



GEMEINDE GAUTING

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Zur 58. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Gauting für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße

VORENTWURF

Fassung: 24.06.2025

Planverfasser: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29, 80335 München

Bearbeitung: Florian Klingebiel, M.Sc. Raumplanung,
Lisa Romeike, M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

Grünordnung: Dr. Schober Gesellschaft für Landschaftsplanung mbH
Kammerhof 6, 85354 Freising

Bearbeitung:

Monika Buck, Dipl.-Ing. (FH),

Sandra Niederlechner, M.Sc.,

Lara Schreiber, M.Sc.,

Matthias Lochmahr, Dipl. Betriebsw., B.Eng.

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele der Planung	4
2	Bestandsaufnahme und Bewertung.....	4
2.1	Lage und Größe des Änderungsbereichs, Eigentumsverhältnisse	4
2.2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
2.2.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP)	5
2.2.2	Regionalplan	5
2.2.3	Bestehender Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.....	6
2.2.4	Anbauverbotszone	6
2.3	Planerische Ausgangslage	6
2.3.1	Nutzungen im Änderungsbereich und in der Umgebung	6
2.3.2	Verkehr und Erschließung	7
2.3.3	Kommunale Wärmeplanung	7
2.3.4	Vorbelastungen	8
2.3.5	Natur und Landschaft	8
2.3.6	Biotope, Schutzgebiete und Ökoflächenkataster	10
2.3.7	Wald	10
2.3.8	Artenschutz.....	10
2.3.9	Gewässer und Überschwemmungsgebiete.....	11
2.3.10	Denkmalschutz.....	11
3	Planungskonzept.....	11
4	Klimaschutz und klimatische Auswirkungen.....	12
5	Auswirkungen der Planung	14
6	Naturschutzrechtliche Eingriffsermittlung	15
7	Umweltbericht	15
7.1	Einführung.....	15
7.2	Anlass und Ziele der Flächennutzungsplan-Änderung.....	15
7.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	16
7.4	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Ebene des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung einschließlich der Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	16
7.4.1	Schutzgut Mensch – Erholung	16
7.4.2	Schutzgut Mensch - Lärm	16
7.4.3	Schutzgut Mensch - Erschütterung, Sekundärer Luftschall, Elektromagnetische Felder	17
7.4.4	Schutzgut Pflanzen und Tiere, Lebensräume und biologische Vielfalt.....	17

7.4.5	Schutzgut Boden, Fläche	20
7.4.6	Schutzgut Wasser	21
7.4.7	Schutzgut Luft	21
7.4.8	Schutzgut Klima.....	22
7.4.9	Schutzgut Landschaft / Stadtbild	22
7.4.10	Umweltbelang Klimaschutz (Energie)	22
7.4.11	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	23
7.4.12	Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander	23
7.5	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	23
7.6	Geplante Maßnahmen auf der Ebene des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	23
7.7	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	23
7.8	Maßnahmen zur Überwachung auf der Ebene des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung	24
7.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	24

1 Anlass und Ziele der Planung

Die gewerbliche Entwicklung in Gauting ist gekennzeichnet von einer anhaltenden Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Flächen durch ortsansässige Gewerbebetriebe sowie durch Betriebe von außerhalb. Dieser Nachfrage steht ein sehr begrenztes Angebot an Gewerbeflächen gegenüber. Es hat sich bereits bei der Entwicklung von neuen Gewerbeflächen auf dem nördlich der Ammerseestraße gelegenen Areal (Handwerkerhof) gezeigt, dass die dort für ortsansässige Betriebe angebotenen Flächen bei weitem nicht die tatsächlich vorhandene Nachfrage an Gewerbeflächen abdecken konnten. In Gauting hat eine Reihe von Betrieben bereits seit mehreren Jahrzehnten ihren Standort dort, wo sie seinerzeit gegründet worden sind. In einigen Fällen ist im Laufe der Zeit Wohnbebauung immer näher an diese angestammten Betriebsstandorte herangerückt. Durch diesen Prozess waren für die betreffenden Betriebe im unmittelbaren räumlichen Umfeld schließlich keine Flächen mehr für eigene Erweiterungen vorhanden, sodass es für diese Unternehmen immer schwieriger wurde, die durch den technologischen Wandel erforderlichen Anpassungen an innerbetriebliche Abläufe in die Praxis umzusetzen.

Folglich ist die Anzahl an Unternehmen mit einem dringenden Bedarf an größeren Betriebsflächen in den letzten Jahren stetig gestiegen. Für ortsansässige Unternehmen ist darüber hinaus sehr wichtig, ihren Standort in Gauting beizubehalten, da ein Großteil ihrer Arbeitskräfte im Gemeindegebiet wohnen. Um die betrieblichen Abläufe den aktuellen Bedürfnissen anpassen zu können und die Unternehmen auch mittel- bis langfristig konkurrenz- und marktfähig zu erhalten, sind daher neue gewerbliche Flächen notwendig. Die Gemeinde plant daher eine Fläche am westlichen Ortsrand als künftiges Gewerbegebiet zu entwickeln.

Mit der Teiländerung des Flächennutzungsplans (FNP) werden folgende städtebauliche Zielsetzungen verfolgt:

- Ausweisung von Gewerbeflächen, die hauptsächlich der Ansiedlung ortsansässiger Gewerbebetriebe dienen sollen
- Planung einer klaren baulichen Struktur, die zum einen den Ortsrand definiert, zum anderen einen harmonischen Übergang zum umgebenden Landschaftsraum bildet

Der Gemeinderat der Gemeinde Gauting hat in seiner Sitzung am 01.10.2024 den Beschluss über die Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Parallel zur Änderung des FNPs erfolgt die Aufstellung eines Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung Nr. 203/GAUTING „für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße“ zur rechtlichen Sicherung des geplanten Bauvorhabens.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1 Lage und Größe des Änderungsbereichs, Eigentumsverhältnisse

Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar an den westlichen Ortsrand von Gauting und umfasst eine Größe von ca. 6 ha. Im Norden wird das Gebiet durch die Ammerseestraße und im Westen durch die Robert-Koch-Allee (Privatstraße) begrenzt.

Im Osten und im Süd-Westen wird das Gelände von Waldflächen eingefasst. Südwestlich knüpft das Gelände der Asklepios Klinik an.

Die Flurstücke innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich in Privateigentum und werden im Zuge eines Umlegungsverfahrens neu geordnet, um die Zielsetzung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans erreichen zu können.

2.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Das aktuelle LEP ist am 1. September 2013 in Kraft getreten. Eine Teilfortschreibung ist am 01.03.2018 in Kraft getreten. Gemäß Anhang 2 „Strukturkarte“ des LEP Bayerns liegt die Gemeinde Gauting im Verdichtungsraum der Landeshauptstadt München und ist somit für eine maßvolle Nachverdichtung sehr gut geeignet. Gauting liegt zwischen den beiden Mittelzentren Germering im Norden und Starnberg im Süden, von denen die Gemeinde jeweils ca. 8 km entfernt ist.

Das LEP weist deutlich darauf hin, dass sowohl Flächen für die Neuansiedlung kleinflächiger Betriebe als auch Flächen zur Erweiterung für ortsansässige Betriebe bereitgestellt werden sollen. Gemäß Grundsatz (G) 5.1 des LEP sollen „die Standortvoraussetzungen (...), insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, (...) erhalten und verbessert werden“ (u.a. zur Aufrechterhaltung und zur Stärkung der regionalen Wirtschaftsstruktur und Schaffung günstiger Standortvoraussetzungen im globalen Wettbewerb).

(G) 3.3 des LEP macht deutlich, dass „bei der Ausweisung von nicht angebondenen Gewerbe- und Industriegebieten im Sinne von Abs. 2 Ziel (Z) Satz 2 Spiegelstrich 2 und 3 auch kleinflächigen, handwerklich geprägten Betrieben Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten gegeben werden.“ Voraussetzung hierfür ist, dass es sich um ein Gewerbegebiet im Sinne von Absatz 2 (Z) Spiegelstrich 2 („Gewerbegebiete an einer Autobahnanschlussstelle oder an einer Anschlussstelle etc.“) oder Satz 3 („interkommunales Gewerbegebiet“) handelt. Der Änderungsbereich ist über die Staatsstraße St 2349 und St 2069 in kurzer Fahrzeit (ca. 8 Minuten) an die BAB 96 angebunden.

Zusammenfassend steht das LEP der FNP-Änderung nicht entgegen.

2.2.2 Regionalplan

Die Gemeinde Gauting gehört lt. Regionalplan München (seit 01.04.2019 in Kraft) der Planungsregion München (Region 14) an.

Gauting ist als Grundzentrum innerhalb des Verdichtungsraums festgelegt. Ein festgelegtes Grundzentrum soll vor allem die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgen.

Der Änderungsbereich grenzt gem. Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans direkt an den Hauptsiedlungsbereich, der für eine Siedlungsentwicklung in Betracht kommt. Darüber hinaus befindet sich der Bereich in

direkter Nachbarschaft zum südwestlich gelegenen Asklepios-Klinikgelände, welches gem. Karte 2 als „Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, Gemeinbedarfsfläche, Sonderbaufläche“ dargestellt ist. Folglich liegt das künftige Gewerbegebiet zwischen zwei bestehenden Siedlungsflächen.

Der Änderungsbereich liegt laut der Karte zu B II Z 4.6.1 außerhalb Regionaler Grünzüge. Im Westen angrenzend verläuft der Regionale Grünzug Nr. 5 „Grüngürtel München-Südwest: Kreuzlinger Forst/ Aubinger Lohe und bei Alling/ Eichenau“. Südlich befindet sich der Regionale Grünzug Nr. 7 „Starnberger See/ Würmtal sowie flankierende Waldkomplexe“. Das nächstgelegene Trenngrün Nr. 38 zwischen Königswiesen und Gauting endet in ca. 1 km Abstand südwestlich vor dem Klinikgelände bzw. Änderungsbereich.

Der Regionalplan steht einer FNP-Änderung nicht entgegen.

2.2.3 Bestehender Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der FNP der Gemeinde Gauting trat am 06.02.1990 in Kraft und wurde seitdem mehrfach geändert. Innerhalb des Änderungsbereichs gilt die 16. FNP-Änderung „Am westlichen Ortsrand von Gauting südlich der St 2349“, welche mit Bekanntmachung vom 19.03.2002 rechtswirksam wurde.

In der 16. FNP-Änderung ist der Bereich als „Golfübungsplatz“ ausgewiesen. Im Südwesten ist untergeordnet eine Fläche als Wald dargestellt. Entlang der Staatsstraße St 2349 (Ammerseestraße) ist eine 20 m breite Anbauverbotszone nachrichtlich übernommen. Im östlichen Änderungsbereich ist eine unterirdische Gas-Hauptleitung in Nord-Süd-Richtung dargestellt.

Darüber hinaus ist im Urplan des FNP von 1990, jedoch außerhalb des Änderungsbereichs, Folgendes dargestellt: Süd-westlich zum Änderungsbereich grenzt das Sondergebiet „Zentralkrankenhaus LVA Oberbayern“ an. Zudem grenzen im Westen als auch Süden und Osten weitere Flächen der Land- und Forstwirtschaft an. Im Osten, südlich der Ammerseestraße, ist eine Umformerstation dargestellt.

Um den Bebauungsplan Nr. 203/ GAUTING entsprechend der zukünftig beabsichtigten Nutzung aus dem FNP entwickeln zu können, ist es notwendig, die bisher bestehenden Flächendarstellungen zu ändern.

2.2.4 Anbauverbotszone

Entlang der Staatsstraße (St 2349) ist bisher eine 20 m-Baubeschränkungszone gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG zu berücksichtigen. In Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Weilheim darf diese innerhalb des Änderungsbereichs auf 10 m, gemessen ab dem Fahrbahnrand, verkürzt werden.

2.3 Planerische Ausgangslage

2.3.1 Nutzungen im Änderungsbereich und in der Umgebung

Zwischen den 1990er Jahren bis Ende 2023 wurde das Gelände innerhalb des Änderungsbereichs als „Golfübungsplatz“ genutzt. Seit Anfang 2024 liegt dieses Areal brach.

Im Westen angrenzend befindet sich das Gelände der Asklepios Klinik. Im Sondergebiet SO „Klinikgelände“ wurden durch das Landratsamt Starnberg in den Jahren zwischen 1956 und 2018 mind. 81 Baugenehmigungen nach § 35 Abs. 1, Abs. 2 BauGB erteilt. Es finden sich unterschiedliche Nutzungsarten der Gebäude innerhalb des Sondergebiets, z.B. Wohngebäude, Kindergarten, Wohnheime, Klinik-Gebäude, Kirche, gewerblich genutzte Hallen und Feuerwehrgebäude. Mindestens 25 Gebäude dienen dabei dem dauernden Aufenthalt von Menschen.

Nördlich der Ammerseestraße, benachbart zum Änderungsbereich, hat die Gemeinde vor einigen Jahren einen Handwerkerhof realisiert. Des Weiteren gibt es einen Lebensmittelsupermarkt, der über den bestehenden Kreisverkehr erschlossen wird. Im Osten schließt der Hauptsiedlungskörper von Gauting an. Bei den Grundstücken in der näheren Umgebung handelt es sich vorwiegend um Wohnbaugrundstücke.

2.3.2 Verkehr und Erschließung

Der Änderungsbereich liegt südlich der Ammerseestraße, welche die Haupteerschließungsstraße Gautings in Ost-West-Richtung darstellt. Zudem handelt es sich bei der Ammerseestraße um eine Staatsstraße (St 2349). Über diese als auch über die St 2069 ist das Gebiet in kurzer Fahrzeit (ca. 8 Minuten) an die BAB 96 angebunden.

Von der Staatsstraße aus wurde der bisherige Golfübungsplatz über die Privatstraße Robert-Koch-Allee erschlossen.

Gauting verfügt über eine S-Bahnhaltestelle der S6 in Richtung Tutzing - München Ostbahnhof, welche sich in ca. 1,6 km Entfernung zum Änderungsbereich befindet. Folglich ist die Gemeinde sehr gut an die Münchner Innenstadt bzw. an das regionale Personennahverkehrsnetz angebunden. Vom S-Bahnhof fahren die Buslinien 965 und 949 bis zum Asklepios-Klinikgelände (ca. 8 min). Die Bushaltestelle befindet sich im östlichen Teil des Geländes. Die am Kreisverkehr gelegene Haltestelle „Pentenrieder Straße“ wird von der Express-Buslinie X910 angefahren, über die das Gebiet in ca. 24 Minuten an die U6 Haltestelle München-Großhadern angebunden ist.

Die Staatsstraße wird südlich von einem gemeinsamen Fuß- und Radweg begleitet. Über das bestehende Fuß- und Radwegenetz ist das Gelände sehr gut an den Hauptort angebunden. Per Fahrrad ist das Gebiet vom S-Bahnhof Gauting aus in ca. 5 min erreichbar.

Darüber hinaus ist das Gelände im Osten und Süden fußläufig über bestehende Fußwege zugänglich.

Insgesamt ist das Gelände sehr gut verkehrlich erschlossen.

2.3.3 Kommunale Wärmeplanung

Im Hinblick auf das Wärmeplanungs- und Gebäudeenergiegesetz hat die Gemeinde Gauting 2024 die Klima- und Energieagentur KLIMA zusammen mit dem Ing.-Büro greenventory GmbH mit der Erstellung der kommunalen Wärmeplanung beauftragt. Ziel der kommunalen Wärmeplanung ist die Entwicklung von Lösungen und Maßnahmen, um auf lokaler Ebene die Wärmeversorgungsinfrastruktur bis 2045

klimateutral umzustellen. Damit wird einerseits ein Betrag zum Erreichen der Klimaziele, aber auch andererseits die Verbesserung der Lebensqualität der Bevölkerung und Schaffung einer zukunftsfähigen Infrastruktur, gewährleistet.

2.3.4 Vorbelastungen

Altlasten

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

Kampfmittel

Die Luftbilddauswertung, erstellt durch LUFTDATENBANK DR. CARLS GMBH, vom 05.02.2025, kommt zu folgendem Ergebnis: Im Änderungsbereich konnte keine potenzielle Kampfmittelbelastung ermittelt werden. Gemäß „Baufachlicher Richtlinien Kampfmittelräumung“ besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Immissionen (Gewerbe- und Straßenlärm)

Anhand einer schalltechnischen Untersuchung (Ingenieurbüro Greiner, Bericht Nr. 224072/3 vom 16.05.2025) wurden die Gewerbe- und Verkehrsgeräusche des zukünftigen Gewerbegebiets betrachtet. Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Auf Ebene des Bebauungsplans werden Auflagen zum Immissionsschutz formuliert, die entsprechend zu beachten sind.

Gastransportleitung

Am östlichen Rand des Änderungsbereichs verläuft in Nord-Süd-Richtung eine Gastransportleitung mit Begleitkabel der bayernets GmbH. Innerhalb des zugehörigen Schutzstreifens von 8,0 m (jeweils 4,0 m beidseits der Leitung) sind Maßnahmen untersagt, die den Bestand der Anlagen gefährden oder den Betrieb, Wartung und Unterhalt beeinträchtigen können. Ein Erdgasleitungsrecht zugunsten bayernets GmbH ist grundbuchrechtlich gesichert.

2.3.5 Natur und Landschaft

Lage und Topographie

Der Änderungsbereich am westlichen Ortsrand von Gauting ist weitgehend eben bei einer mittleren Geländehöhe von durchschnittlich 585 m ü. NHN. Das Gelände steigt über eine Entfernung von etwa 220 m von der Ammerseestraße im Norden bei etwa 584,5 m ü. NHN bis zur südlichen Grenze bei etwa 586,0 m um etwa eineinhalb Meter an. Aufgrund der großen Distanz ist dies kaum wahrnehmbar.

Naturraum

Der Änderungsbereich befindet sich in der kontinentalen biogeographischen naturräumlichen Untereinheit *051a Münchner Ebene* der naturräumlichen Haupteinheit *D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten - kontinental (mitteleuropäisch)*.

Boden

Im Änderungsbereich ist als einziger natürlicher Bodentyp Braunerde und Parabraunerde aus Hochflutlehm über Schotter vorzufinden. Es handelt sich auf Grund

der geologischen Lage um hochwürmeiszeitliche (Niederterrasse) Schmelzwasserschotter.

Auf Grund der Nutzung als Golfplatz und der in diesem Zuge durchgeführten Bodenbearbeitungen (Anlage von Golf-Bunker, teilweise befestigte Flächen) kann in weiten Teilen noch von einem natürlichen Bodenaufbau ausgegangen werden. Allerdings ist durch die Nutzung als Golfplatz von gewissen Bodenverdichtungen auszugehen, die durch die Anlage und Nutzung als Golffrasen entstanden sind.

Wasserhaushalt

Im Änderungsbereich befinden sich großflächige Bereiche aus intensiv gepflegten Golffrasen und punktuell verstreuten Gehölzflächen, Gebüsche, Hecken, Baumgruppen und Einzelbäume sowie eine kleine Waldfläche im Südwesten und Waldrandbereiche im Osten. Somit kann der Boden seinen natürlichen Funktionen für den Wasserhaushalt (Wasseraufnahme und -speicherung, Verdunstung) nachgehen, sodass von einem natürlichen Wasserkreislauf ausgegangen werden kann.

Klima und Luft

Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt im langzeitlichen Mittel zwischen 6,5° C und 7,5° C.

Der Norden des Landkreises Starnberg mit dem nördlichen Ammersee und dem nördlichen Starnberger Seebecken liegt im Bereich von 950 bis 1.100 mm mittlerem, jährlichen Niederschlag. Die jährlichen Niederschläge nehmen – dem Großraumklima von der Donau bis zu den Alpen folgend – auch im Landkreis von Norden nach Süden kontinuierlich zu. Für die Niederschlagsverteilung haben das nahe gelegene Alpenmassiv und die Endmoränenhügel, die sich östlich des Ammersee-Beckens mit relativen Höhen von 150 m bis 200 m erheben, eine entscheidende Bedeutung. Der Großteil der Niederschläge fällt im hydrologischen Sommerhalbjahr, was auf häufige Gewitter zurückzuführen ist. Die relative Trockenheit im Winter hängt mit der häufig auftretenden Hochdruckzone über den Alpen zusammen. Der gesamte Landkreis liegt im Einflussbereich des Föhns.

Die vorherrschende Hauptwindrichtung ist West.

Vegetation

Der Änderungsbereich liegt im Westen und Nordwesten in unmittelbarer Nähe zum Landschaftsschutzgebiet „Kreuzlinger Forst“ (LSG-00375.01), gemäß des Waldfunktionsplanes ein Erholungswald und Regionaler Klimaschutzwald. Im Osten des Änderungsbereichs ragen Waldrandflächen hinein, die erhalten bleiben und in die Planung integriert werden. Im Süden des Änderungsbereichs sind waldähnliche Gehölzflächen vorhanden, die zu Waldflächen entwickelt werden. Der Änderungsbereich besteht größtenteils aus dem ehemaligen Gelände des Golfübungsplatzes, welches aus einer intensiv gepflegten großflächigen Rasenfläche (Golffrasen) besteht. Vereinzelt befinden sich auf den Golffrasenflächen gliedernde Vegetationselemente aus Gebüschen, Hecken und Einzelbäumen jungen bis mittleren Alters.

Erholung

Der Golfübungsplatz ist nicht mehr in Betrieb, sodass sich die aktuelle Nutzung des Geländes durch die Öffentlichkeit auf Spaziergänger und Hundebesitzer zum Ausführen ihrer Hunde beschränkt. Hierbei wurde beobachtet, dass sich diese Nutzung auch nur auf einen Trampelpfad begrenzt, der zwischen dem östlich angrenzenden Wohngebiet und der südwestlich angrenzenden Asklepios-Klinik verläuft. Die Nutzungsfrequenz dieses Trampelpfades ist auch eher niedrig anzusetzen.

2.3.6 Biotop, Schutzgebiete und Ökoflächenkataster

Biotop, Schutzgebiete und Ökokontoflächen sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Allerdings befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Kreuzlinger Forst“ (LSG-00375.01) im Westen bzw. Nordwesten in unmittelbarer Nähe zum Änderungsbereich, getrennt durch die Robert-Koch-Allee im Westen und die Ammerseestraße im Norden.

Zudem befindet sich nördlich der Ammerseestraße das Trinkwasserschutzgebiet „Kreuzlinger Forst“ (WSG-Gebietsnummer: 2210793400134) und liegt damit ebenfalls in der Nähe zum südlich gelegenen Änderungsbereich.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP, Stand April 2007) für den Landkreis Starnberg ist für den Änderungsbereich die Zielvorgabe, dass ein trockengebietstypisches Arten- und Lebensraumspektrum wiederhergestellt werden soll. Hierbei sollen Mager- und Trockenlebensräume, insbesondere auf Ranken und Rainen und an süd- und westexponierten Waldrändern entwickelt werden.

Für die in dem Änderungsbereich hineinragenden bzw. unmittelbar angrenzenden Waldbereiche im Süden und Osten ist als Zielvorgabe die naturnahe Bewirtschaftung der Waldflächen und die Förderung arten- und strukturreicher Waldlebensräume formuliert. Dies umfasst die Erhaltung bestehender, naturnaher Waldbereiche sowie den langfristigen Umbau standortfremder Nadelforste in strukturreiche Laub- und Mischwälder mit naturnaher Baumartenzusammensetzung.

2.3.7 Wald

Der Änderungsbereich besteht weitgehend aus großflächigen Golffrasen. Nur im Süden sowie an der Ostgrenze des Änderungsbereichs ragen Waldrandbereiche in den Änderungsbereich hinein. Gemäß dem Waldfunktionsplan sind diese Waldrandbereiche bzw. die diesen Bereichen zuordenbaren Waldflächen als Erholungswald sowie als Regionaler Klimaschutzwald einzustufen.

Wie im vorhergehenden Kapitel 2.3.5 beschrieben, ist im ABSP für den Landkreis Starnberg für diese Waldbereiche die naturnahe Bewirtschaftung sowie die Förderung arten- und strukturreicher Waldlebensräume als Ziel vorgegeben.

2.3.8 Artenschutz

Durch Geländebegehungen und der Auswertung von weiteren Datengrundlagen wurde in einer Habitatanalyse das Spektrum relevanter Arten und Artengruppen, insbesondere unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Relevanz, ermittelt. Es handelt sich hierbei um die Arten bzw. Artengruppen der Brutvögel, der Haselmaus

und Reptilien (insbesondere Zauneidechse). Höhlenbäume dienen als Quartiere für Fledermäuse und Brutvögel. Weitere Arten bzw. Artengruppen sind für das gegenständliche Gebiet mangels geeigneter Lebensräume oder auf Basis der bekannten Verbreitung mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.

Durch das Vorhaben sind keine artenschutzrechtlich relevanten Arten betroffen.

Im Gebiet wurde folgende relevanten Arten bzw. Quartiere untersucht:

- **Quartierbäume:**

Der Großteil der aufgenommenen Quartierbäume befindet sich nicht innerhalb des Änderungsbereichs. Die Bäume, die eine artenschutzrechtliche Bedeutung als Quartierbaum haben und sich innerhalb des Änderungsbereichs befinden bleiben erhalten, bzw. in diese Strukturen wird nicht eingegriffen.

- **Avifauna:**

Die Artnachweise der relevanten Brutvögel liegen alle außerhalb der Eingriffsmaßnahmen.

- **Haselmaus:**

Im Untersuchungsgebiet konnte kein Vorkommen der Haselmaus nachgewiesen werden.

- **Reptilien (insbesondere Zauneidechse):**

Im Untersuchungsgebiet konnte kein Vorkommen der Zauneidechse oder sonstiger Reptilien nachgewiesen werden.

2.3.9 Gewässer und Überschwemmungsgebiete

Im Änderungsbereich befinden sich weder Oberflächengewässer noch Überschwemmungsgebiete.

2.3.10 Denkmalschutz

Innerhalb des Änderungsbereich gibt es keine bestehenden Bau- bzw. Bodendenkmäler.

3 Planungskonzept

Ein Großteil des Änderungsbereichs wird im Zuge der FNP-Änderung als Gewerbegebiet dargestellt. Dies umfasst auch die zukünftige innere Erschließung, die im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird.

Darüber hinaus wird die 10 m-Anbauverbotszone gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG entlang der Staatsstraße (St 2349) nachrichtlich übernommen.

Die bestehende Gastransportleitung mit Schutzzone wird weiterhin als Hinweis übernommen, da diese nicht überbaut werden darf.

Das landschaftsplanerische Konzept sieht für den Änderungsbereich, in Anlehnung an die Ziele des Arten- und Biotopschutzprogrammes (ABSP, Stand April 2007) für den Landkreis Starnberg eine Stärkung der Waldrandbereiche, wo Mager- und

Trockenlebensräume an den süd- und westexponierten Waldrändern etabliert werden.

Im südlichen Waldgebiet, in der Biotopkartierung als Feldgehölze mit Überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten junger Ausprägung kartiert, erfolgt eine Aufforstung sowie Entwicklung zu Buchenwäldern basenreicher Standorte.

Entlang des östlich liegenden Waldrandbereiches wird ein artenreicher, wärmeliebender Waldrandbereich mit Sträuchern, Bäumen und mageren Säumen entwickelt. Um dies auf Ebene des FNP zu sichern, werden diese Bereiche als Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Zur Wohnbebauung ist ein Sichtschutzwall vorgesehen, der ebenfalls mit hochwachsenden Bäumen, Sträuchern und blütenreichen Säumen entwickelt wird.

Innerhalb der Ringerschließung im Gewerbegebiet, entlang der Ammerseestraße im Norden sowie hin zur südlichen Gebietsgrenze sind zur Eingrünung Baumstandorte vorgesehen.

Insgesamt wird bei den Grün- bzw. Freiflächen im geplanten Gewerbegebiet ein besonderes Augenmerk auf eine angemessene Durchgrünung und Einbindung in die Landschaft gelegt, womit auch Lebensraumstrukturen und ein Biotopverbund für Tiere und für Pflanzen geschaffen, ein kleinklimatischer Effekt der Abkühlung generiert, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß beschränkt und die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Gebiet sichergestellt werden kann, gemäß dem Schwammstadtprinzip. Die genaue städtebauliche und landschaftsplanerische Ausarbeitung wird in den Festsetzungen und Hinweisen sowie in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt und erläutert.

4 Klimaschutz und klimatische Auswirkungen

Dem Klimaschutz wird u.a. durch das Prinzip der Schwammstadt (vgl. auch Kap. 3) in angemessener Weise Rechnung getragen.

Auswirkungen der Treibhausgasemissionen durch die Änderung des Verkehrsgeschehens im Vorhabenbereich:

Durch das neue Gewerbegebiet wird Neuverkehr generiert. Eine signifikant erhöhte Belastung des Änderungsbereichs, des östlich angrenzenden Wohngebietes und der südwestlich gelegenen Asklepios-Klinik mit erhöhten Emissionen (u.a. CO₂, Feinstaub) ist nicht zu erwarten, zumal zur Wohnbebauung im Osten ein begrünter Lärmschutzwall hergestellt wird und die Asklepios-Klinik durch Gehölzflächen vom Vorhaben abgeschirmt ist. Insgesamt ist nicht eindeutig quantifizierbar, ob und inwieweit sich das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das geplante Gewerbegebiet negativ auf das Klima und die Luft im Änderungsbereich und die unmittelbare Umgebung auswirken wird, zumal die klimafreundlichen Technologien sich immer weiterentwickeln und der Anteil an Elektroautos stark anwächst. Daraus eine eindeutige Prognose für die künftigen Verkehrsemissionen zu erstellen, welche

Konsequenzen sich ergeben oder ob sich überhaupt erhebliche klimaschädliche Wirkungen ergeben, ist in diesem Kontext nicht darstellbar.

Auswirkungen der Treibhausgasemissionen durch die Errichtung, den Betrieb und die Unterhaltung der Bauwerke im Änderungsbereich:

Allgemein verursachen die Errichtung, der Betrieb sowie die Unterhaltung der Gewerbebetriebe, wie auch die angebotenen und erzeugten Produkte und Dienstleistungen (was auch den Betrieben zugeordnet werden kann), Treibhausgasemissionen. Um die Treibhausgasemissionen möglichst gering zu halten, werden die Gebäude in einem energiesparenden Baustandard errichtet. Zudem werden Photovoltaikanlagen, sowohl für die Eigenstromversorgung wie auch für die Einspeisung in das öffentliche Stromnetz, auf den Dachflächen des Gewerbegebietes vorgeschrieben, was durch die Festsetzungen im Bebauungsplan möglich ist. Trotz der energiesparenden Maßnahmen wird bei der Errichtung und Unterhaltung der Bauwerke bei der Verwendung von Beton, Stahl, Glas, chemischen Produkten und vielen weiteren Baustoffen CO₂ anfallen. Die energetische Versorgung mit Wärme und Strom verursacht ebenfalls CO₂, wobei die Wärmeversorgung über regenerative Wärmequellen sowie die Eigenstromversorgung über hauseigene Photovoltaikanlagen die CO₂-Bilanz der Gewerbebetriebe deutlich verbessern wird. Auch die Herstellung der künftig im Gewerbegebiet angebotenen und hergestellten Artikel und Dienstleistungen wie auch die Anlieferung der Produkte verursacht Treibhausgasemissionen. Welches Maß an Emissionen durch eine Erneuerung der verwendeten Materialien („Lebenszeit“ der verwendeten Materialien) nach angenommen 50 – 60 Jahren anzusetzen ist, kann ebenfalls nur über sehr aufwändige Recherchen und Berechnungen ermittelt werden. Deshalb ist eine exakte Darstellung der Auswirkungen durch die Errichtung, den Betrieb und die Unterhaltung der Gewerbebetriebe in diesem Kontext nicht herleitbar und quantifizierbar.

Auswirkungen durch die Planung auf Landnutzung und Bioklima:

Große Teile des Änderungsbereichs werden überbaut und versiegelt. Dadurch wird die klimaausgleichende Funktion der Wiesen- und punktuellen Gehölzflächen im Geltungsbereich gestört. Übergeordnete Kalt- und Frischluftschneisen bzw. übergeordnete Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete für die Gemeinde Gauting sind durch die Planung nicht betroffen. Die Freiflächen des Änderungsbereichs können allenfalls als eine lokale Freiluft- und Durchlüftungsschneise für die östlich angrenzende Wohnbebauung angesehen werden. Allerdings wirken die Gehölz- und Waldflächen bereits aktuell hemmend auf die Kaltluftflüsse, sodass diese nur kleinflächig zur Belüftung des östlichen Siedlungsbereiches beitragen. Das Planvorhaben hat daher keinen zusätzlichen Einfluss auf die mangelnde Kaltluftventilation. Die klimatische Wohlfahrtswirkung bleibt auf die örtliche Erholungsfunktion beschränkt.

Von einer Windwurfgefahr bzw. Sturmgefährdung durch die bestehenden Wälder um den Änderungsbereich ist nicht auszugehen, da die vermutlich großen Gebäude des Planentwurfs den Wind auf unkritische Windgeschwindigkeiten bremsen werden und damit die Windwurfgefahr eher gering ist.

Beim Wasserhaushalt wird aufgrund der durch die Baumaßnahme zu erwartende Versiegelung der Oberflächenabfluss deutlich zunehmen, sodass für Verdunstung und Grundwasserneubildung weniger Wasser zur Verfügung steht und diese entsprechend abnehmen werden. Für die ausstehende Erschließungsplanung wird eine Versickerung über Sickermulden und Rigolen erfolgen. Aufgrund des kleinen Gebiets sind nur lokale Veränderungen im direkten Umfeld der Bebauung zu erwarten.

Die Waldrandbereiche, die in den Änderungsbereich hineinragen bleiben erhalten und werden in die Grünplanung übernommen. Entsprechend bleiben die Frischluftentstehungsflächen erhalten. Zudem wird der östliche Randbereich zur Wohnbebauung raumwirksam eingegrünt, welcher ebenfalls klimaausgleichend auf den Änderungsbereich und die Umgebung wirken wird.

Entlang der Erschließungsstraßen, in den Randbereichen des Änderungsbereichs sowie im Bereich der Grünflächen und einzugrünenden Flächen der Gewerbebetriebe werden zahlreiche Bäume gepflanzt, die durch Beschattung der Erwärmung der Parkplatz- und Freiflächen entgegenwirken und durch Verdunstung einen kleinklimatischen Effekt der Abkühlung bewirken sowie Schadstoffe aus der Luft filtern werden. Auch die Versickerungsflächen (u.a. Wiesenmulden, versickerungsfähige Beläge etc.) werden ebenfalls gegen eine erhöhte Wärmeaufnahme bzw. -speicherung der umgebenden Flächen entgegenwirken.

Des Weiteren liegen keine Moorböden („CO₂- Senken“) vor, sodass durch das Vorhaben auch keine klimaschädlichen CO₂- Emissionen freigesetzt werden. Insgesamt wird durch das Vorhaben Kaltluftentstehungsfläche versiegelt, doch durch die Herstellung der Eingrünung mit Gehölzen und die baumüberstandenen Stellplatz- und Freiflächen werden wiederum Frischluftentstehungsflächen hergestellt.

Es ist zu erwarten, dass die FNP-Änderung unter Berücksichtigung der vorgesehenen Eingrünung sowie unter Anwendung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplan keine negativen Effekte auf das Klima und die Luft im Änderungsbereich und deren unmittelbare Umgebung haben werden. Erhebliche Beeinträchtigungen sind mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

5 Auswirkungen der Planung

Eine derzeit ungenutzte Fläche wird zukünftig überwiegend als Gewerbegebiet dargestellt. Durch die FNP-Änderung wird die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 203/ GAUTING vorbereitet und ermöglicht somit die Verwirklichung des städtebaulichen Ziels Gewerbeflächen für ortsansässige Gewerbebetriebe im Gemeindegebiet auszuweisen.

Einerseits wird zwar eine großflächige Gewerbegebietsfläche dargestellt, gleichzeitig aber auch der Erhalt der angrenzenden Waldflächen gesichert. Durch die Schaffung von neuen Wegen wird die Erreichbarkeit für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen verbessert.

Es ist zu erwarten, dass durch die Planung unter Berücksichtigung der vorgesehenen Festsetzungen und Eingrünungsmaßnahmen im Bebauungsplan sowie unter

Anwendung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplan keine negativen Effekte auf die Schutzgüter, insbesondere auf den Arten- und Biotopschutz sowie auf Klima und die Luft im Änderungsbereich und deren unmittelbare Umgebung eintreten werden.

Darstellung im FNP	Bestand in ha	Planung in ha
Gewerbegebiet (GE)	-	ca. 5,2
Wald	ca. 0,10	ca. 0,4
Flächen für die Forstwirtschaft	ca. 0,15	-
Grün- und Sportfläche	ca. 5,75	-
Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	-	ca. 0,4
Gesamt	ca. 6 ha	ca. 6 ha

6 Naturschutzrechtliche Eingriffsermittlung

Der naturschutzrechtliche Eingriff wird im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 203/GAUTING ermittelt. Die Ergebnisse können im Umweltbericht zum Bebauungsplan entnommen werden.

7 Umweltbericht

7.1 Einführung

Die Untersuchung der Umweltauswirkungen erfolgt auf Grundlage von § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB in Form eines Umweltberichts, der in die Struktur dieses Erläuterungsberichts eingegliedert wurde. Inhaltlich wurde dabei den Vorgaben aus dem Anhang zum BauGB gefolgt.

Der Umweltbericht ermittelt und behandelt die wesentlichen Umweltbelange, die in Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen.

Bestandsorientierte Aussagen wurden vor Ort in Form von Bestandserhebungen, Kartierungen und Gutachten erhoben bzw. den übergeordneten Planungen, den Fachplanungen sowie den Planungshilfen entnommen.

7.2 Anlass und Ziele der Flächennutzungsplan-Änderung

Zu Standort, Anlass, Art und Umfang sowie Auswirkungen der Planung wird auf die vorangegangenen Ausführungen verwiesen.

7.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Gemäß Anhang 2 „Strukturkarte“ des LEP Bayern liegt die Gemeinde Gauting im Verdichtungsraum der Landeshauptstadt München und ist somit für eine maßvolle Nachverdichtung sehr gut geeignet.

Nach den Zielen des Regionalplans für die Region München (2019) ist die Gemeinde als Grundzentrum innerhalb des Verdichtungsraums festgelegt.

7.4 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Ebene des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung einschließlich der Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

7.4.1 Schutzgut Mensch – Erholung

Der Erholungsnutzen der als Golfübungsplatz ausgewiesenen Fläche zur Erholung der Bevölkerung ist beschränkt, da der Golfbetrieb eingestellt ist und das Areal ausschließlich von Spaziergängern und Hundebesitzern zum Ausführen ihrer Hunde im Bereich der vorhandenen Trampelpfade genutzt wird.

Mit Durchführung der Planung werden daher nur beschränkt erholungswirksame Flächen beeinträchtigt.

Erheblich nachteilige Auswirkungen sind durch die Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung nicht zu erwarten.

7.4.2 Schutzgut Mensch - Lärm

Die Verkehrslärmsituation ist aktuell durch den Straßenverkehr der im Norden angrenzenden Ammerseestraße sowie dem der im Südwesten angrenzenden Klinikgelände zuzuordnendem Verkehr geprägt.

Weitere Immissionen durch gewerblichen Anlagenlärm von dem das nördlich der Ammerseestraße vorhandenen Gewerbegebiet (GE) sowie dem ebenfalls nördlich gelegenen Mischgebiet (MI) sowie von den technischen Anlagen des Klinikgeländes im Süden aus.

Es gibt keine relevanten Einwirkungen durch Vorbelastungen aus Sport- und Freizeitlärm.

Eine Wohnnutzung für das Gebiet (z.B. Betriebswohnungen o.ä.) wird ausgeschlossen.

Durch die Ausweisung eines Gewerbegebiets (GE) anstelle des Golfübungsplatzes wird sich das Verkehrsaufkommen im Umfeld erhöhen.

Alle durch den Neuverkehr betroffenen Straßen können den prognostizierten Mehrverkehr der Planungen im vorhandenen Straßenquerschnitt leistungsfähig aufnehmen. Alle unmittelbar betroffenen Knotenpunkte können den Verkehr weiterhin leistungsfähig abwickeln. Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Planungsvorhaben sind nicht erforderlich.

Der in der Verkehrsuntersuchung prognostizierte Neuverkehr führt nur zu einer unwesentlichen bzw. unkritischen Verkehrsgeräuscherhöhung an der bestehenden

Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes. Es sind daher keine zwingenden Maßnahmen zur Reduzierung der Verkehrsgeschallsbelastung erforderlich.

Innerhalb des GE sind Emissionskontingente festgelegt.

Wesentliche Gewerbelärmwirkungen mit Überschreitungen der zulässigen Lärmpegel werden weder für innerhalb des Änderungsbereichs noch für die angrenzenden Bereiche prognostiziert.

Die Richtwerte für Büroräume sind ggf. durch passive Schallschutzmaßnahmen gemäß den Anforderungen nach DIN 4109 einzuhalten.

Für die besonders schutzbedürftigen Klinikbereiche (z.B. Bettenhaus) kann auf Grund ihrer abgeschirmten Lage und des Abstandes zum GE nicht von einem Einfluss der vom GE zukünftig ausgehenden Lärmemissionen ausgegangen werden.

Insgesamt kann für das Schutzgut Mensch, bezogen auf den Lärm, unter Berücksichtigung geplanter und festzusetzender Schallschutzmaßnahmen von keiner erheblichen Betroffenheit ausgegangen werden.

7.4.3 Schutzgut Mensch - Erschütterung, Sekundärer Luftschall, Elektromagnetische Felder

Das Gebiet ist keinen maßgeblichen Erschütterungen ausgesetzt. Es sind keine Quellen sekundären Luftschalls oder Elektromagnetischer Felder bekannt.

7.4.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere, Lebensräume und biologische Vielfalt

Der Änderungsbereich ist aktuell unbebaut und geprägt durch die Ausweisung als Golfübungsplatz sowie östlich angrenzenden Wald.

Im Rahmen der Biotop-/Nutzungskartierung und der artenschutzrechtlichen Kartierungen durch das Büro Dr. Schober GmbH wurde der Änderungsbereich und der unmittelbare Nahbereich auf artenschutzrechtliche und naturschutzfachlich relevante Tier- und Pflanzenarten untersucht.

Die erste Begehung des Geländes erfolgte im Zuge der Habitatanalyse im November 2023. Hieraus abgeleitet wurde das Kartierprogramm festgelegt und mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Starnberg (uNB) abgestimmt. Die faunistischen und floristischen Kartierungen fanden im Jahr 2024 statt.

Biotop- und Nutzungstypenerfassung (BNT)

Die grundlegende Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) erfolgte im Mai 2024 entsprechend den Vorgaben der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) und des zugehörigen Kartierschlüssels („Biotopwertliste“).

Die Rasenfläche des ehemaligen Golfplatzes entspricht dem Biotoptyp Tritt- und Parkrasen (BNT-Code G4). Da im Jahr 2024 keine wiesentypische Pflege (z.B. mehrschürige Mahd) durchgeführt wurde, lag ein einjähriger Übergangszustand vor. Eine Umwidmung des Biotoptyps wird vor diesem Hintergrund nicht vorgenommen. Mit Wiederaufnahme der regelmäßigen Pflege ab dem Jahr 2025 ist eine Rückentwicklung hin zum Biotoptyp G4 zu erwarten.

Im direkten Umfeld der Rasenfläche verläuft von Südwesten nach Nordosten ein bewachsener Weg (BNT-Code V332), der die inzwischen rückgebauten Hütten mit dem nördlich angrenzenden Fußweg verband. Das Gelände ist von mehreren strukturgebenden Vegetationselementen umgeben. Hierzu zählen Hecken und Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten mittlerer Ausprägung, darunter mesophile Gebüsche/Hecken sowie Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte (BNT-Codes B112-WH00BK, B112-WX00BK, B116, B212-WO00BK). Diese Strukturen befinden sich teils als Einfassungen entlang der Nordgrenze zur Straße, teils verteilt über die Fläche sowie entlang der Südwestgrenze zum Parkplatz. Im Osten grenzt ein Buchenwald basenreicher Standorte (BNT-Code L242-9130) mit mittlerer Ausprägung an die Fläche.

Westlich des ehemaligen Golfplatzes schließt eine Brachfläche an, auf der sich eine artenreiche Staudenflur entwickelt hat (Biotoptyp: Artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte, BNT-Code K132). Diese weist initiale Gebüschstrukturen sowie ruderal geprägte Hecken (BNT-Codes B112-WI00BK, B116) auf. Zur westlich angrenzenden Straße hin befindet sich ein schmaler Streifen artenarmes, mäßig extensiv genutztes Grünland (BNT-Code G211) mit einer begleitenden Baumreihe aus überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten mittlerer Ausprägung (BNT-Code 312). Diese setzt sich entlang des nördlich angrenzenden Fußwegs in aufgelockerter Form fort.

Zwischen dem Parkplatz im Südwesten und der angrenzenden Ruderalfläche liegt ein weiteres Feldgehölz (BNT-Code B212-WO00BK), das von einem befestigten Weg durchquert wird (BNT-Code V32). Dieser Weg verbindet zwei Parkplatzflächen – eine größere geschotterte im Nordwesten und eine kleinere im Osten des Gehölzes. Zwischen der Rasenfläche und der größeren Parkplatzfläche befinden sich mehrere kleinflächige Ruderalbereiche mit unterschiedlichem Artenreichtum (BNT-Codes P432: artenarm, P433: artenreich). Entlang des nördlich verlaufenden Gehwegs zur Straße hin zieht sich ein Streifen Straßenbegleitgrün (BNT-Code V51).

Quartierbäume

Die Bestandserhebungen umfassten außerdem die Untersuchung des vorhandenen Baumbestands auf Baumhöhlen. Es wurden insgesamt 23 Bäume mit Eignung als Habitat für Fledermäuse und/oder Vögel festgestellt. Hiervon entfällt ein Teil der Einzelpunkte auf Bäume, die eine geringe Quartierseignung für Fledermäuse (allenfalls sporadisch genutztes Tagesversteck) und keine Eignung für höhlenbrütende Vogelarten aufweisen. Punkte mit einer hohen Eignung für anspruchsvollere höhlen- und halb-höhlenbrütende Vogelarten und/oder einer potenziell höheren Quartierseignung für Fledermäuse konnten nur vereinzelt gefunden werden. Hierbei ist zu beachten, dass sich der Großteil der aufgenommenen Strukturen nicht innerhalb des Untersuchungsgebiets, sondern vielmehr in den Waldbeständen daran angrenzend befinden.

Avifauna¹:

Hier konnten im Rahmen der projektspezifischen Erhebungen 2024 insgesamt 24 Vogelarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden. Davon zählen 6 Arten zu den artenschutzrechtlich relevanten Vogelarten gemäß dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (BayLfU), welche als „saP-relevante Arten“ nach BayLfU-Stand 09/2024 gelten. Die restlichen Arten werden als „Allerweltsarten“ betrachtet.

Von den artenschutzrechtlich relevanten Vogelarten konnten zwei Arten (Stieglitz und Mauersegler) innerhalb des Änderungsbereichs nur einmalig beobachtet werden, sodass diese als Nahrungsgast/ sonstige Gastvögel ohne Brutverdacht im Untersuchungsgebiet (UG) eingestuft wurden. Bei vier Arten (Grünspecht, Mäusebussard, Schwarzspecht, Star) besteht ein Brutnachweis bzw. -verdacht oder in günstigen Bruthabitaten im Umfeld des Änderungsbereichs.

Säugetiere (Haselmaus):

Im Untersuchungsgebiet konnte kein Vorkommen der Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) nachgewiesen werden. Ein Vorkommen und eine Betroffenheit der Art können deshalb mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Reptilien (Zauneidechse):

Im Untersuchungsgebiet konnte kein Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) oder sonstiger Reptilien nachgewiesen werden. Ein Vorkommen und eine Betroffenheit der Art können deshalb mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Weitere saP-relevante Arten:

Entsprechend der bei den projektspezifischen Erfassungen angetroffenen Arten, Lebensräume und Habitatstrukturen im Planungsumgriff und im Untersuchungsgebiet sowie der Auswertung der anderen Datengrundlagen ergeben sich keine Hinweise auf weitere in der Planung zu berücksichtigende gemeinschaftsrechtlich geschützte Artvorkommen. So fehlen beispielsweise Gewässer als essenzielles Habitatslement für relevante Amphibien und Libellen und Altbäume mit einer Eignung für relevante xylobionte Käfer des Anhangs IV der FFH-RL im Gebiet.

Mit Umsetzung der Planung und einer Durchgrünung des Gebiets werden Bäume neu gepflanzt. Es erfolgt keine Zerschneidung bedeutender Verbundachsen.

Die als Feldgehölz ausgewiesene Fläche im Süden wird vergrößert. Im Osten wird außerdem eine höherwertige Eingrünung des Waldrandes sowie des bestehenden Wohngebietes hergestellt und entwickelt.

¹ Avifauna: Vogelwelt eines bestimmten Gebiets, hier im Untersuchungs- bzw. Änderungsbereich

Die vorhandenen Gehölze im Osten zur Abschirmung des Golfplatzes gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung bleiben erhalten. Sie werden durch zusätzliche Bepflanzungen sowie die Anlage eines bepflanzten Lärm- und Sichtschutzwalls ergänzt und funktional verstärkt.

Im Rahmen der nachfolgenden Verfahren sind die Auswirkungen künstlicher Beleuchtung sowie von Gestalt und Bauart der geplanten Gebäude auf die Tierwelt zu berücksichtigen. Tiergruppenschädigende Anlagen sind zu vermeiden (u.a. Verwendung einer Beleuchtung mit geringem Anlockfaktor).

Bezogen auf die Darstellungen des Flächennutzungsplans ergeben sich durch die vorgesehenen Änderungen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und Lebensräume. Durch die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzenden Vermeidungs-, und Minimierungsmaßnahmen werden mögliche langfristige negative Auswirkungen vermieden. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Tiere und Pflanzen im Gebiet und daran angrenzend ist nicht zu erwarten.

7.4.5 Schutzgut Boden, Fläche

Zwischen den 1990er Jahren bis Ende 2023 wurde das Gelände innerhalb des Änderungsbereichs als „Golfübungsplatz“ genutzt. Seit Anfang 2024 liegt dieses Areal brach.

Es liegt kein Kampfmittelverdacht für den Änderungsbereich vor.

Sollten bei den Bauarbeiten Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf das Vorhandensein von Kampfmitteln hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Entschärfungsbehörde zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gemäß § 6 Abs. 1 Kampfmittelbeseitigungsgesetz – KMBG).

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen in dem Gebiet bekannt.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Auf Grund der Nutzung als Golfplatz und der in diesem Zuge durchgeführten Bodenbearbeitungen (Anlage von Golf-Bunker, teilweise befestigte Flächen) kann in weiten Teilen noch von einem natürlichen Bodenaufbau ausgegangen werden. Allerdings ist durch die Nutzung als Golfplatz von gewissen Bodenverdichtungen auszugehen, die durch die Anlage und Nutzung als Golfrasen entstanden sind.

Mit Durchführung der Planung kommt es zu einer Versiegelung von Flächen und somit zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades. Künftig geplante Freiflächen können nach Möglichkeit wieder begrünt und bepflanzt werden.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sind Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs in Bezug auf die Flächenversiegelung festzusetzen, wie z. B. Vorgaben zur Dachbegrünung und zur Überdeckung von unterbauten Flächen. Somit können die Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Filter- und Speicherfunktion sowie Regulationsfunktion) in diesen Bereichen zumindest teilweise hergestellt werden.

Für das Schutzgut Boden tritt in erster Linie durch die Versiegelung und die damit einhergehenden Einschränkungen der natürlichen Bodenfunktion eine Verschlechterung ein. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Bodens ist nicht zu erwarten.

7.4.6 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich weder Oberflächengewässer noch Überschwemmungsgebiete. Im Bereich des Schutzgutes Wasser ist deshalb das Grundwasser vorrangig von Bedeutung.

Das LfU gibt für die Grundwassermessstelle Gauting 955 Messstellen-Nr. 16249 Objektkennzahl 1131 7934 00031 als Grundwasserstand Monatsmittelwerte der Jahre 2021-2024 543,03 m ü. NN bis 544,34 an (Stand April 2025).

Der mittlere Grundwasserhöchststand (1980-2025) liegt bei 544.33 m ü. NN.

Über die Empfindlichkeit des Grundwassers können bisher keine Aussagen getroffen werden.

Mit Umsetzung der Planung wird die natürliche Versickerung des Niederschlagswassers gestört.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sind Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs festzusetzen, wie z. B. Vorgaben zur Dachbegrünung und zur Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser. Dadurch sind keine erheblichen Beeinträchtigungen im Wasserkreislauf oder für das Grundwasser zu erwarten.

7.4.7 Schutzgut Luft

Emissionsbelastungen gehen aktuell vor allem von der nördlich gelegenen Ammerseestraße aus, die an den Änderungsbereich angrenzt. Geruchsbelästigungen sind aktuell nicht vorhanden.

Es sind keine Störfallbetriebe nach § 50 BImSchG im Umfeld des Änderungsbereichs bekannt.

Durch das Planungsvorhaben kommt es voraussichtlich zu einer Zunahme des Verkehrsaufkommens und damit einhergehend der Verkehrsimmissionen.

Übergeordnete Kalt- und Frischluftschneisen bzw. übergeordnete Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete für die Gemeinde Gauting sind durch die Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen.

Durch die Änderung zu einem Gewerbegebiet werden Grünflächen, die bisher als Kaltluftentstehungsflächen fungieren, versiegelt. Mit Umsetzung der Planung werden Eingrünungen mit Gehölzen und Freiflächen hergestellt, die die Funktion von Kalt- und Frischluftentstehungsflächen übernehmen.

Es ist zu erwarten, dass die vorgesehenen Nutzungsänderungen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Eingrünung sowie unter Anwendung der im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzenden Maßnahmen zur Minimierung des

Eingriffs keine erheblichen Effekte auf das Schutzgut Luft im Änderungsbereich und dessen unmittelbare Umgebung wirken werden.

7.4.8 Schutzgut Klima

Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt im langzeitlichen Mittel zwischen 6,5° C und 7,5° C. Die Gemeinde Gauting liegt im Norden des Landkreises Starnberg, der sich im Übergangsbereich zwischen Donau- und Alpenklima befindet mit jährlich 950 bis 1.100 mm Niederschlag. Die Niederschlagsmenge nimmt von Norden nach Süden zu, beeinflusst durch das Alpenmassiv und die Endmoränenhügel östlich des Ammersees. Der Hauptanteil der Niederschläge fällt im Sommerhalbjahr, während der Winter vergleichsweise trocken ist. Das Gebiet ist zudem vom Föhneinfluss geprägt, bei vorherrschender Westwindlage.

Es ist davon auszugehen, dass die im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung vorgesehenen Nutzungsänderungen, unter Berücksichtigung der geplanten Begrünung sowie der im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung festzulegenden Maßnahmen zur Minimierung insbesondere von Treibhausgasemissionen, keine relevanten Auswirkungen auf die lokalen oder globalen klimatischen Bedingungen bewirken.

7.4.9 Schutzgut Landschaft / Stadtbild

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine unbebaute Fläche, die aufgrund der früheren Nutzungen als Golfübungsplatz nur über wenig Verbindung zu dem umgebenden Wald, der im Südwesten angrenzenden humanmedizinischen Klinik und dem in Nordosten angrenzenden Siedlungsbereich aufweist.

Auf die Straßenräume haben die randlichen Eingrünungen des Änderungsbereichs positive Wirkung.

Das Erscheinungsbild des benachbarten Bereichs wird sich mit Umsetzung der Planung nicht erheblich ändern. Die geplanten Gebäude integrieren sich in das Umfeld. Temporäre Störungen ergeben sich aus Baustellenbetrieb und -verkehr. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft und Stadtbild ist nicht zu erwarten.

7.4.10 Umweltbelang Klimaschutz (Energie)

Der aktuell nur von Spaziergänger*innen und ihren Hunden genutzte Änderungsbereich hat durch die aktuelle Nutzung keinen Energiebedarf

Für alle kommunalen und staatlichen Neubauten gelten Vorgaben zur klimasensiblen Planung. Diese ermöglicht durch Energieeffizienz im Neubau und Kombination mit Solarenergie sowie Dach- und Fassadenbegrünung und der Beachtung des Schwammstadtprinzips den Energiebedarf möglichst gering zu halten.

Die Errichtung von PV-Anlagen kann eine teilweise Eigenstrombedarfsdeckung durch regenerative Energiequellen ermöglichen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Umweltbelangs Klimaschutz ist nicht zu erwarten.

7.4.11 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Änderungsbereichs gibt es keinen Hinweis auf bestehende Bau- bzw. Bodendenkmäler.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter ist nicht zu erwarten.

7.4.12 Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander

Aus den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern - soweit nicht bereits bei der Darstellung in den einzelnen Kapiteln angesprochen - ergeben sich keine abwägungsrelevanten Aspekte. Negative Wechselwirkungen als Folge der Umsetzung der Planung sind nicht zu prognostizieren.

7.5 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Für das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes leitet sich die "Nullvariante" aus den Darstellungen des derzeit geltenden Flächennutzungsplanes ab. Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Flächennutzungsplandarstellung als Golfübungsplatz für den gesamten Änderungsbereich bestehen.

Der Änderungsbereich würde weiterhin ausschließlich zum Spaziergehen und Hunde Ausführen genutzt werden. Der Bestand an Flora und Fauna würde bestehen bleiben.

7.6 Geplante Maßnahmen auf der Ebene des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Durch die Ausweisung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Osten und Süden werden wertvolle Lebensräume und Habitate für Tiere und Pflanzen geschaffen. Darüber hinaus wird die zum Wohngebiet angrenzende Fläche mit einem Wall und zusätzlichen Gehölzpflanzungen hochwertig aufgewertet.

Weitergehende Maßnahmen, eine detaillierte Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen wie auch erforderliche Festsetzungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt.

7.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die gewerbliche Entwicklung in Gauting ist durch eine anhaltend hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen gekennzeichnet, die dem begrenzten Flächenangebot gegenübersteht. Insbesondere ortsansässige Betriebe stoßen zunehmend an ihre räumlichen Grenzen, da Erweiterungsmöglichkeiten an den bestehenden Standorten fehlen und durch angrenzende Wohnbebauung zusätzlich eingeschränkt sind. Eine Standortverlagerung innerhalb Gautings ist für viele Betriebe essenziell, um die Betriebsabläufe zukunftsfähig zu gestalten und die Beschäftigung der ortsansässigen Arbeitskräfte zu sichern. Vor diesem Hintergrund wird eine gewerbliche Entwicklung am westlichen Ortsrand als notwendig erachtet; alternative Planungsansätze standen aufgrund der Flächenknappheit und betrieblichen Anforderungen nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung.

7.8 Maßnahmen zur Überwachung auf der Ebene des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung

Das Verfahren zur FNP-Änderung wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 203/GAUTING durchgeführt. Bezüglich der durchzuführenden Überwachungsmaßnahmen wird daher auf die im Umweltbericht zum Bebauungsplan genannten Maßnahmen verwiesen.

7.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die im Flächennutzungsplan als Golfübungsplatz ausgewiesene Fläche, soll eine Nutzungsänderung erfahren. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet geschaffen werden.

Die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung stellt unter Berücksichtigung der im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen eine geordnete städtebauliche Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange dar.

Damit verbleiben bei der Realisierung der Flächennutzungsplanänderung keine erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen im Sinne der Naturschutzgesetze.