

# Gemeinde Gauting



## Bebauungsplan Nr. 184

für ein Teilgebiet zwischen Ammerseestraße und  
Pentenrieder Straße

Fl. Nrn. 1328T, 1329T, 1331/5T und 1330/2T Gemarkung Gauting

## Begründung mit Umweltbericht

Fassungsdatum: 18.08.2020

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 18.08.2020

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Christian Ufer'.

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 .....	7
4.4	Grünordnung .....	8
<b>5.</b>	<b>Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise .....</b>	<b>8</b>
5.1	Bauliche Festsetzungen.....	8
5.2	Grünordnerische Festsetzungen .....	10
5.3	Hinweise und nachrichtliche Übernahme.....	11
<b>6.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen.....</b>	<b>11</b>
<b>7.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>13</b>
7.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans .....	13
7.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung .....	13
7.3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....	14
7.4	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) .....	22
7.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....	23
7.6	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	26
7.7	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten .....	27
7.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	27
7.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	27
	<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>28</b>

## Anlagen

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)

Stellungnahme Nr. 219092 / 2 (INGENIEURBÜRO GREINER, 14.11.2019)

Geotechnisches Gutachten, Voruntersuchung (GRUNDBAULABOR MÜNCHEN, 14.08.2019)

## 1. Anlass und Ziel der Änderung

Die Gemeinde Gauting benötigt zusätzliche Gewerbeflächen, um ortsansässigen Handwerker- und Gewerbebetrieben Erweiterungs- bzw. Aussiedlungsflächen bieten zu können. Nach vorliegender Beschlussfassung des Gemeinderates Gauting wird der sogenannte "Handwerkerhof" ausschließlich von Unternehmen besiedelt werden, die bereits ihre Geschäftsadresse in der Gemeinde Gauting haben. Für die Nutzung liegen zahlreiche Anfragen vor, eine definitive Vergabe der limitierten Flächen wird der Gemeinderat aber erst voraussichtlich in der ersten Jahreshälfte 2020 fällen. 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, 1329T und 1330/2T Gemarkung Gauting und hat eine Fläche von ca. 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 östlichen Teil des Flurstücks 1328, auf einem kleinen Teil des Flurstücks 1329 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 ca. 2 ha.

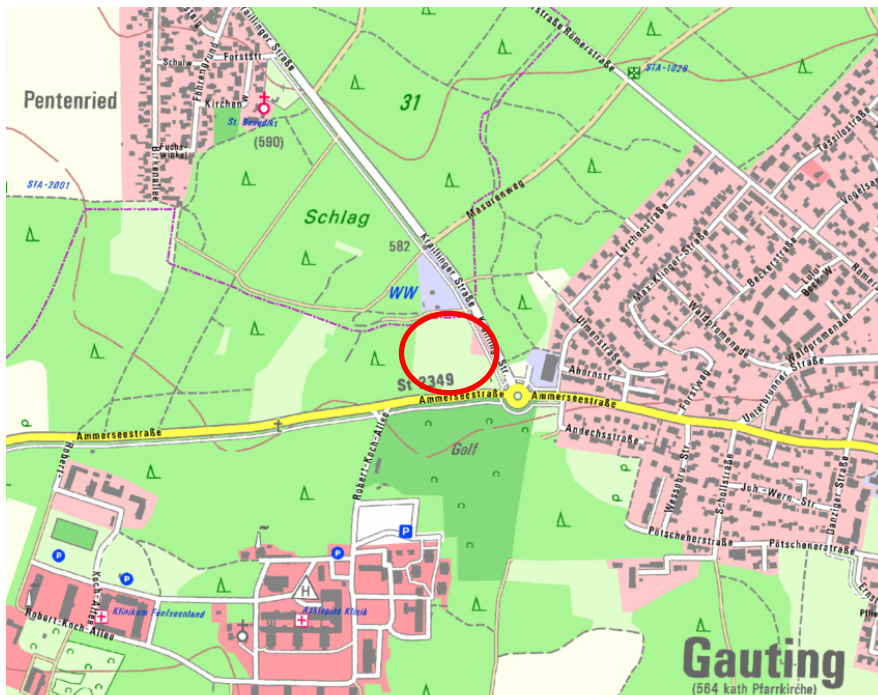


Abb. 1: Lage des Planungsgebiets (roter Kreis) in der Gemeinde Gauting (topographische Karte)

## 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 Nordosten 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 Straße 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, wobei von dieser aufgrund ihrer Funktion als St 2349 keine Anbindung zulässig wird. Die Zufahrt erfolgt über die Pentenrieder Straße, die auch von Pentenried her befahrbar ist. Entlang der St 2349 gilt eine Anbauverbotszone von 20 m, die nach Rücksprache mit dem StBA Weilheim als zuständigem Straßenbaulastträger auf minimal 10 m reduziert werden darf. Diese Anbauverbotszone ist in der Planung dargestellt.

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 Ausnahmeverfahren beantragt wurde.

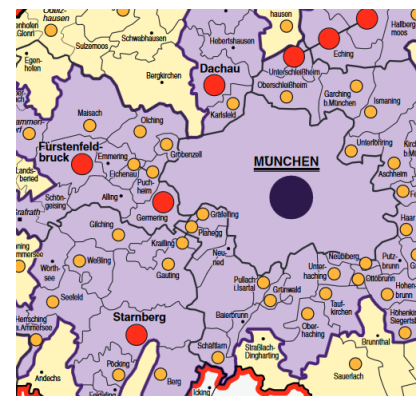


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan, Karte 1, Raumstruktur (Reg. Plan 2019)

#### 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 des Trinkwasserschutzgebietes „Kreuzlinger Forst“ (Gebiets-Nr.: 2210793400134, vgl. Kap. 7.2). 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, 1329, 1331/5 und 1330/2 Gemarkung Gauting) auf insgesamt ca. 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 GRZ von 0,4 für die jeweiligen Hauptgebäude entspricht den Bedürfnissen des Handwerks und Gewerbes in ausreichendem Maße. Die Überschreitung für Nebenanlagen und Stellplätze reicht bis zum gem. § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Maß in Höhe von 0,8. Somit ist eine ausreichende Nutzungsmöglichkeit in jedem Fall gewährleistet. Eine weitestgehende Überbauung mit Hauptgebäuden würde das Gebiet als industriell genutzt in Erscheinung treten lassen, was am Ortsrand zu einer nicht erwünschten Verdichtung führen würde.

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 Planungsgebiets 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 m<sup>2</sup> sowie ein kleiner Bauraum mit etwa 300 m<sup>2</sup> im Süden festgesetzt. Für das Mischgebiet gibt es im Westen einen Bauraum mit ca. 1.600 m<sup>2</sup> sowie im Osten einen Bauraum mit etwa 1.250 m<sup>2</sup>. 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. Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen eingehalten. Für einzelne Bauten innerhalb des Bauraumes gilt dies ohnehin.

Sehr geehrter Herr Wilhelm,

mit großem Interesse (um nicht zu schreiben: Freude) haben wir Ihre Anfrage gelesen. Gerne übersenden wir Ihnen in der Anlage eine Zusammenstellung unserer Bürotätigkeiten. Es ist uns klar, dass dies kein Projekt nach ci zieht, ohnehin ja nicht, da ja auch dann im Zuge einer Ausschreibung unklar ist, welchem Büro dann der auf der Grundlage einer auszuarbeitenden Bewerbung tatsächlich ein Zuschlag erteilt wird. In jedem Fall drücken wir Ihnen die Daumen, dass die Stadtpolitik die Notwendigkeit und den Sinn einer Überarbeitung anerkennt.

Derzeit soll meines Wissens seitens des bayerischen Umweltministeriums (StMUV) die Landschaftsplanung auch im Hinblick als Grundlagenplanung unter klimatischen Aspekten ein neues Gewicht bekommen. Hier könnte es sein, dass es Fördermittel für ein „Modelvorhaben Landschaftsplanung“ geben könnte. Der bdla (Bund Deutscher Landschaftsarchitekten), in dem wir Mitglied sind, unterstützt diese Bestrebungen und hat hierzu auch Stellung bezogen, dass es mehrerer Modellkommunen bedarf, weil die Anforderungen einer ländlichen Gemeinde völlig andere sind als die einer „Mittelstadt“.

Sollten Sie weitergehende Fragen haben oder wir uns später bewerben dürfen, freuen wir uns auf Ihre Nachricht.

### **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. Die Pentenrieder und insbesondere die Ammerseestraße im Süden liegen teilweise ca. 1,5 m über dem Geländeniveau.

Zur Wasserver- und Abwasserentsorgung wird an das Netz des Würmtal-Zweckverbands (WZV) angeschlossen. Die Schmutzwasserentsorgung wird gemäß aktuellen Planungen in der geplanten Straße verlaufen und in Richtung Pentenrieder Straße geführt werden, so dass die Verlegung in der öffentlichen Straße ohne Querung von Privatgrundstücken erfolgen kann. Um diese im Freispiegel zu bewältigen, wird die geplante Straße um ca. 1 bis 1,2 m über das Geländeniveau angehoben. Die Kanaltrasse verläuft dann außerhalb des Bebauungsplangebiets von der Pentenrieder Straße nach Osten im Fußweg Fl.Nr. 1331/29 zur Ahornstraße. Zur Sicherstellung der Verlegung und des Unterhalts muss auf einem 2,5 m breiten Streifen auf den beiden Waldgrundstücken parallel zum Fußweg eine Grunddienstbarkeit für den WZV eingeräumt werden. Dieser Teil der Trasse kann nicht in den Bebauungsplanumgriff aufgenommen werden. Die Gemeinde sichert diese Grunddienstbarkeit in jedem Fall zu, da andernfalls die Erschließung nicht gesichert wäre.

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. Die Planung sieht für jedes Grundstück ausreichende begrünte Flächen (Waldmantel bzw. innere oder straßenseitige Begrünungsflächen) vor. Jedes Grundstück verfügt hier über im Minimum 3,5 – 4 m Breite, in der Regel sogar ca. 10 m breite begrünte Grundstücksflächen. Auf diesen Flächen erscheint bei entsprechender Ausmuldung problemlos eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich. Allerdings muss aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet (Zone III B) in

jedem Fall eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden und durch technische Maßnahmen die Abscheidung von Leichtflüssigkeiten (Öl etc.) gewährleistet werden. Die Versickerung ist über die belebte Oberbodenzone möglich und für unverschmutztes Niederschlagswasser anzustreben.

Der Stromanschluss erfolgt über die Bayernwerke.

Zunächst sah die städtebauliche Planung als Vorgabe, um trotz unterschiedlicher Bauausführungen einen einheitlichen Erscheinungsrahmen zu gewährleisten, flach geneigte Satteldächer vor. Im Zuge des Verfahrens wurde mit 22 bis 28 Grad eine steilere Dachneigung zugelassen, um für Photovoltaikanlagen einen möglichst guten Wirkungsgrad erzielen zu können. Nachdem es sich um ein Gewerbegebiet handelt, sollen noch steilere Dachneigungen vermieden werden, da ansonsten die Firsthöhen größer werden und die Baukörper auch nicht an oberbayerische Bauernhäuser erinnern sollen.

#### 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. Einer der beiden Ahorne sowie die alte Eiche können erhalten werden, ansonsten muss das Feldgehölz leider entfernt werden. Im Westen und Norden liegt etwas Wald innerhalb des Planungsgebietes, welcher dem Bestand entsprechend als Wald festgesetzt ist.

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 qualitätvollen Umfelds und einer leistungsfähigen Begrünung der Freifläche wird angestrebt. Deshalb wird neben der Erhaltung der beiden besonders wertgebenden Bäume 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. 1 und Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Dabei handelt es sich um Betriebsleiter- oder Aufsichtspersonal-Wohnungen sowie 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, zuwiderlaufen. Die Wohnnutzung wird ausgeschlossen, weil hier mindestens mittel- bis langfristig eine Einschränkung der Gewerbebetriebe durch Immissionsanforderungen der Wohnnutzung zu befürchten wäre.

Das Gebiet zwischen Erschließungsstraße und Pentenrieder Straße wird als Mischgebiet festgesetzt. Derzeit befindet sich entlang der Pentenrieder Straße mit der Asylbewerber-Unterkunft Wohnnutzung, auch wenn diese als kurzfristiges Wohnen anderen Regelungen unterworfen ist. Mittelfristig sollen im östlichen Bauraum Wohnungen für Mitarbeiter der Gewerbebetriebe ermöglicht werden. 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 BauNVO zulässigen Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes) werden auf 200 m<sup>2</sup> Verkaufs- oder Gastraumfläche begrenzt. Diese Begrenzung wird von der Gemeinde deshalb eingeführt, da sie verhindern will, dass sich am Ortsrand ggf. zentrumsrelevanter Einzelhandel ansiedelt. Die Gemeinde will eine größere Verkaufsfläche deshalb unterbinden, da das Gebiet der Ansiedlung von Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen soll und nicht der Ansiedlung von Verkaufs- oder Verbrauchermärkten.

#### 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. Aufgrund der Höhenlage der Straße mit teilweise gut einem Meter über dem bestehenden Gelände werden die Höhenbezugspunkte für die Wandhöhe ebenfalls um gut einen Meter, teilweise bis über 1,5 m Höhe über dem Gelände festgesetzt. Damit die entstehenden Gebäude nicht deutlich höher in Erscheinung treten, wird festgesetzt, dass das Gelände im Bereich der Gebäude bis mindestens 60 cm unter dem Höhenbezugspunkt aufgefüllt werden muss und maximal bis auf dessen Höhe aufgefüllt werden darf. Abgrabungen sind aufgrund der gegebenen Höhensituation weder erforderlich noch zulässig. Im Westen ist es geboten, ein Gefälle weg von den Gebäuden herzustellen. Somit kann auch der Übergang zum nur auf ca. 583,25 m üNN im Norden bis 583,90 m üNN im Süden liegenden Gelände, das somit ca. 1,25 bis 0,55 m unter dem Höhenbezugspunkt liegt, hergestellt werden.

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 mindestens 1,5:1 oder größere Länge 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 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. 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.

### 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 hergestellten 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.

### Immissionsschutz

Die Festsetzungen und Hinweise zum Schallschutz basieren auf Hinweisen der Unteren Immissionsschutzbehörde sowie den Stellungnahmen Nr. 219092/1 vom 27.05.2019 und Nr. 21909/2 vom 14.11.2019 durch das Ingenieurbüro Greiner.

Für alle Bauvorhaben ist jeweils ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen, in dem der Nachweis der Nutzungsverträglichkeit zu den umgebenden geplanten bzw. bestehenden Nutzungen zu erbringen ist.

## **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 8 m<sup>2</sup> ein heimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen (5 Triebe, Höhe 100-150 cm). Das ergibt eine Pflanzung von etwa 195 Sträuchern. Zum Gewerbegebiet hin ist ein 3 bis 8 m tiefer Krautsaum zu entwickeln. Südwestlich, westlich und nordwestlich des Baugebiets ist auf diesem Saum je 15 lfm ein Obstbaum in Hochstammqualität zu pflanzen. Das entspricht in etwa 9 Obstbäumen. 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 100-150 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. Pflanzungen mit einer Endwuchshöhe > 80 cm müssen entlang des südlichen Geltungsbereichs einen Mindestabstand von 4 m zum Fahrbahnrand der St 2349 einhalten, westlich der Reserve- bzw. Lagerfläche müssen Bäume mind. 7,5 m Abstand einhalten. In der bzw. direkt nördlich der Anbauverbotszone entlang der Staatsstraße befinden sich östlich der Lagerfläche eine sehr schöne, alte Eiche sowie ein Ahorn. Diese beiden Bäume werden zur Erhaltung festgesetzt, der Baukörper muss hier einen etwas größeren Abstand zur Straße einnehmen, um die Erhaltung der Bäume sicher zu stellen. In diesem Grundstück ist dann aufgrund der Erhaltung des Bestands nur mehr ein weiterer Baum zu pflanzen.

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. 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 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, eingekofferte Leuchtanlagen). Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig (vgl. 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).

Zum Schutz von Zauneidechsen werden im Norden sowie Nordwesten des Planungsgebietes zwei Quartiere als CEF-Maßnahme angelegt. Diese bestehen aus je einem Sandhaufen, einem Steinhaufen sowie einem Totholzhaufen mit jeweils 5 m<sup>2</sup>. Diese Maßnahmen werden am süd- bzw. südostexponierten, besonnten Waldsaum vorgesehen (Genauere Ausführung vgl. saP, Terrabiota).

Tab: 1: Vorschlagsliste heimischer Bäume und Sträucher

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

### 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, die Ausgleichsfläche sowie den Immissionsschutz hingewiesen.

## 6. Wesentliche Auswirkungen

Die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ermöglichen neue Gewerbe- und gemischte Bauflächen für die Gemeinde Gauting. Für die Realisierung ist das Planungsgebiet aus dem Landschaftsschutzgebiet „Kreuzlinger Forst“ herausgenommen worden.

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.

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).

#### Flächenbilanz

Gesamtumgriff (ohne Straßenbegrenzungslinie sowie Sichtdreieck Pentenrieder Str.)	19.837 m <sup>2</sup>	100 %
Bauland	14.339 m <sup>2</sup>	72,3 %
<i>Davon: zu begrünende Flächen</i>	<i>2.867 m<sup>2</sup></i>	<i>20,0 %</i>
Straßenverkehrsfläche	2.978 m <sup>2</sup>	15,0 %
Lagerfläche	526 m <sup>2</sup>	2,6 %
Waldfläche (ohne Sichtdreieck Pentenrieder Str.)	1.994 m <sup>2</sup>	10,0 %

*Alle Flächenangaben ohne Gewähr!*

## **7. Umweltbericht**

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

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, planungsrechtlich Erweiterungs- bzw. Aus-siedlungsflächen 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 ca. 2 ha Gebäude für Gewerbe und untergeordnet auf einer Teilfläche entlang der Pentenrieder Straße für Wohnen entstehen.

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

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. Hier wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, dass die im Bebauungsplan als private Grundstücksfläche mit Begrünungsvorschrift festgesetzte Waldmantel-Fläche den Zielen und Vorgaben der Landschaftsschutzverordnung entspricht und daher im LSG verbleiben kann. Lediglich der bebaubare Teil des Baulands sowie die Straßenverkehrsflächen sind aus dem LSG herausgenommen worden.

Weitere Schutzgebiete sind nicht betroffen, auch keine schutzwürdigen Biotop. 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 landwirtschaftlich als Grünland genutzt, das heißt, er wird befahren, aber nicht umgebrochen.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung).

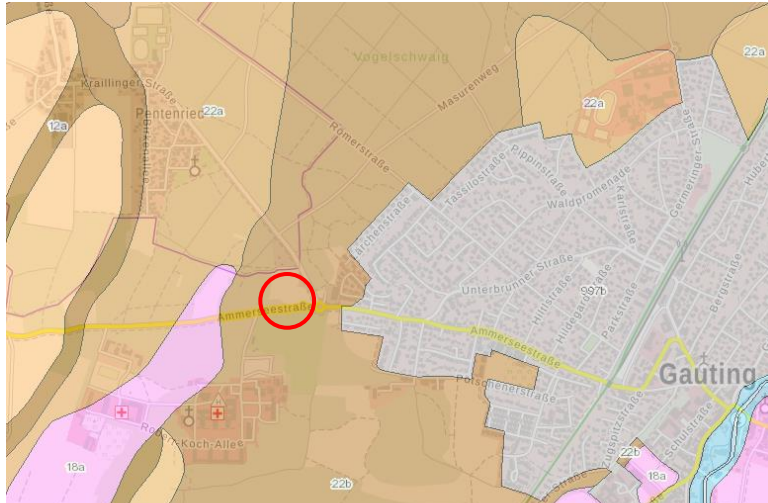


Abb. 6: Ausschnitt aus der Bodenkarte mit Planungsgebiet

### 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.

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 des Trinkwasserschutzgebiets Kreuzlinger Forst (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 jedes Grundstück ausreichende begrünte Flächen (Waldmantel bzw. innere oder straßenseitige Begrünungsflächen) vor. Jedes Grundstück verfügt hier über im Minimum 3,5 – 4 m breite, in der Regel sogar ca. 10 m breite begrünte Grundstücksflächen. Auf diesen Flächen erscheint bei entsprechender Ausmuldung problemlos eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich. Allerdings muss aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet (Zone III B) in jedem Fall eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden und durch technische Maßnahmen die Abscheidung von Leichtflüssigkeiten (Öl etc.) gewährleistet werden. Die Versickerung ist über die belebte Oberbodenzone möglich und für unverschmutztes Niederschlagswasser anzustreben.

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 °C. Der Jahresniederschlag lag bei ca. 953 mm, wobei der höchste Niederschlag im Juni zu messen war. Das Areal des Planungsgebiets liegt am Rand, jedoch außerhalb des regionalen Grünzugs „Kreuzlinger Forst“. Die insgesamt mäßige Flächengröße lässt klimatisch 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.

In der Summationswirkung mit dem Bebauungsplan Nr. 185 werden insgesamt gut 1 ha Fläche versiegelt, allerdings werden durch Baumpflanzungen und Dachbegrünung aller Nebengebäude (mit Flachdachflächen) dämpfende Wirkungen erzielt. Aus diesem Grund erscheint es nicht erforderlich, ein eigenes Klimagutachten zu erstellen.

Es ist von einer geringen Eingriffserheblichkeit auszugehen.

## **Schutzgut Pflanzen**

### *Beschreibung*

Auf dem Planungsgebiet befindet sich derzeit ein intensiv genutztes Grünland sowie am Südoststrand 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 nahezu vollständig entfernt. Allerdings können die besonders große und alte Eiche sowie der große, direkt danebenstehende Ahorn erhalten bleiben (vgl. Abb. 7, die beiden großen, links stehenden Bäume). Durch Neupflanzungen werden die übrigen 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/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. 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.

Dazu wurden insgesamt fünf Begehungen durchgeführt. Es konnten bis auf Schwarzspecht und Grünspecht durch Rufen in der Entfernung und überfliegenden Stieglitzen keine relevanten Vogelarten erfasst werden. In den zu fällenden Gehölzen als auch der Eiche im Norden des Planungsgebiets 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 als streng geschützte Reptilienart ein Vorkommen der Zauneidechse im Norden des Planungsgebietes nachgewiesen werden.

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 und Flachdächer der Nebengebäude sind zu begrünen.

Hinsichtlich der Beleuchtung wird durch die Festsetzung C 5.9 sichergestellt, dass keine wesentlichen negativen Auswirkungen entstehen werden. Zudem sind gemäß der Festsetzung C 5.10 größere Glasflächen ( $>4 \text{ m}^2$ ) gegen Vogelschlag durch die Integration von geeigneten Mustern und die Vermeidung von Spiegelungen zu sichern (vgl. saP, Terrabiota).

Auf dem Bereich, in dem die Zauneidechse nachgewiesen wurde, wird ohnehin ein Waldmantel angelegt und der Waldsaum dadurch vergrößert und von der Bebauung abgeschirmt. Um den Lebensraum der Zauneidechse zusätzlich aufzuwerten, werden im Norden und Nordwesten des Planungsgebietes zwei Quartiere als CEF-Maßnahme angelegt. Diese bestehen aus je einem Sandhaufen, einem Steinhaufen sowie einem Totholzhaufen mit jeweils etwa  $5 \text{ m}^2$ . Diese Maßnahmen werden am süd- bzw. südostexponierten, besonnten Waldsaum vorgesehen (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, Amphibien, Käfer, Tag- und Nachtfalter, Pflanzen sowie sonstigen Gruppen ausgeschlossen werden kann. 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. Die einzige vorkommende streng geschützte Art ist die Zauneidechse. Da an der Stelle des Vorkommens keine Bebauung geplant ist und zusätzlich eine Aufwertung des Habitats mittels CEF-Maßnahmen vorgesehen ist, ist

weder ein Schädigungsverbot noch ein Störungs- oder Tötungsverbot gegeben. Demnach ist auf der Fläche durch den Bebauungsplan Nr. 184 **keine artenschutzrechtliche Verbotssituation** und somit kein unlösbares Artenschutzproblem vorhanden (vgl. saP, Terrabiota).

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).

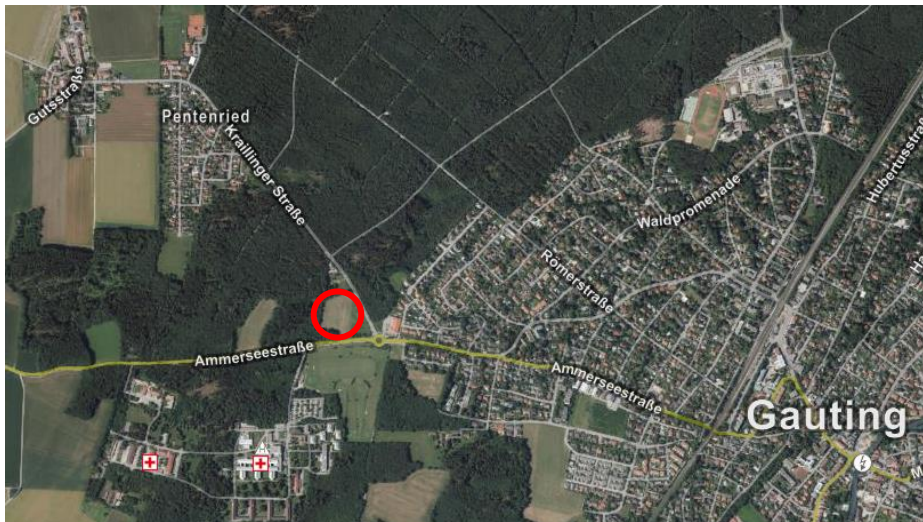


Abb. 8: Luftbild des Planungsgebietes mit Umgriff (roter Kreis)  
(Quelle: BayernAtlas)

### 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 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 (St 2349) sowie Pentenrieder Straße. Die Nutzung der Ammerseestraße ist mit einer durchschnittlichen, täglichen Verkehrsstärke von 4.134 Fahrzeugen, davon 324 als 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*

Durch die Realisierung des Gebietes mit Gewerbe und im Mischgebiet in mind. 65 m Entfernung von der Ammerseestraße auch Wohnnutzung wird sich im Vergleich zum bisherigen Zustand durch die Nutzung werktags das Verkehrsaufkommen auf der Ammerseestraße als Staatsstraße erhöhen. Für die geplanten Nutzungen des B-Planes Nr. 184/185 ermittelt sich ein durch das Verkehrsplanungsbüro OBERMEYER geschätztes Neuverkehrsaufkommen von ca. 1.500 bis 1.600 Kfz-Fahrten/Tag. Davon sind ca. 70% auf Gauting ausgerichtet = 1.120 Kfz-Fahrten. Ca. 390 Kfz-Fahrten sind auf Unterbrunn ausgerichtet und ca. 90 Kfz-Fahrten sind auf Pentenried ausgerichtet. In Richtung Pentenried ist nicht mit nennenswertem Mehr-LKW-Verkehr zu rechnen.

Das ist aber zusätzlich davon abhängig, welche Gewerbebetriebe sich tatsächlich ansiedeln und wieviel Kundenverkehr diese verursachen. Es ist von bis zu ca. 100 Mitarbeitern auszugehen.

Gemäß Stellungnahme Nr. 219092 / 02 des Ingenieurbüros Greiner vom 14.11.2019 ist folgender Sachverhalt zu Grunde zu legen:

Es wird von einer Verkehrszunahme auf der Ammerseestraße durch den vorhabenbezogenen Verkehr um ca. 28,5% ausgegangen. Schalltechnisch bedeutet dies eine Erhöhung der Verkehrsgeräuschbelastung um 1 dB(A). Dies stellt einen auf der sicheren Seite liegenden Höchstwert dar, da angegeben wird, dass sich der maßgebliche Schwerverkehr lediglich um 8,3% erhöht.

Gemäß Punkt 7.4 der TA Lärm sind Fahrzeuggeräusche bei der Ein- und Ausfahrt, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen. Geräusche des An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück sollen in Kur-, Wohn- und Mischgebieten durch organisatorische Maßnahmen soweit wie möglich vermindert werden, wenn

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Eine auf die o.g. Bauleitplanung bezogene Abwägung organisatorischer Maßnahmen zur Minderung der Verkehrsgeräuschbelastung durch den anlagenbezogenen Verkehr auf der Ammerseestraße kann sich erübrigen, da im vorliegenden Fall die o.g. Kriterien der TA Lärm



aufgrund der geringen zu erwartenden Erhöhung der Verkehrsgeräuschbelastung um 1 dB(A) kumulativ nicht erfüllt werden.

Ungeachtet dessen kann die vom Landratsamt angesprochene Beurteilung der Gesamtverkehrssituation, die sich auch auf weitere Bauleitplanungen in der Gemeinde bezieht, im Rahmen der Gesamtbetrachtung als sinnvoll erachtet werden.

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)

### *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.

Im Hinblick auf die Agrarfunktion wird auf die Vorbelastung und Inanspruchnahme einer Teilfläche durch die Asylbewerber-Unterkunft verwiesen. Die restliche Fläche mit ca. 1,43 ha wird derzeit noch als intensive Wiese genutzt. Sie ist von der Gemeinde Gauting vor einigen Jahren mit dem Ziel der Gewebeentwicklung erworben worden. Die Gemeinde als Grundstückseigentümerin hat die Fläche derzeit an einen Landwirt verpachtet. Dieser weiß jedoch bereits von den Plänen der Gemeinde, die Fläche gewerblich zu nutzen. Eine Gefährdung des landwirtschaftlichen Betriebs durch den Verlust dieser Pachtfläche ist nicht absehbar.

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. 2: 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
<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 Gewerbegebiets und Mischgebiets mit Gewerbe und auf einer beschränkten Teilfläche 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, Pflanzen und Artenschutz

- 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. 330 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 (vgl. saP, Terrabiota)
- Größere Glasflächen ( $> 4 \text{ m}^2$ ) sind gegen Vogelschlag durch die Integration von geeigneten Mustern und die Vermeidung von Spiegelungen zu sichern (vgl. saP, Terrabiota)
- Begrünung der Nebengebäude als Ersatzlebensraum für flugfähige Insekten
- Anlage von zwei Quartieren für die Zauneidechse als **CEF-Maßnahme** (vgl. saP, Terrabiota)

### 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 mit Ausnahme der Stiel-Eiche und eines Berg-Ahorns zum wesentlichen Teil entfernt wird, wird hier trotz des Erhalts der Eiche und des Berg-Ahorns der Faktor 1,0 herangezogen (Tab. 3).

Tab. 3: Eingriffsermittlung

Nutzung	Eingriffsfläche ( $\text{m}^2$ )	Faktor	Ausgleichserfordernis ( $\text{m}^2$ )
Intensivgrünland	17.480	0,6	10.488
Feldgehölz	220	1	220
<b>Gesamtsumme</b>	<b>17.700</b>		<b>10.708</b>

Somit ergibt sich bei einer Fläche von insgesamt 17.700 m<sup>2</sup> für das Gewerbe- bzw. Mischgebiet mit Erschließung ein Ausgleichsbedarf von 10.708 m<sup>2</sup> bei Aufwertung um eine Wertstufe.

## Ausgleich

Die Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan Nr. 184 befinden sich direkt westlich angrenzend an das Planungsgebiet auf demselben Grundstück Fl. Nr. 1328 Gemarkung Gauting (Abb. 9). Die Planungen hierzu sind durch die Dr. H. M. Schober GmbH Gesellschaft für Landschaftsarchitektur erarbeitet worden, die mit einer Konzeption zum gemeindlichen Ökokonto beauftragt ist. Nachdem die Flächen bereits vor abschließender Erstellung als Ausgleichsflächen ausgewiesen werden, sind sie nicht aus dem Ökokonto entnommen. Die Maßnahmen wurden vielmehr im Zuge einer gemeinsamen Abstimmung mit dem AELF, Herrn Dr. Gampe sowie der UNB, Herrn Drefahl, erarbeitet. Die Ausgleichsflächen haben insgesamt eine Größe von 15.976 m<sup>2</sup>, wovon aufgrund der verschiedenen Aufwertungsmöglichkeiten ein Äquivalent in Höhe von 10.708 m<sup>2</sup> gemäß Leitfaden als Ausgleichsfläche angerechnet werden kann (Tab. 4). In der Planung durch das Büro Schober 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 dargestellten Waldrand, der an der Kronentraufe der Bäume orientiert ist und nicht an der Nutzungsgrenze der Wiesenutzung.

Insgesamt sollen die Flächen Nr. 14, 17 und 19 gemäß Entwicklungskonzept des Büros Schober 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 müssen 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 jeweils 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.

Die Fläche Nr. 18 als bisheriger Nadelwald soll zu einem baumartenreichen Buchenwald des Lebensraumtyps 9130 umgewandelt werden. Bei diesem Lebensraumtyp handelt es sich um einen mitteleuropäischen Buchen- und Buchen-Eichenwald. Oft ist der Waldtyp reich an Arten, die im Frühjahr vor oder kurz nach dem Laubaustrieb einen bunten Blütenteppich bilden. Um diesen Lebensraumtyp zu erreichen, sollen Buche, Eiche, Hainbuche und Vogel-Kirsche gepflanzt werden. Gemäß der Konzeption ist ein festgelegter Anteil an stehendem Alt- bzw. Totholz (zunächst Fichte) zu erhalten und insgesamt muss der Laubholzanteil bei 90% liegen, was in der Anrechenbarkeit (vgl. Tab. 4) berücksichtigt ist. Dabei soll nach einer Umbauzeit von 20 Jahren in 3 Zyklen der Endbestand aus 10% Fichte, 15% Tanne, 50% Buche, 15% Eiche, 5% Hainbuche sowie 5% Vogel-Kirsche bestehen. Dabei können auch weitere standortgerechte, heimische Laubgehölze verwendet werden.

Nachdem die jeweiligen Waldtypen des Ausgangszustands direkt benachbart zu den jeweils anderen Teilflächen liegen, ist auch die Einbeziehung der kleinen Teilflächen (z.B. Nrn. 14 und 17) statthaft und naturschutzfachlich sinnvoll. Im Endeffekt entsteht zusammen mit den Nachbarflächen ein zusammenhängender, ca. 1,2 ha großer Mittelwald. Mit Umsetzung dieser Maßnahmen gilt der naturschutzfachliche Eingriff von 10.708 m<sup>2</sup> als ausgeglichen.

In jedem Fall sind als zusätzliches Ziel in allen Waldtypen mind. 6, besser langfristig 10 Biotopbäume je Hektar (Stammdurchmesser mittelfristig > 40 cm) ausgewiesen und sollen dauerhaft erhalten werden. Diese Bäume werden sich selbst überlassen und nicht gefällt und bilden somit einen wertvollen Lebensraum für totholzbewohnende Tiere.

Tab. 4: Ausgleichsflächen aus dem Vorentwurf des gemeindlichen Entwicklungskonzepts zum gemeindlichen Ökokonto (TF=Teilfläche; Planung von Dr. H. M. Schober GmbH)

Nr. der Fläche	Bestand	Ziel	Fläche real	Faktor Leitfaden	Fläche anrechenbar	Planung	Zeitliche Umsetzung
14 (TF)	L62 standortgerechte Laub(misch)wälder – mittlere Ausprägung	W3 – 9170	9.066	0,8	7.253	Entwicklung der Pionierstadien zu Mittelwald (LRT 9170)	Erste Maßnahme Winter 2019, insgesamt 20 Jahre Umbauzeit in 3 Zyklen
17							
19 (TF)	L61 standortgerechte Laub(misch)wälder – junge Ausprägung						
18 (TF)	N723 strukturreicher Altersklassen-Nadelholzforste – alte Ausprägung	L243-9130	6.910	0,5	3.455	Umbau zu LRT 9130, baumartenreichen Buchenwald mit 90% Laubanteil	Erstmaßnahme Winter 2019, insgesamt 20 Jahre Umbauzeit in 3 Zyklen
<b>Gesamt</b>			<b>15.976</b>		<b>10.708</b>		

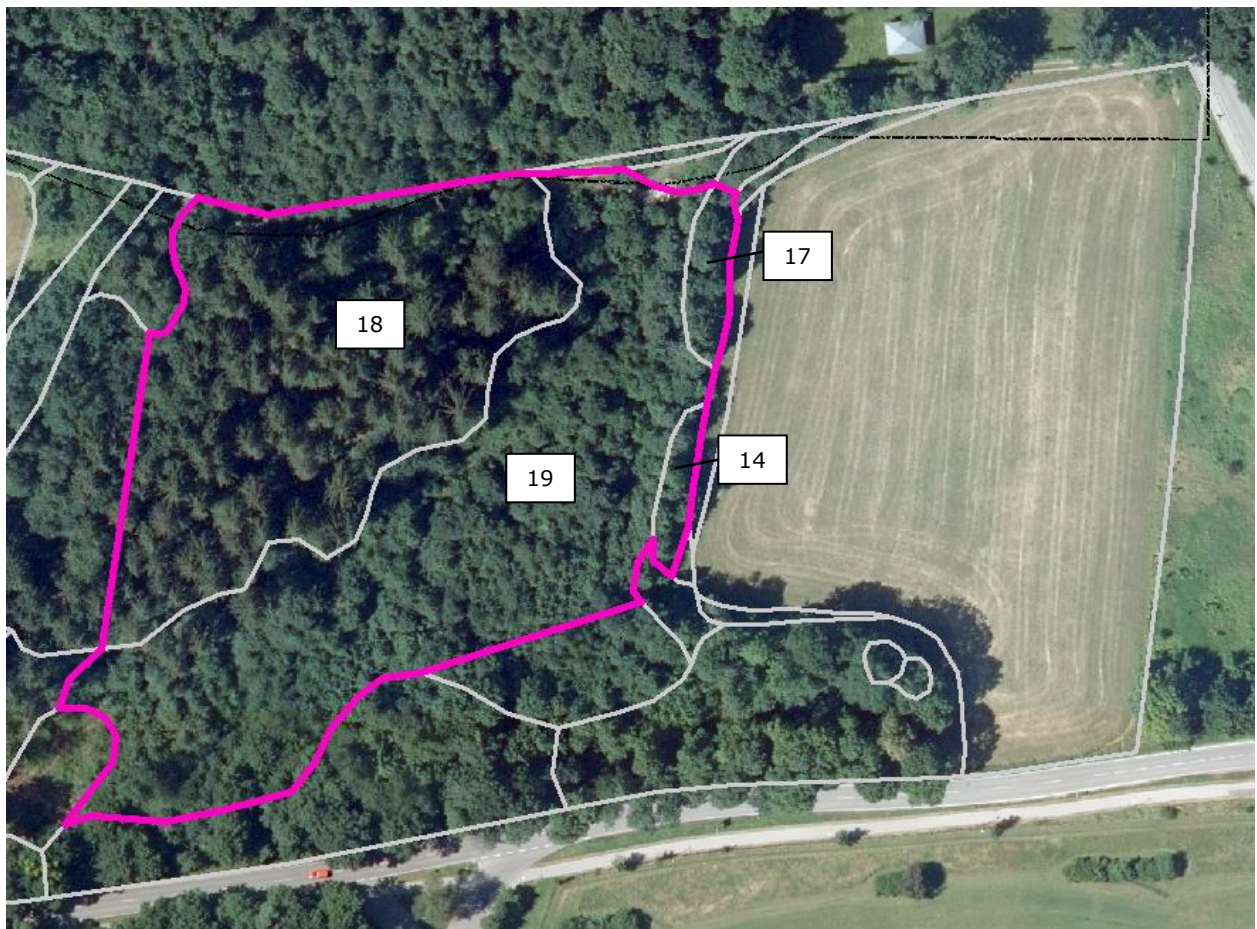


Abb. 9: Ausgleichsfläche (pink) zusammengesetzt aus 4 benachbarten Teilflächen des Vorentwurfs zum gemeindlichen Ökokonto (grau)

## 7.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Hinblick auf die Ausweisung der gewerblichen Nutzungen ist folgendes auszuführen: Im Bereich der Gemeinde Gauting sind insbesondere die Flächen um die Teilorte Buchendorf, Hausen sowie Ober- und Unterbrunn nicht im Landschaftsschutzgebiet enthalten sowie Flächen am Südrand des Hauptortes Gauting. Eine Verlagerung der Polizeiinspektion in diese Teilorte ist nicht zielführend, auch soll ein Handwerkerhof zur Auslagerung ortsansässiger Betriebe nicht in der Peripherie außerhalb des Hauptortes entstehen. Zusätzlich ist anzumerken, dass die Gemeinde in den betreffenden Bereichen keinen Zugriff auf die Grundstücke hat, so dass diesbezügliche Planungen ins Leere laufen würden.

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. Innerhalb des Planungsgebiets wurden unterschiedliche Varianten der Straßenerschließung und der Situierung der Baukörper untersucht. Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurde unter den Varianten diejenige ausgewählt, die die geringste Verkehrsfläche und die größte gewerbliche Fläche erzielt, wobei diese Variante auch städtebaulich am prägnantesten ist. Der Empfehlung der städtebaulichen Planung ist der Gemeinderat Gauting mehrheitlich gefolgt.



## 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 mehrerer Ortsbegehungen 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. Artenschutzrechtliche Belange sind in den naturschutzfachlichen Angaben zur artenschutzrechtlichen Prüfung dargelegt, unter Beachtung der festgesetzten Maßnahmen 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 Lebensraumty-  
pen 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&catalog-Nodes=122>

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

Regionalplan München (2018) – Regionaler Planungsverband München