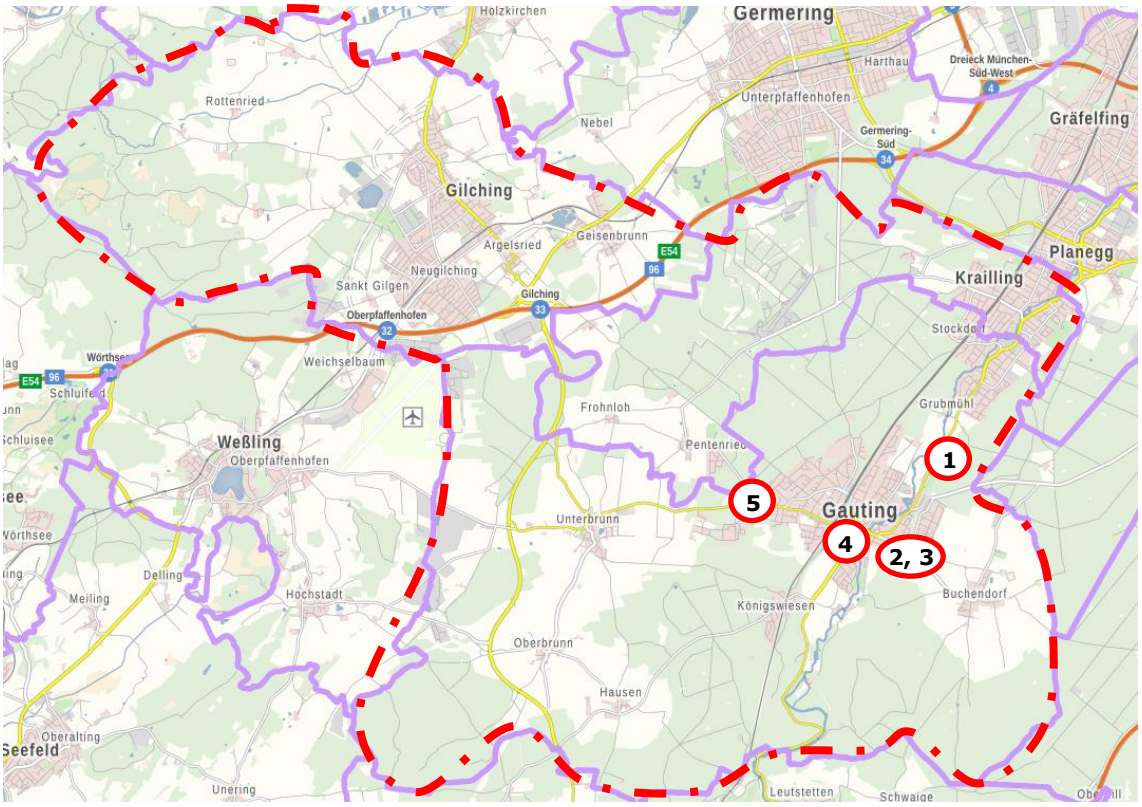

Abb. 2: Lage der fünf möglichen Standorte für die Polizeiinspektion im gesamten Einsatzgebiet

Alternativenprüfung

<u>Standort 1: Fläche nördlich des Friedhofs an der Planegger Straße,</u>

<u>Fl. Nrn. 1859/3, 1860, 1861, 1863, 1864, Gemarkung Gauting</u>

Die Fläche am Standort 1 liegt an der Planegger Straße zwischen Gauting und Stockdorf nördlich des Gautinger Friedhofs (Abb. 3 und 5). Gemäß Regionalplan liegt die Fläche am Rand innerhalb eines regionalen Grünzugs. Sie liegt im planungsrechtlichen Außenbereich und ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit Friedhofsnutzung dargestellt. Zudem verläuft gemäß Flächennutzungsplan die potentielle Umgehungsstraße südlich des Planungsgebietes (Abb. 6). Allerdings kann laut Flächennutzungsplan „die Realisierung der Umgehungsstraße erst nach dem positiven Abschluss eines Raumordnungsverfahrens erfolgen". Im Bestand handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche, welche durch ein Feldgehölz im Norden sowie den Friedhof im Süden abgegrenzt wird. Im Osten befindet sich der Wald „Buchbichl". Westlich der Planegger Straße befindet sich eine Schrebergarten-Anlage. Das Gelände liegt auf etwa 558 m ü. NN und ist mit einem Meter Anstieg von Westen nach Osten relativ eben.

Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet „Würmtal" (LSG-00361.01). Für eine Realisierung des Projekts an diesem Standort wäre eine Herausnahme der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich. Biotope befinden sich nicht im Planungsgebiet. Allerdings existiert ein Feldgehölz mit alten Fichten und Buchen nördlich der Fläche, welches in der freien Natur unter den gesetzlichen Schutz des Art. 16 BayNatSchG fällt (Abb. 4). Das Feldgehölz ist zudem auch im Flächennutzungsplan mit dargestellt.

Die Fläche hat eine Größe von 1,4 ha und ist somit mehr als ausreichend groß für den Neubau einer Polizeiinspektion. Krailling, Stockdorf und Gauting sind von diesem Standort aus gut zu erreichen. Allerdings ist die Erreichbarkeit von Gilching von diesem Standort aus

deutlich eingeschränkt, da erst Gauting komplett durchquert werden muss, um dann über die Römerstraße nach Gilching zu gelangen (Abb. 2).

Diese Fläche befindet sich nicht im Eigentum der Gemeinde Gauting. Die Erschließung des Grundstücks ist gegeben, allerdings nur über die Planegger Straße. Für die schnellere und effektivere Einsatzfähigkeit ist eine Eck-Lage an zwei Straßen mit zwei Ausfahrten von Vorteil und wird von der Polizei gewünscht.

Abb. 3: Standort 1 und Planegger Straße, Richtung Süden

Abb. 4: Feldgehölz nördlich des Standortes 1

Abb. 5: Luftbild des Standortes 1

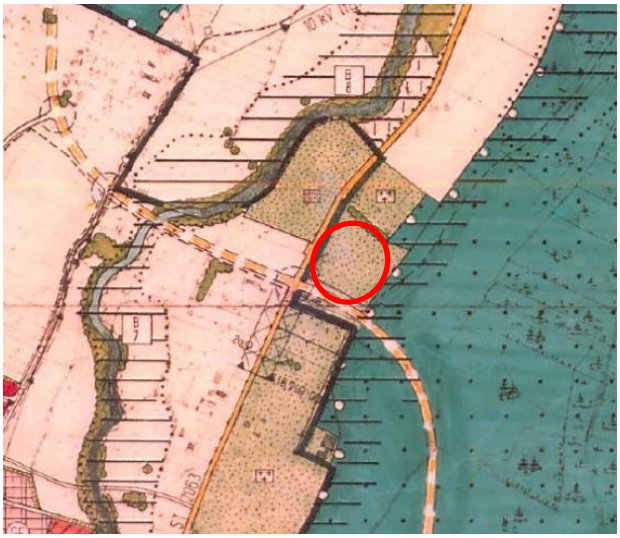

Abb. 6: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan für den Standort 1

Standort 2: Postwiese an der Buchendorfer Straße, Fl. Nr. 908, Gemarkung Gauting

Die sogenannte Postwiese liegt nördlich der Buchendorfer Straße sowie östlich der Gleixnerstraße am Fuß des Buchendorfer Bergs (Abb. 9). Gemäß Regionalplan liegt die Fläche in einem Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt. Für dieses Grundstück existiert der Bebauungsplan Nr. 41 „Gebiet Münchner Feld" welcher mit der 8. Änderung aus dem Jahr 2014 die Errichtung des Kindergartens mit Krippe und Hort im Nordosten ermöglichte. Gemäß Flächennutzungsplan handelt es sich bei der Fläche um eine Gemeinbedarfsfläche für Spiel und Sport sowie im Norden um eine Sonderfläche für ein Kinderhaus (Abb. 10). Östlich davon existieren Brachflächen sowie nördlich und westlich allgemeines Wohngebiet. Im Bestand befindet sich am Hang im Osten ein Rodelhügel (Abb. 8). Der Westteil der Fläche wird als Bolzplatz genutzt (Abb. 7). Im Nordosten befinden sich Container, in denen ein Kindergarten mit Krippe und Hort untergebracht ist. Das Gelände liegt im Westen auf 564 m ü. NN und steigt im Osten auf einer Strecke von 30 m auf 574 m ü. NN an, womit es sich im östlichen Bereich um einen relativ steilen Hang handelt.

Die Brachfläche am Hang ist biotopkartiert. Dabei handelt es sich um die „Östliche Würmtalstufe im Ortsbereich Gauting". Gegenüber der Buchendorfer Straße befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Würmtal" (LSG-00361.01).

Das Grundstück ist im Besitz der Gemeinde Gauting. Die Fläche ohne den Rodelhügel beträgt etwa 4.800 m², was für eine neue Polizeiinspektion ausreichend ist. Die Erschließung, auch über zwei unterschiedliche Straßen, ist hier gegeben, wobei die Gleixnerstraße eine relativ enge Wohnstraße ist. Allerdings ist die Erreichbarkeit von Gilching auch von diesem Standort aus deutlich eingeschränkt.

Abb. 7: Bolzplatz auf dem Standort 2

Abb. 8: Rodelhügel im Osten des Standortes 2

Abb. 9: *Luftbild des Standortes 2*

Abb. 10: Ausschnitte aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan für den Standort 2

Standort 3: Fläche südl. der Postwiese an der Buchendorfer Straße, Fl. Nr. 945, Gemarkung Gauting

Der Standort Nr. 3 liegt gegenüber dem Standort Nr. 2 südlich der Buchendorfer Straße (Abb. 13). Gemäß Regionalplan liegt auch dieser Bereich in einem Gebiet, das für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (Abb. 14). Diese Fläche liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Im Bestand befindet sich dort Grünland, östlich davon Wald (Abb. 11 und 12). Das Gelände liegt ebenfalls auf 564 m ü. NN und steigt im Osten bis auf 572 m ü NN. an.

Im Osten des Grundstücks beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Würmtal" (LSG-00361.01). Für eine Realisierung des Projekts an diesem Standort müsste von der Grenze abgerückt werden, um das Landschaftsschutzgebiet nicht zu beeinträchtigen. Teile davon sind ebenfalls als „Östliche Würmtalstufe im Ortsbereich Gauting" biotopkartiert.

Das Grundstück Fl. Nr. 945 hat insgesamt eine Größe von etwa 5.080 m² und ist auch noch mit einem Puffer zum Landschaftsschutzgebiet ausreichend groß. Diese Fläche befindet sich nicht im Eigentum der Gemeinde Gauting. Hier ist die Erschließung nur über die Buchendorfer Straße gegeben. Genauso wie bei den Standorten 1 und 2 ist auch hier die Erreichbarkeit von Gilching deutlich eingeschränkt.

Abb. 11: Standort 3, landwirtschaftliche Grünfläche

Abb. 12: Waldrand östlich Standort 3

Abb. 13: Luftbild des Standortes 3

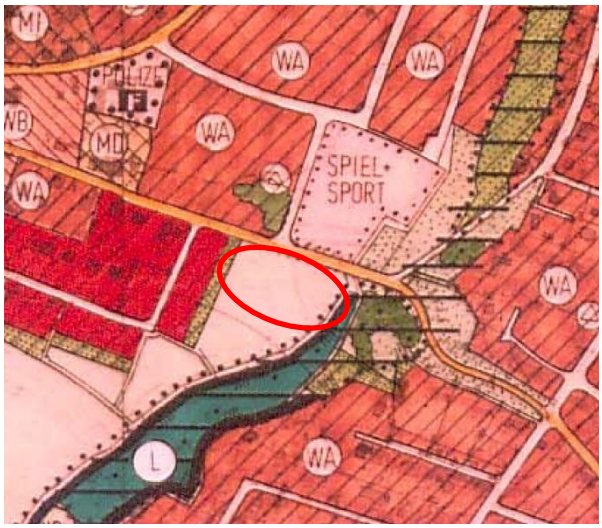

Abb. 14: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan für den Standort 3

Standort 4: Flächen neben Lidl an der Starnberger Straße, Fl. Nr. 220, Gemarkung Gauting

Der Standort 4 befindet sich an der Starnberger Straße neben dem Lebensmittel-Discounter Lidl (Abb. 17). Gemäß Regionalplan liegt auch diese Fläche in einem Bereich, welcher für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt. Hierbei handelt es sich mutmaßlich um innenliegenden Außenbereich. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist diese Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt (Abb. 18). Im Bestand befindet sich hier eine Grünfläche (Abb. 15). Im Nordwesten der Fläche wurde ein Gebäude für Senioren und ein weiteres für Kinderbetreuung gebaut (Abb. 16). Im Westen befindet sich ein Lebensmittel-Discounter und im Osten ein Mischgebiet. Gegenüber der Starnberger Straße befindet sich ein allgemeines Wohngebiet. Das Gelände liegt auf etwa 565 m ü. NN und ist relativ eben. Schutzgebiete oder kartierte Biotope sind auf dieser Fläche nicht gegeben.

Das Grundstück hat eine Flächengröße von 4.400 m² und ist ebenfalls ausreichend groß für den Neubau einer Polizeiinspektion. Diese Fläche befindet sich nicht im Eigentum der Gemeinde Gauting. Auch hier ist die Erschließung nur über die Starnberger Straße vorhanden, wobei auch eine Not-Ausfahrt über den Lidl-Parkplatz denkbar ist. Die Erreichbarkeit der Gemeinde Gilching ist ebenfalls eingeschränkt.

Abb. 15: Standort 4, Blick von Lidl-Parkplatz

Abb. 16: Standort 4, Blick von Starnberger Straße

Abb. 17: Luftbild des Standortes 4

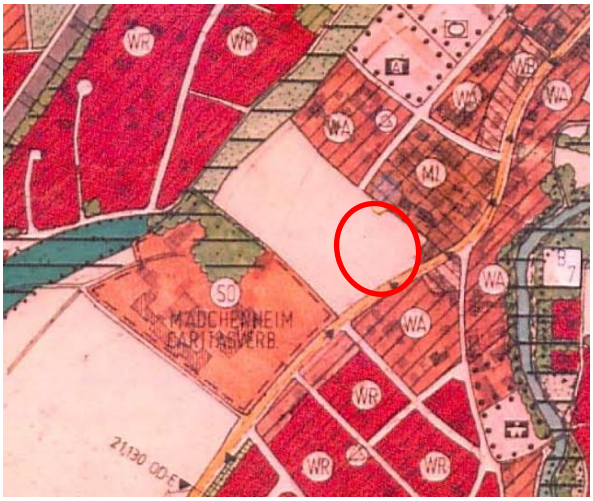

Abb. 18: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan für den Standort 4

Standort 5: Fläche am Kreisel an der Ammerseestraße, Fl. Nr. 1331/5, 1330/2, Gemarkung Gauting

Der Standort 5 befindet sich im Westen Gautings am Kreisverkehr Richtung Unterbrunn und Pentenried (Abb. 21). Im Flächennutzungsplan ist für das Gebiet eine „Fläche für die Landwirtschaft" sowie ein Baum dargestellt (Abb. 22). Im Bestand befinden sich hier an der Ammerseestraße ein Feldgehölz sowie eine Brachfläche (Abb. 19). Nördlich der Fläche befindet sich derzeit eine Notunterkunft für Asylbewerber, im Westen gibt es eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche und im Osten verläuft die Pentenrieder Straße (Abb. 20). Das Gelände liegt auf etwa 583 m ü. NN und ist relativ eben.

Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet „Kreuzlinger Forst" (LSG-00375.01). Für eine Realisierung des Projekts an diesem Standort ist eine Herausnahme der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich. Zudem liegt das Gebiet im Wasserschutzgebiet „Kreuzlinger Forst", sodass einzelne Beschränkungen zu beachten sind, eine Bebauung aber nicht ausgeschlossen ist. Biotope befinden sich nicht im Planungsgebiet. Allerdings befindet sich ein Feldgehölz mit teils alten Ahornen, Eichen und Fichten südlich auf der Fläche, welches in der freien Natur unter den gesetzlichen Schutz des Art. 16 BayNatSchG fällt.

Die Fläche ist nicht im Besitz der Gemeinde Gauting und der Erwerb dieser durch den Freistaat Bayern, vertreten durch Immobilien Freistaat Bayern, vorab vertraglich geregelt. Sie hat eine Größe von insgesamt 3.900 m² und ist somit ausreichend groß. Dieser Standort liegt an 2 Straßen und hat somit die optimale Anbindung mit zwei völlig getrennten Ausfahrten. Zudem ist von hier die Erreichbarkeit in das gesamte Einsatzgebiet gut gegeben (Abb. 2).

Abb. 19: Feldgehölz im Süden von Standort 5

Abb. 20: Standort 5, mit Flüchtlings-Notunterkunft

Abb. 21: Luftbild des Standortes 5

Abb. 22: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan für den Standort 5

Fazit

In Tabelle 1 im Anhang werden die 5 Flächen nochmals differenziert betrachtet und bewertet. Aus dieser Bewertung wird eine Durchschnitts-Note ermittelt. Dabei erzielt Standort 5 mit der Note 2,6 die beste Bewertung. Danach folgen Standort 2 mit 3,0 und Standort 4 mit 3,1. Standort 3 erhält die Note 3,3 und Standort 1 schneidet mit 3,4 am schlechtesten als möglicher Standort für eine Polizeiinspektion ab.

Demnach wird nach der Gesamt-Betrachtung aller Standorte der **Standort 5** am westlichen Ortsrand von Gauting, vor allem wegen der guten Erreichbarkeit des gesamten Einsatzgebietes und der schnellen Flächen-Verfügbarkeit, als Standort für die neue Polizeiinspektion empfohlen.