



Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Geschäftsbereich 2 - Bauwesen, Standort, Naturschutz und Umweltmanagement - Bereich Verwaltung -	Herr Härta

Az.: 21/6102-24/Unt/Eb

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	10.02.2026	öffentlich	Entscheidung
Gemeinderat	03.03.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 24/UNTERBRUNN für ein Teilgebiet des Gautinger Felds und 61. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Gauting für ein Teilgebiet des Gautinger Felds in Unterbrunn; Einleitung der Bauleitplanverfahren gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Anlagen:

20260202_Geltungsbereich

Sachverhalt:

1. Im Jahr 2019 fasste der Gemeinderat den Beschluss, zur Entwicklung eines Gewerbegebiets auf dem Grundstück Fl.Nr. 485 den Bebauungsplan Nr. 22/UNTERBRUNN für ein Teilgebiet westlich des Asklepios-Klinikgeländes Gauting aufzustellen und den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern. Dieser Bebauungsplan sollte vor allem der Ansiedlung ortsansässiger Gewerbebetriebe dienen. Dabei sollte eine klare bauliche Struktur geplant werden, die einen harmonischen Übergang zum umgebenden Landschaftsraum bildet. Schließlich sollten Synergien im Zusammenhang mit der Nachverdichtung des benachbarten Klinikgeländes genutzt werden.
2. Diese Zielsetzung ist mittlerweile durch die aktuelle Entwicklung am weiter ortseinwärts liegenden alten Golfübungsplatz überholt. Hier laufen seit 2024 die Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 203/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße sowie die entsprechende 58. Änderung des Flächennutzungsplans. Diese beiden Verfahren dienen nun vor allem der Ausweisung von Gewerbeflächen hauptsächlich für die Ansiedlung und damit Erweiterung ortsansässiger Gewerbebetriebe.
3. Da, wie oben beschrieben, jetzt weiter östlich Gewerbeflächen ausgewiesen werden, wird das ca. 9,1 ha große gemeindliche Grundstück Fl.Nr. 485, Gemarkung Unterbrunn, dafür nicht mehr benötigt und kann mit anderen Nutzungen überplant werden. So ist angedacht, den Bau- und Betriebshof hierher zu verlegen und diesem so die notwendigen Erweiterungsflächen zu ermöglichen. Dabei wird von einer benötigten Fläche von ca. 1,5 bis 2 ha ausgegangen. Die verbleibenden ca. 7 bis 7,5 ha bieten sich für die Errichtung von Photovoltaikanlagen an. Eine interne Prüfung möglicher Flächen für Photovoltaikanlagen im Gemeindegebiet hatte ergeben, dass es sich hier um einen eher geeigneten Bereich handelt. Die Fläche befindet sich nicht in der Nähe von Wohngebieten und weist nur eine mittlere Einsehbarkeit auf. Eine Eingrünung wäre möglich.

4. Daher wird vorgeschlagen, mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan und dem Änderungsbeschluss für den Flächennutzungsplan die dafür benötigten Bauleitplanverfahren einzuleiten. Ziel der Planung ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des kommunalen Bau- und Betriebshofs sowie für die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen zu schaffen. Denkbar ist hier sowohl eine herkömmliche Freiflächenphotovoltaikanlage als auch eine Agri-Photovoltaikanlage. Dabei sollen möglichst auch Speicheroptionen für den dort produzierten Strom vorgesehen werden. Gleichzeitig sollen eine Beteiligung der Öffentlichkeit sowie eine Beteiligung der Gemeinde nach EEG geprüft werden. Wie von der Kommunalen Wärmeplanung (KW) vorgeschlagen, sollen auch Varianten zur Energieproduktion mittels Geothermie durch Erdsonden geprüft werden. Vor allem infolge der Zielsetzung, hier mittel- bis langfristig den Bau- und Betriebshof anzusiedeln, wird es notwendig, die zukünftig erforderliche Erschließung zu klären und dazu ggf. entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Bisher ist die Fl.Nr. 485 durch den 4 m breiten, nicht ausgebauten öffentlichen Feld- und Waldweg Fl.Nr. 484 erreichbar. Schließlich ist zu untersuchen, ob und wie der sich ergebende Ausgleichsflächenbedarf in diesem Gebiet sinnvoll nachweisen lässt.

Aus den ursprünglichen Bauleitplanverfahren für das Gebiet gibt es für diese Fläche bereits eine Untersuchung zu Kampfmitteln, die vor allem bei der Planung des Bau- und Betriebshofs zu beachten ist. Zudem befinden sich auf diesem Grundstück große Teile des Bodendenkmals „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“. Dieses wurde bereits früher näher untersucht und stellt sich als unproblematisch für weitere Planungen dar. Hinsichtlich des in diesem Bereich liegenden Regionalen Grünzugs existiert außerdem eine Untersuchung zu lokalklimatischen Auswirkungen besonders bei der Anordnung von Gebäuden, deren Ergebnisse ebenfalls in der Planung zu berücksichtigen sind.

5. Neben der Aufstellung des Bebauungsplans wird, wie erwähnt, die Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Bisher sind darin Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Das entsprechende Verfahren kann parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt werden.
6. Der Umgriff sowohl des aufzustellenden Bebauungsplans als auch der Änderung des Flächennutzungsplans soll die Grundstücke Fl.Nrn. 485 und 484 Tfl. (Gemarkung Unterbrunn) umfassen (siehe im beiliegenden Lageplan schwarz umrandeter Bereich).
7. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen für beide Bauleitplanverfahren soll der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt werden.

Anlage: Lageplan mit dem vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24/UNTERBRUNN und der 61. Änderung des Flächennutzungsplans

Beschlussvorschlag an den Bauausschuss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0916) vom 03.02.2026 zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24/UNTERBRUNN für ein Teilgebiet des Gautinger Felds und zur 61. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Gauting für ein Teilgebiet des Gautinger Felds in Unterbrunn.
2. Der Bauausschuss beschließt, für den im Lageplan schwarz umrandeten Bereich den Bebauungsplan Nr. 24/UNTERBRUNN aufzustellen.
3. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nr.485 und 484 Tfl. (Gemarkung Unterbrunn). Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 24/UNTERBRUNN für ein Teilgebiet des Gautinger Felds“.

4. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24/UNTERBRUNN ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des kommunalen Bau- und Betriebshofs sowie für die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen (ggf. auch als Agri-Photovoltaikanlage) zu schaffen. Gleichzeitig sollen Festsetzungen zu Speicheroptionen und zur Energieproduktion mittels Geothermie durch Erdsonden geprüft werden. Eine ausreichende Erschließung ist dabei zu regeln. Zudem ist zu untersuchen, ob und wie der sich ergebende Ausgleichsflächenbedarf in diesem Gebiet sinnvoll unterbringen lässt.
5. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist außerdem eine Beteiligung der Öffentlichkeit sowie eine Beteiligung der Gemeinde nach EEG an der Photovoltaikanlage zu prüfen.
6. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.
7. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans öffentlich bekannt zu machen und das Verfahren nach dem BauGB durchzuführen.

Beschlussvorschlag an den Gemeinderat:

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0916) vom 03.02.2026 zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24/UNTERBRUNN für ein Teilgebiet des Gautinger Felds und zur 61. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Gauting für ein Teilgebiet des Gautinger Felds in Unterbrunn.
2. Der Gemeinderat beschließt, den Flächennutzungsplan für die Grundstücke Fl.Nrn. 485 und 484 Tfl. (Gemarkung Unterbrunn) zu ändern (siehe Lageplan). Ziel ist dabei die Darstellung einer geeigneten Art der Nutzung, die sowohl die Errichtung des kommunalen Bau- und Betriebshofs als auch die von Freiflächenphotovoltaikanlagen ermöglicht.
3. Mit der 61. Änderung des Flächennutzungsplans wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren zur 61. Änderung des Flächennutzungsplans nach dem BauGB durchzuführen.

Gauting, 05.02.2026

Unterschrift