



GEMEINDE GAUTING

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 203/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Kreisverkehr und Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße

VORENTWURF

Fassung: 27.05.2025

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 der Planung	5
2	Bestandsaufnahme und Bewertung.....	5
2.1	Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse	5
2.2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
2.2.1	Regionalplan	6
2.2.2	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.....	6
2.2.3	Planungsrechtliche Beurteilung	7
2.2.4	Relevante Satzungen und Verordnungen.....	7
2.3	Bestehende städtebauliche Situation.....	7
2.4	Grünordnerische Grundlagen.....	7
2.5	Artenschutz.....	10
2.6	Denkmalschutz.....	10
2.7	Verkehr und Erschließung	10
2.8	Ver- und Entsorgung.....	11
2.9	Kommunale Wärmeplanung	11
2.10	Vorbelastungen	11
2.10.1	Altlasten	11
2.10.2	Kampfmittel.....	12
2.10.3	Immissionen	12
3	Ziele des Bebauungsplanes.....	12
3.1	Städtebau	12
3.2	Grünordnung.....	12
4	Planungskonzept.....	13
4.1	Städtebauliches Konzept	13
4.2	Art der baulichen Nutzung	13
4.3	Maß der baulichen Nutzung	14
4.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien, Nebenanlagen ..	15
4.5	Abstandsflächen	15
4.6	Dachgestaltung und Dachaufbauten.....	15
4.7	Kfz-Stellplätze sowie Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	16
4.8	Werbeanlagen.....	16
4.9	Einfriedungen	16
4.10	Abgrabungen und Aufschüttungen	17
4.11	Grünordnungskonzept	17

4.12	Artenschutz.....	19
4.13	Naturschutzfachlicher Ausgleich	20
4.14	Klimaschutz- und Klimaanpassung	21
4.15	Energiekonzept, CO ₂ -Bilanzierung	21
4.16	Verkehrskonzept	21
4.16.1	Erschließungskonzept	21
4.16.2	Beurteilung des Verkehrsaufkommens	22
4.17	Schallschutzkonzept	23
5	Auswirkungen der Planung	26
5.1	Städtebau	26
5.2	Grünordnung.....	26
5.3	Verkehr und Erschließung	26
6	Umweltbericht	27
6.1	Einführung.....	27
6.2	Planungsgrundlagen.....	27
6.3	Bestandsaufnahme, Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und Maßnahmen zur Vermeidung und Reduzierung des Eingriffs	29
6.3.1	Schutzgut Mensch/ Wohnfunktion/Erholungsfunktion.....	29
6.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	32
6.3.3	Schutzgut Boden.....	35
6.3.4	Schutzgut Wasser	37
6.3.5	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	39
6.3.6	Schutzgut Klima und Luft	40
6.3.7	Schutzgut Kultur-/Sachgüter und Fläche	41
6.3.8	Zusammenfassende Bewertung der Umwelt unter Berücksichtigung bestehender Wechselwirkungen	42
6.4	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	42
6.5	Ermittlung der erforderlichen Maßnahmen, mit denen erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft soweit möglich ausgeglichen werden können.....	43
6.6	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	44
6.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	45

- | | |
|----------|--|
| Anlage 1 | Skizzenhafter Systemschnitt des Sichtschutzwalls zur Wohnbebauung im Osten (Dr. Schober Gesellschaft für Landschaftsplanung mbH) |
| Anlage 2 | Eingriffsermittlung gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Tabelle (Dr. Schober Gesellschaft für Landschaftsplanung mbH) |
| Anlage 3 | Ausgleichsumfang (Dr. Schober Gesellschaft für Landschaftsplanung mbH) |
| Anlage 4 | Eingriffsermittlung (Plan), Stand 02.05.2025 Dr. Schober Gesellschaft für Landschaftsplanung mbH |

1 Anlass 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.

Der Bauausschuss der Gemeinde Gauting hat in seiner Sitzung am 16.07.2024 den Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung zur rechtlichen Sicherung des geplanten Bauvorhabens gefasst. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan (FNP) gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 01.10.2024 geändert, um dem Entwicklungsgebot Rechnung tragen zu können.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet 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 Südwesten wird das Gelände von Waldflächen eingefasst. Südwestlich knüpft das Gelände der Asklepios Klinik an.

Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs 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 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.

Das Planungsgebiet 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.

Das Planungsgebiet 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. Planungsgebiet.

Der Regionalplan steht einer FNP-Änderung nicht entgegen.

2.2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der FNP der Gemeinde Gauting trat am 06.02.1990 in Kraft und wurde seitdem mehrfach geändert. Innerhalb des Planungsgebiets 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 Planungsgebiet ist eine unterirdische Gas-Hauptleitung in Nord-Süd-Richtung dargestellt.

Darüber hinaus ist im Urplan des FNP von 1990, jedoch außerhalb des Planungsgebiets, Folgendes dargestellt: Südwestlich zum Planungsgebiet 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. Die FNP-Änderung erfolgt im Parallelverfahren.

2.2.3 Planungsrechtliche Beurteilung

Das Planungsgebiet befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Der Kreisverkehr im Bereich Ammerseestraße liegt innerhalb des Bebauungsplans Nr. 136/GAUTING, für den Bereich des Supermarktes (in Kraft getreten am 19.08.2004) und ist somit planungsrechtlich einem Bereich nach § 30 BauGB zuzuordnen.

2.2.4 Relevante Satzungen und Verordnungen

Im Umgriff der Bauleitplanung gelten bislang folgende relevante Satzungen der Gemeinde Gauting:

- Satzung über die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (Einfriedungssatzung) vom 12.07.2004
- Satzung der Gemeinde Gauting zur Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und der Herstellung und Bereitstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung), in der Fassung vom 29.02.2024
- Werbeanlagensatzung der Gemeinde Gauting, in der Fassung vom 18.02.2015

2.3 Bestehende städtebauliche Situation

Zwischen den 1990er Jahren bis Ende 2023 wurde das Gelände innerhalb des Geltungsbereichs 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 Planungsgebiet, 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.

2.4 Grünordnerische Grundlagen

Lage und Topographie

Das Planungsgebiet 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

Das Planungsgebiet 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 Planungsgebiet ist als einziger natürlicher Bodentyp Braunerde und Parabraunerde aus Hochflutlehm über Schotter vorzufinden. Es handelt sich auf Grund der geologischen Lage um hochwürmezeitliche (Niederterrasse) Schmelzwasserschotter.

Auf Grund der Nutzung als Golfplatz und der in diesem Zuge durchgeführten Bodenbearbeitungen (Anlage von Golf-Bunkern, 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 Planungsgebiet befindet sich großflächige Bereiche aus intensiv gepflegten Golffrasen und punktuell verstreuten Gehölzflächen, Gebüsche, Hecken, Baumgruppen und Einzelbäume, eine kleine Waldfläche im Südwesten sowie ein Waldrandbereich im Osten vorhanden. 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

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

Biotope, Schutzgebiete und Ökoflächenkataster

Biotope, Schutzgebiete und Ökokontoflächen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Allerdings befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Kreuzlinger Forst“ (LSG-00375.01) im Westen bzw. Nordwesten in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet, 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), welches damit ebenfalls in der Nähe zum südlich gelegenen Planungsgebiet lokalisiert ist.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP, Stand April 2007) für den Landkreis Starnberg besteht für das Planungsgebiet 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 Planungsgebiet hineinragenden bzw. unmittelbar angrenzenden Waldbereiche im Süden und an der Ostgrenze 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.

Erholung

Der Golfübungsplatz ist nicht mehr in Betrieb, sodass sich die aktuelle Nutzung des Geländes durch die Öffentlichkeit auf Spaziergänger*innen und Hundebesitzer*innen 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 zudem eher niedrig anzusetzen.

2.5 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 Planungsgebiets. Die Bäume, die eine artenschutzrechtliche Bedeutung als Quartierbaum haben und sich innerhalb des Planungsgebiets 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.

2.6 Denkmalschutz

Im Planungsgebiet gibt es keine bestehenden Bau- bzw. Bodendenkmäler.

2.7 Verkehr und Erschließung

Das Planungsgebiet 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). 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 Geltungsbereichs auf 10 m, gemessen ab dem Fahrbahnrand, verkürzt werden.

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

Gauting verfügt über eine S-Bahnhaltestelle der S6 in Richtung Tutzing - München Ostbahnhof. 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 min an die U6 Haltestelle München-Großhadern angebunden ist.

Die Staatsstraße wird südlich von einem gemeinsamen Fuß- und Radweg begleitet. An den Straßenanbindungen des Kreisverkehrs sind Aufweitungen mit Querungshilfen für Fußgänger*innen vorhanden. 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.

2.8 Ver- und Entsorgung

Am östlichen Rand des Planungsgebiets 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.

Darüber hinaus verläuft innerhalb der Ammerseestraße/ Robert-Koch-Allee eine Niederdruck-Gasleitung der SWM Services GmbH.

Im Bereich der Ammerseestraße/ Robert-Koch-Allee befinden sich außerdem 20-kV-Mittelspannungskabel der Bayerwerk Netz GmbH sowie eine Wasserleitung und ein Abwasserkanal des Würmtal Zweckverbandes.

Insgesamt ist das Planungsgebiet technisch sehr gut erschlossen.

2.9 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 2040 klimaneutral umzustellen. Damit wird einerseits ein Beitrag zum Erreichen der Klimaziele, aber auch andererseits die Verbesserung der Lebensqualität der Einwohner*innen und Schaffung einer zukunftsfähigen Infrastruktur, gewährleistet.

2.10 Vorbelastungen

2.10.1 Altlasten

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.10.2 Kampfmittel

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

2.10.3 Immissionen

Gewerbe- und Straßenlärm

Im Umfeld des Planungsgebiets gibt es schutzbedürftige Wohnnutzungen u.a. im Bereich der Andechsstraße sowie auf dem südlich gelegenen Klinikgelände. Zudem sind die Asklepios Klinik (Verwaltung, Behandlung, Bettenräume), die Polizeistation und das Mischgebiet nördlich der Ammerseestraße schalltechnisch zu beachten. Nördlich der Ammerseestraße bestehen bereits gewerbliche Nutzungen (GE-Gebiet Bebauungsplan Nr. 184 „Handwerker-Hof“ sowie der Penny-Markt).

Der Straßenlärm resultiert hauptsächlich vom Verkehr der Staatsstraße.

Anhand einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Gewerbe- und Verkehrsgerausche des zukünftigen Gewerbegebiets betrachtet. Das Ergebnis wird im Kapitel 4.17 näher erläutert.

3 Ziele des Bebauungsplanes

3.1 Städtebau

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende städtebauliche Zielsetzungen verfolgt:

- Ausweisung von Gewerbeflächen, die hauptsächlich der Ansiedlung ortsansässiger Gewerbebetriebe dienen sollen
- Sicherstellung einer schalltechnischen Verträglichkeit der geplanten Gewerbenutzung gegenüber der bestehenden angrenzenden Wohnbebauung
- Planung einer klaren baulichen Struktur, die zum einen den Ortsrand definiert, zum anderen einen harmonischen Übergang zum umgebenden Landschaftsraum bildet.
- Schaffung einer einheitlichen Ortseingangsgestaltung

3.2 Grünordnung

- Im Planungsgebiet soll grundsätzlich durch die Festsetzung verschiedener Maßnahmen eine gute Durchgrünung erreicht werden, um den negativen Auswirkungen der unvermeidbaren Versiegelung entgegenzuwirken und ein ansprechendes Ortsbild zu erreichen.
- Die Möglichkeit der Abweichung von grünordnerischen Festsetzungen ohne Veränderung der Grundzüge der Grünordnung wird in den Baufeldern zugelassen, um dem Bauvollzug eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen und darüber die grünordnerischen Ziele langfristig zu sichern.

- Sicherung, Herstellung und dauerhafter Erhalt von Grünflächen zur Förderung eines ökologisch wirksamen und gestalterisch hochwertigen Ortsbildes
- Umfassende Begrünung öffentlicher und gewerblicher Flächen zur Verbesserung des Lokalklimas, mit einem besonderen Fokus auf Baumpflanzungen
- Anlage artenreicher, heimischer Wiesenflächen zur Förderung der Biodiversität und zur Stärkung des Naturhaushalts
- Beschränkung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß
- Verwendung gebietseigener, standortgerechter Saatgutmischungen zur Sicherstellung einer naturnahen und nachhaltigen Begrünung

4 Planungskonzept

4.1 Städtebauliches Konzept

Grundlage für den Bebauungsplan ist das städtebauliche und landschaftsplanerische Konzept von DRAGOMIR Stadtplanung GmbH. Um den verkehrlichen Anforderungen ausreichend Rechnung tragen zu können, wurde das Ingenieurbüros Haas mit der Straßenplanung für die Erschließung beauftragt.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Erschließung über den bestehenden Kreisverkehr vor. Vom Kreisverkehr aus wird das zukünftige Gewerbegebiet durch eine Ringstraße erschlossen. Entlang des östlichen Straßenabschnitts sind Parkplätze für Besucher*innen geplant. Die konkrete Straßengliederung wird im Kapitel 4.16.1 erläutert. Darüber hinaus berücksichtigt das Konzept die im östlichen Teilereich des Gebiets in Nord-Süd-Richtung unterirdisch verlaufende Gastransportleitung von bayernets.

Um eine einheitliche Ortseingangsgestaltung entlang der Staatsstraße zu sichern, orientiert sich das städtebauliche Konzept hinsichtlich der Gestaltungsvorgaben an den Festsetzungen des nördlich der Staatsstraße realisierten Handwerkerhofs (vgl. Kapitel 4.4 Baulinie, 4.5 Dachgestaltung).

4.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Infolge der festgesetzten Straßenverkehrsfläche unterteilt sich das Gewerbegebiet in 3 Baugebiete. Das Baugebiet GE 1 wird hinsichtlich der Nutzungsverteilung aus Schallschutzgründen in 2 weitere Teilbaugebiete (GE1 (1) und GE 1(2)) unterteilt (vgl. Kapitel 4.17).

Zur Stärkung des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes sind Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahmen allgemein zulässig. Speditionen und Logistikbetriebe sind ausgeschlossen, da es sich hierbei um Nutzungen mit einem ausschließlichen Warenumsatz ohne weiteren Produktions- oder Fertigungsschritt handelt. Zudem sind diese Nutzungen mit einem erheblichen motorisierten Verkehrsaufkommen verbunden.

Um Einzelhandelsagglomerationen zu verhindern, sind Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich ausgeschlossen. Lediglich untergeordnete Verkaufsstellen, die in einem funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem ansässigen produzierenden

Betrieb stehen, sind erlaubt, um solchen Betrieben zu ermöglichen, produzierte Waren vor Ort anzubieten.

Bordelle und bordellähnliche Betriebe sind im gesamten Planungsgebiet ausgeschlossen, da diese dem Ziel widersprechen, ein modernes, nachhaltig konzipiertes Gewerbegebiet zu schaffen. Gleichzeitig sollen der mit dieser Nutzung verbundene abendliche Besucher*innenverkehr und milieubedingte Unruhe verhindert werden.

Dienstleistungsbetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind überall zulässig, um ein flexibles Gewerbegebiet zu schaffen.

Anlagen für sportliche Zwecke, Tankstellen und Vergnügungsstätten fügen sich nicht in das gewünschte Ortsbild ein und ziehen zusätzlichen Verkehr ins Planungsgebiet. Anlagen für gesundheitliche Zwecke sollen nach wie vor auf dem benachbarten Asklepios-Areal gebündelt werden. Anlagen für kirchliche Zwecke fügen sich nicht in das Ortsbild des Gewerbegebiets ein. Aus diesem Grund werden diese Nutzungen ausgeschlossen.

Wohnen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber*innen und Betriebsleiter*innen sowie Beherbergungsbetriebe sind ausgeschlossen, um Konflikte zwischen sensibler Wohnnutzung und Gewerbelärm zu vermeiden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen durch Wandhöhen (WH) bestimmt.

Zulässige Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird im Planungsgebiet auf 0,8 begrenzt. Dies entspricht dem Orientierungswert für Gewerbegebiete gem. § 17 BauNVO. Mit dieser Nutzungskennziffer können einerseits die in einem klassischen Gewerbegebiet erforderlichen großflächigen Gebäudestrukturen und auch die zugehörigen notwendigen Erschließungsflächen für Schwerlastverkehr realisiert werden. Andererseits kann ein ausreichendes Maß an Eingrünung und internen Freiflächen gesichert werden.

Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung im Planungsgebiet wird durch eine Mindest- und Maximum-Wandhöhe definiert. Die Gebäude sind mindestens mit einer Wandhöhe von 9 m zu errichten. Die maximale Wandhöhe beträgt 12 m. Durch dieses Mindestbaurecht soll sichergestellt werden, dass bei einer künftigen Ansiedlung von Gewerbebetrieben möglichst viel Baurecht generiert wird und ein einheitliches Erscheinungsbild im Gebiet selbst und zum gegenüberliegenden Handwerkerhof, in dem auch eine Wandhöhe von 9 m festgesetzt wurde, erreicht wird.

Die festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf den jeweils pro Baugebiet festgesetzten Höhenbezugspunkt in m ü. NHN im DHHN 2016. Die konkreten Höhenbezugspunkte werden zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

Der obere Bezugspunkt der Mindest- bzw. höchstzulässigen Wandhöhe wird im Fall einer Attika durch den oberen Abschluss der Wand definiert. Sofern keine Attika vorhanden ist, wird der obere Abschluss der Wand definiert durch den Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut.

Um technische Dachaufbauten zu ermöglichen, darf die Wandhöhe durch diese um bis zu 3,00 m überschritten werden. Aus gestalterischen Gründen und um ein geordnetes Erscheinungsbild sicherzustellen, sind diese um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der aufgehenden Wand zurückzusetzen.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien, Nebenanlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden weitgehend durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Entlang der Staatsstraße wird eine Baulinie festgesetzt, damit durch die zukünftige Bebauung ein einheitliches Gesamtbild und eine klare bauliche Struktur erzeugt wird. Hierbei wurde die nachrichtlich übernommene 10 m-Anbauverbotszone der Staatsstraße berücksichtigt.

Aufgrund der großzügig festgesetzten Bauräume und zur Sicherstellung einer Randeingrünung der Baugrundstücke dürfen Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 12 und § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Um möglichst viel Gewerbefläche zu generieren, sind gebäudeunabhängige, freistehende Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie ausgeschlossen.

4.5 Abstandsflächen

Die Abstandsflächensatzung der Gemeinde, in der Fassung vom 18.01.2021, gilt nicht innerhalb von Gewerbegebieten. Folglich ergeben sich die Abstandsflächen aus der BayBO mit 0,2 H, mind. 3 m, gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

4.6 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Entlang der Baulinie sind in einer Tiefe von 15 m lediglich giebelständige Gebäude mit Satteldächern (Dachneigung zwischen 15° und 20°) erlaubt, damit durch die Bebauung am Ortsrand zusammen mit der Bebauung des gegenüberliegenden Handwerkerhofes ein einheitliches Ortsbild hinsichtlich der Gestaltung entlang der Staatsstraße entsteht. Im Handwerkerhof sind symmetrische Satteldächer vorgeschrieben.

Im Planungsgebiet werden Flachdächer und Pultdächer mit einer Neigung von max. 5° zugelassen, um i.S. eines nachhaltig konzipierten Gewerbegebiets eine Begrünung von Dachflächen, die Errichtung technischer Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und zur Nutzung von Freiflächen auf den Dächern zu ermöglichen.

Um ein ruhiges Erscheinungsbild zu gewährleisten, werden Festsetzungen zu technischen Dachaufbauten getroffen. Sie sind jeweils baulich zusammenzufassen und mit einem Sichtschutz zu umfassen und dürfen maximal 50 % der jeweiligen Dachfläche einnehmen. Zur Schaffung von Anreizen zum Einsatz von Solarenergie sind

Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie von den Festsetzungen zu Dachaufbauten ausgenommen.

4.7 Kfz-Stellplätze sowie Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Die anzusiedelnden Betriebe haben ihren Stellplatzbedarf jeweils auf dem eigenen Betriebsgrundstück nachzuweisen. Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze ist die kommunale Stellplatzsatzung heranzuziehen.

Um Flexibilität in der Ausführungsplanung zu gewährleisten und zur Begrenzung des Freiflächenverbrauchs sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Entlang der Staatsstraße sind zwischen der Einmündung der Robert-Koch-Allee und dem Kreisverkehr keine Zu- und Ausfahrten erlaubt. Außerhalb der geschlossenen Ortschaft soll in diesem Bereich auf freier Strecke aus Verkehrssicherheitsgründen der Verkehr auf möglichst wenigen in die Staatsstraße einmündenden Straße gebündelt werden.

Darüber hinaus werden keine Vorgaben zu grundstücksinternen Zu- und Ausfahrtsbereichen getroffen, um in der Ausführungsplanung maximale Flexibilität zu gewährleisten.

4.8 Werbeanlagen

Um die Sichtbarkeit der Betriebe von der Staatsstraße aus zu ermöglichen, sind entlang der Straße zwei entsprechende Flächen für eine Errichtung ausgewiesen. Die Zulässigkeit wird pro Fläche auf einen Werbepylon beschränkt. Weitere Werbepylone und Fahnenmasten sind ausgeschlossen, um eine Dominanz durch solche Anlagen zu vermeiden.

Durch die Regelung zu Werbeanlagen soll sichergestellt werden, dass die Gebäudearchitektur nicht von Werbeanlagen dominiert wird bzw. diese sich der Architektur unterordnen. Aus diesem Grund werden diese auf maximal 10 % der Fläche der jeweiligen Gebäudefassade und mit einer maximalen Höhe von 3 m begrenzt.

Zudem sind Werbeanlagen über der Oberkante der Attika, blinkende und laufende Schriften sowie sich bewegende Werbeanlagen (z.B. Fahnen, Lightboards, Videowände) nicht zulässig. Dadurch soll sichergestellt werden, dass keine ablenkende Wirkung auf den Straßenverkehr ausgeht und negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild verhindert werden.

4.9 Einfriedungen

Ergänzend zu den Regelungen der BayBO sind Einfriedungen nur als transparente Zäune (Industriegitterzaun oder vergleichbare Zaungitter) mit einer maximalen Höhe bis 1,60 m, gemessen ab Oberkante fertiges Gelände, zulässig. Sichtbare Zaunsockel sind aus gestalterischen Gründen bodengleich herzustellen.

Zwischen Zaun und Boden ist ein Mindestabstand von mindestens 15 cm, gemessen ab Oberkante fertiges Gelände, einzuhalten, um die Wanderung von Amphibien und Kleintieren zu ermöglichen.

Darüber hinaus können auch freiwachsende Hecken mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen als Einfriedung gepflanzt werden. Lebende Zäune aus streng geschnittenen Hecken sowie Hecken aus Thujen und Kirschlorbeer sind unzulässig.

4.10 Abgrabungen und Aufschüttungen

Um einen zusätzlichen Schutz bzw. eine Verbesserung der schalltechnischen Situation gegenüber der östlich angrenzenden Wohnbebauung zu schaffen, ist ein Sichtschutzwall mit einer Höhe von bis zu 2 m vorgesehen. Der Wall wird in einer organischen Form in die vorhandenen Gehölzflächen integriert. Dieser Wall wird ebenfalls mit Gehölzen hochwertig bepflanzt (vgl. Anlage 1 „Systemquerschnitt des Sichtschutzwalls zur Wohnbebauung im Osten“). Darüber hinaus sind keine Aufschüttungen zulässig.

4.11 Grünordnungskonzept

Begrünung der Baugebiete

Zur Durchgrünung der gewerblichen Bauflächen wird je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein Baum für die Teilbaugebiete GE 1 bis GE 3 festgesetzt. Die Baumstandorte sind in den Randbereichen entlang der Straßen anzuordnen. Begrünte Flächen werden dauerhaft erhalten, ausgefallene Gehölze in der darauffolgenden Pflanzperiode sind nachzupflanzen. Die Wiesenflächen werden mit arten- und blütenreichem, gebietseigenem Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ angesäht, mit einem Kräuteranteil von mindestens 80 %.

Begrünung der Stellplätze und Tiefgaragen

Die Straßenverkehrsflächen werden zu mindestens 10 % dauerhaft begrünt. Davon beträgt der Flächenanteil für Baumstandorte mind. 70 %. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden zu mindestens 50 % dauerhaft begrünt. Davon entfallen mindestens 60 % der Fläche auf Baumstandorte. Hierbei sind Großbäume in mindestens 24 m² und mittelgroße Bäume in mindestens 12 m² große spartenfreie und offen durchwurzelbare Baumscheiben mit einer Tiefe von mindestens 1,5 m zu pflanzen. Befestigte, überdeckte Baumscheiben sind zulässig. Pflanzflächen sind – sofern technisch möglich – von Ver- und Entsorgungsleitungen freizuhalten. Die Einhaltung entsprechender Leitungsschutzabstände ist sicherzustellen.

Baumpflanzungen

Vorgesehen sind standortgerechte Gehölze aus dem Ursprungsgebiet Alpenvorland mit hohem ökologischem Wert. Auch Zukunftsbäume gemäß der sog. GALK-Straßenbaumliste sind zugelassen, die an die Folgen des Klimawandels angepasst sind. Als Leitbaumarten sind im Plangebiet folgende Arten vorgesehen: Feldahorn

(Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Spitzahorn (Acer platanoides), Stieleiche (Quercus robur) und Winterlinde (Tilia cordata). Die Pflanzqualität richtet sich nach Stammumfangklassen (Großbäume: STU 25–30, mittelgroße Bäume: STU 20–25, Kleinbäume: STU 18–20). Bestehende und zu erhaltende Gehölze sind nach DIN 18920 auf der Baustelle zu schützen. Nachpflanzungen müssen den festgesetzten Qualitätsstandards entsprechen.

Dach- und Fassadenbegrünung

Zur Förderung einer ökologisch wirksamen Flächennutzung werden im Bebauungsplan klare Vorgaben zur Begrünung von Gebäuden getroffen. Flachdächer mit einer Fläche über 100 m² sind extensiv mit standortgerechten Sedumarten, Kräutern und Gräsern zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Substratschicht von bis zu 15 cm vorzusehen. Die Begrünung kann für notwendige technische Aufbauten wie Lichtkuppeln, Schächte und Solaranlagen unterbrochen werden. Photovoltaikanlagen auf Dächern werden mit Dachbegrünung kombiniert. Die Errichtung von Retentions Gründächern ist zulässig. Begrünte Dachflächen können zu 50 % auf den festgelegten Grünflächenanteil angerechnet werden, was eine flächensparende Umsetzung der Begrünungsziele ermöglicht.

Darüber hinaus sind mindestens 20 % der Fassadenflächen mit bis 10 m Höhe mit ausdauernden, standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen. Um hinsichtlich des Ortsbildes hinsichtlich der Gestaltung eine Eingrünung entlang der Staatsstraße erreicht wird, sind Fassaden entlang der Ammerseestraße mindestens 50 % zu begrünen.

Um Nebenanlagen wie Müllhäuser gestalterisch in die Außenanlage zu integrieren, sind Einhausungen für Nebenanlagen mit hochwachsenden oder rankenden heimischen Gehölzen wirksam einzugrünen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Niederschlagswasserbeseitigung und Grundwasser

Die extensive Begrünung der Dach- und Bodenflächen trägt zur Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser bei. Eine möglichst naturnahe Versickerung wird auf den begrünten Flächen und mittels wasserdurchlässiger Bodenbeläge erreicht. Retentions Gründächer dienen als Maßnahme zur temporären Wasserspeicherung.

Hochwasser und Fließgewässer

Fließgewässer sind durch die Planung nicht betroffen. Die vorgesehene Begrünung trägt durch ihre Wasserspeicherefähigkeit indirekt zum vorbeugenden Hochwasserschutz bei. Insbesondere durch Retentions Gründächer und begrünte Randbereiche wird der Abfluss gedämpft und die Verdunstung gefördert.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Die geplanten Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets dienen nicht nur der gestalterischen Aufwertung, sondern erfüllen zugleich die Funktion der

naturschutzfachlichen Vermeidung bzw. Verminderung. Durch die Verwendung gebietseigener Saatgutmischungen, artenreicher Wiesen sowie klimaangepasster, heimischer Baumarten werden standorttypische Lebensräume geschaffen und die Biodiversität gefördert. Struktureiche Dach- und Fassadenbegrünungen dienen als Mikrohabitate für Insekten, Vögel und Kleintiere. Eine ökologische Baubegleitung wird während der Bauausführung empfohlen, sodass artenschutz- und vegetationstechnische Anforderungen fachgerecht umgesetzt werden.

4.12 Artenschutz

Durch das Vorhaben sind keine artenschutzrechtlich relevanten Arten betroffen. Allerdings werden bei der Planung Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt, um allgemeine Gefährdungen von Tierarten zu vermeiden und zu mindern.

Hierzu sind im Bebauungsplan folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Der festgesetzte Mindestabstand zwischen Zaun und Boden von mindestens 15 cm, gemessen ab Oberkante fertiges Gelände, gewährleistet eine Durchlässigkeit für die Wanderung von Amphibien und Kleintieren.
- Um die Auswirkungen der Beleuchtung auf die Fauna zu reduzieren, werden Leuchtenkonstruktionen verwendet, die den Lichtstrom gezielt auf die zu beleuchtenden Flächen lenken und gleichzeitig verhindern, dass Insekten und Spinnen in das Innere der Leuchten gelangen können. Beleuchtungseinrichtungen werden so konzipiert, dass benachbarte Waldflächen und natürliche Lebensräume nicht durch übermäßige Lichtabstrahlung gestört werden. Es werden „Insektenfreundliche“ Lampen (z.B. Natriumdampflampen mit gelbem Licht oder UV-freie warm-weiße LED-Leuchten) verwendet, die aufgrund der gelben Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf Insekten haben. Um Streulicht nach oben und zur Seite zu vermeiden, sind die Strahler in Richtung Boden auszurichten und mit Ringblenden zu versehen. Darüber hinaus ist auf eine dichte und langlebige Ausführung des Gehäuses zu achten, sodass keine Insekten in das Innere der Lampe gelangen können.
- Um durch die Planung und die geplanten Glasflächen an den neuen Gebäuden das Tötungsrisiko für Vögel nicht zu erhöhen (Vogelschlag) sind im weiteren Verlauf der Planung allgemeine Maßnahmen zum Vogelschutz zu ergreifen. Hierzu werden folgenden Maßnahmen empfohlen:
 - o Verwendung halbtransparenter Glasflächen/Vogelschutzglas,
 - o Verwendung von Glas mit hochwirksamer flächiger Markierung,
 - o Vermeidung durchsichtiger Eckbereiche,
 - o Vermeidung von für Vögel attraktiven Grünflächen hinter semitransparenten Flächen
 - o Reduktion der Durchsicht durch bauliche Maßnahmen sowie
 - o Verwendung von Fassadenbegrünung.

4.13 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Trotz der Maßnahmen zur Minderung bzw. Vermeidung der negativen Auswirkungen der Planung bleibt das Vorhaben ein Eingriff in Natur und Landschaft und bringt für einige Umweltbelange Beeinträchtigungen mit sich, die auszugleichen sind.

Das naturschutzrechtliche Ausgleichserfordernis wird gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (Fassung von 2021) in Wertpunkten ermittelt.

Der Kompensationsbedarf beläuft sich auf 136.663 Wertpunkte (vgl. hierzu Berechnungstabelle in Anlage 2 „Eingriffsermittlung“ sowie die Planunterlage Anlage 4 „Eingriffsermittlung“).

Der notwendige Ausgleich wird zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan auf 3 Teilflächen, den hierfür festgesetzten „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ erbracht.

Insgesamt können innerhalb des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan, auf den zuvor genannten 3 Teilflächen, 28.866 Wertpunkte generiert werden (vgl. hierzu Berechnungstabelle in Anlage 3 „Ausgleichsumfang“). Der restliche Ausgleich erfolgt auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan, die im weiteren Verfahren ermittelt werden.

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten 3 Teilflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden folgende Ausgleichs entwickelt:

Teilfläche 1 umfasst die Herstellung und Entwicklung folgender Zielbiotop:

- Buchenwälder basenreicher Standorte alter Ausprägung,
- Waldmäntel trocken-warmer Standorte,
- Mesophile Gebüsche und Hecken,
- Gebüsche / Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte,
- Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alter Ausprägung,
- Artenreiches Extensivgrünland.

Teilfläche 2 umfasst die Herstellung und Entwicklung folgender Zielbiotop:

- Buchenwälder basenreicher Standorte alter Ausprägung,
- Waldmäntel trocken-warmer Standorte.

Teilfläche 3 umfasst die Herstellung und Entwicklung folgender Zielbiotop:

- Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alter Ausprägung.

4.14 Klimaschutz- und Klimaanpassung

Die extensive Begrünung von Flächen, einschließlich der Dachflächen und Randbereiche der Stellplätze, leistet einen direkten Beitrag zur Kühlung des urbanen Raums, indem sie die Wärmeabstrahlung reduziert und den städtischen Wärmeinseln entgegenwirkt. Die Auswahl von klimaangepassten Baumarten, die den zukünftigen klimatischen Veränderungen standhalten können, fördert die Resilienz des gesamten Gebiets. Die Anwendung der Prinzipien einer Schwammstadt ermöglichen den Erhalt des Wasserkreislaufs und puffern so extreme Wetterereignisse zum Teil ab.

4.15 Energiekonzept, CO₂-Bilanzierung

wird im weiteren Verfahren ergänzt

4.16 Verkehrskonzept

4.16.1 Erschließungskonzept

Das Gewerbegebiet wird über den bestehenden Kreisverkehr Ammerseestraße/Pentenrieder Straße (Kraillinger Straße) erschlossen. Das Staatliche Bauamt Weilheim als zuständige Straßenbaulastträger hat seine Zustimmung zu der verkehrlichen Anbindung des künftigen Gewerbegebiets durch Anlegung eines Straßenasts an den bestehenden Kreisverkehr erteilt.

Der heute vierarmige Kreisverkehr an der Ammerseestraße hat einen Außendurchmesser von ca. 40 Metern. Vom Kreisverkehr aus wird das zukünftige Gewerbegebiet durch eine Ringstraße erschlossen, bei der durch eine Fahrbahnbreite von 7,00 m ein LKW-Begegnungsverkehr ermöglicht wird. Entlang des äußeren Fahrstreifens der Ringstraße sind an der nördlichen und südlichen Seite 2,50 m breite Parkbuchten geplant. Da diese Breite maximal zum Abstellen von Fahrzeugen bis zur Lieferwagengröße geeignet ist, kann vermieden werden, dass diese Bereiche durch das Abstellen von Lkws zweckentfremdet werden. An der östlichen Seite sind zudem Parkplätzen vorgesehen, welche quer zum äußeren Fahrstreifen ausgerichtet sind.

Innerhalb der Ringstraße ist parallel zur Fahrbahn ein Gehweg vorgesehen. Dieser hat an der östlichen Seite eine Breite von 2,00 m und wird durch einen 3,00 m breiten Baumgraben von der Straße separiert. An den anderen Seiten beträgt die Breite des geplanten Gehwegs 2,50 m. Die am äußeren Rand der Ringstraße geplanten Gehwege sind mit einer Breite von 2,00 m geplant und durch einen straßenbegleitenden Baumgraben von der Fahrbahn bzw. den Parkplätzen abgerückt. Ausnahme bildet der an der Ostseite vorgesehene Gehweg, welcher mit einer Breite von 3,00 m geplant ist und hinter den quer zur Straße ausgerichteten Parkplätzen verläuft.

Die zukünftige Straßengliederung wurde in der Sitzung des Umwelt-, Energie- und Verkehrsausschusses am 11.02.25 vorabgestimmt.

Zur Sicherung der inneren Erschließung des Gebiets wird diese als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Das Areal soll durch eine zusätzliche Geh-/Radwegverbindung in die weitere Umgebung angebunden werden. Zum einen ist eine Wegeverbindung nach Süden zum Asklepios-Gelände geplant. Zum anderen knüpft der geplante Fuß- und Radweg im Osten an den angrenzenden Wald an und ermöglicht zukünftig einen Anschluss zur Pötschenerstraße. Die Geh- und Radwegeverbindungen werden als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung festgesetzt und dienen dem allgemeinen Fuß- und Radverkehr. Der nach Osten verlaufende Fuß- und Radweg ist auf 11,5 m erweitert, um hier einen Aufenthaltsbereich (z.B. in Form von Bänken) für die Öffentlichkeit zu ermöglichen.

Darüber hinaus wird im Südosten, um die Zufahrt auf die landwirtschaftliche Nutzfläche auf dem Flurstück Fl. Nr. 1283 zu sichern, diese ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer*innen festgesetzt. Bei der Dimensionierung der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wurden im Hinblick auf Flexibilität in der Ausführungsplanung sowohl die Geh- bzw. Fahrtwege als auch begleitende Baumgraben berücksichtigt. Gleichzeitig besteht Platz für potenzielle Versickerungsflächen.

4.16.2 Beurteilung des Verkehrsaufkommens

Zur Beurteilung des Verkehrsaufkommens wurde das Büro Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH mit einer Verkehrsuntersuchung beauftragt. Das Gutachten, in der Fassung vom 13.05.2025, kommt zu folgendem Ergebnis:

Als Datengrundlage für die Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen des Bauvorhabens im anliegenden Straßennetz und an den Knotenpunkten wurden Verkehrszählungen am Kreisverkehr Ammerseestraße (St 2349)/ Zufahrt Penny/ Pentenrieder Straße und an der Einmündung der Robert-Koch-Allee in die Ammerseestraße am Dienstag, den 26.11.2024, durchgeführt. Die Ergebnisse der Verkehrszählungen am Wochenende (Samstag, den 23.11.2024 und Sonntag, den 24.11.2024) dienen hauptsächlich der Ermittlung der Jahresdurchschnittsbelastungen (DTV-Werte) auf den anliegenden Straßen, die als Grundlage für die Schallschutzbetrachtungen nach RLS-19 notwendig sind.

Auf der als Staatsstraße St 2349 klassifizierten Ammerseestraße wurden am Werktag Verkehrsbelastungen zwischen 4.310 und 5.850 Kfz-Fahrten/24 Stunden mit einem Schwerverkehrsanteil von 332 bis 372 Lkw-Fahrten/24 Stunden (westlich der Robert-Koch-Allee/ östlich vom Kreisel) gezählt.

Am Wochenende sind die Belastungen der Staatsstraße mit maximal 4.440 Kfz-Fahrten/24 Stunden und einem Schwerverkehrsanteil von 2,8% am Samstag östlich des Kreisverkehrs deutlich niedriger als an Werktagen.

Für das geplante Gewerbegebiet wird nach einem aus den Bedarfsmeldungen von Interessent*innen abgeleiteten Nutzungsmix ein werktäglicher Neuverkehr von durchschnittlich 1.070 Kfz-Fahrten/24 Stunden mit einem Schwerverkehrsanteil von 100 Kfz-Fahrten/24 Stunden prognostiziert.

Für den Prognosezeitraum bis 2040 wird in dieser Verkehrsuntersuchung im Sinne einer „Worst-Case-Betrachtung“ ein allgemeiner Zuwachs der Verkehrsbelastungen auf den umliegenden Straßen von +10 % im Gesamttagesverkehr sowie zu den Spitzenstunden angesetzt.

Durch die Planungen erhöht sich die Verkehrsbelastung auf der Ammerseestraße (St 2349) auf 5.210 bis 6.910 Kfz-Fahrten/24 Stunden (ortseinwärts zunehmend) und auf der Pentenrieder Straße auf 1.810 Kfz-Fahrten/24 Stunden. Die Robert-Koch-Allee ist vom Mehrverkehr der Planungen nicht betroffen.

Alle durch den Neuverkehr betroffenen Straßen, wie die Pentenrieder Straße und vor allem die Staatsstraße St 2349, können den prognostizierten Mehrverkehr der Planungen im vorhandenen Straßenquerschnitt leistungsfähig aufnehmen. Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Planungsvorhaben sind nicht erforderlich.

Der heute vierarmige Kreisverkehr an der Ammerseestraße (St 2349) soll zur Anbindung der geplanten Gewerbeflächen mit einem weiteren Arm ausgebaut werden. Die Leistungsnachweise für den Kreisverkehr kommen zu positiven Ergebnissen. Wie im Bestand und Nullfall als vierarmiger Kreisverkehr erreicht der künftig fünfarmige Kreisverkehr im Prognose-Planfall 2040 mit Berücksichtigung einer allgemeinen Verkehrszunahme von 10% und dem Mehrverkehr aus dem Planungsvorhaben die Bestbewertung Qualitätsstufe „A“. Er weist damit noch hohe Kapazitätsreserven für die Planungen auf.

Auch der unsignalisierte Knotenpunkt Ammerseestraße (St 2349)/ Robert-Koch-Allee, der heute zu zwei nebeneinander liegenden Einmündungen aufgeweitet ist, kann den Mehrverkehr der Planungen im Geradeausverkehr der Staatsstraße leistungsfähig mit QSV „A“ bis „B“, wie im Bestand und Nullfall, aufnehmen. Es sind keine Maßnahmen zur Steigerung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts im Zusammenhang mit den Planungen notwendig.

Mit der Verkehrsuntersuchung wurde der Nachweis erbracht, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das geplante Gewerbegebiet an den beiden unmittelbar betroffenen Knotenpunkten an der St 2349 leistungsfähig abgewickelt werden kann und keine negativen Auswirkungen auf den betroffenen Straßenabschnitten im Umfeld und vor allem auf den Verkehrsfluss auf der Staatsstraße hat.

Das Bauvorhaben wird insgesamt als verkehrsverträglich eingestuft.

4.17 Schallschutzkonzept

Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Voruntersuchung des Ing.-Büros Greiner (Bericht Nr. 224072/3, Fassung 16.05.2025) wurden folgende Punkte bearbeitet:

- Durchführung einer Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 für das geplante Gewerbegebiet zur Sicherstellung des Schutzanspruchs der umliegenden Bebauung. Hierbei ist die Geräuschvorbelastung durch die im Umfeld bestehenden gewerblichen Nutzungen zu berücksichtigen.

- Ermittlung und Beurteilung der Verkehrsgeräuschbelastung innerhalb des Gewerbegebietes durch die angrenzenden Straßen auf Basis der vorliegenden Verkehrsuntersuchung. Nennung der Bereiche mit erhöhten Anforderungen an den passiven Schallschutz von Gebäuden.
- Ermittlung und Beurteilung der planinduzierten Verkehrsgeräuschbelastung in der Nachbarschaft durch den planinduzierten Neuverkehr auf Basis der vorliegenden Verkehrsuntersuchung.

Untersuchungsergebnisse Gewerbegeräusche

Unter Berücksichtigung der bestehenden gewerblichen Geräuschvorbelastung wurden für die Teilflächen des Gewerbegebiets folgende abgestufte Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 für die Tages- und Nachtzeit festgelegt:

Teilflächen	Emittierende Fläche in m ²	Emissionskontingente L_{EK} in dB	
		Tag	Nacht
GE 1(1)	8.838	60	45
GE 1(2)	12.231	63	48
GE 2	9.777	59	44
GE 3	9.920	62	47

Für die Teilfläche GE 1(2) wurde zur Optimierung des Emissionsvermögens ein Zusatzkontingent in Höhe von 4 dB in Bezug auf Immissionsorte innerhalb des Richtungssektors A in westlicher Richtung festgelegt.

Gemäß § 8 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Auf den Teilflächen GE 1 bis GE 3 wird durch die genannten Emissionskontingenten typischen Gewerbebetriebe (u.a. produzierende und verarbeitende Betriebe sowie Handwerksbetriebe) im Regelfall ein ausreichend hohes Emissionskontingent zur Verfügung gestellt.

Zur Sicherstellung der Einhaltung der Emissionskontingente können Schallschutzmaßnahmen für die anzusiedelnden Betriebe erforderlich sein. Hierzu zählen z.B. die günstige Situierung und/oder Abschirmung von geräuschintensiven Freibereichen, eine ausreichende Schalldämmung von geräuschintensiven Werkshallen oder Werkstätten sowie organisatorische Maßnahmen wie die zeitliche Beschränkung bzw. der Ausschluss von nächtlichen Betriebstätigkeiten. Die Prüfung und Festlegung der gegebenenfalls notwendigen Schallschutzmaßnahmen erfolgt in der Regel im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

Zur Prüfung der Verträglichkeit von anzusiedelnden Betrieben in Bezug auf schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes (z.B. Büros und ähnliche Räume) entfalten die Emissionskontingente keine Wirkung. Hier ist gegebenenfalls der

Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete (65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) eingehalten werden. Gleiches gilt in Bezug auf das bestehende Gewerbegebiet nördlich der Ammerseestraße.

Die Festlegung einer sog. „uneingeschränkten“ Gewerbeteilfläche im Plangebiet mit nachts erhöhten Emissionskontingenten ($L_{EK} \geq \text{ca. } 50 \text{ dB nachts}$) im Sinne der Rechtsprechung (z.B. BVerwG 4 CN 8/19 vom 29.06.2021, BayVGH 2 N 21.184 vom 29.03.2022) erfolgt im vorliegenden Fall durch die Teilfläche GE 1(2), deren Emissionskontingente L_{EK} von 63 dB tags / 48 dB nachts um 4 dB im Richtungssektor A erhöht werden dürfen.

Untersuchungsergebnisse Verkehrsgeräusche

Die aufgrund der Verkehrsgeräusche berechneten Beurteilungspegel innerhalb des Gewerbegebiets liegen während der Tageszeit im Bereich von maximal ca. 65 dB(A) im Nordosten und nehmen nach Süden auf Werte von ca. 50 dB(A) ab. Während der Nachtzeit betragen die Pegel im genannten Bereich zwischen ca. 55 dB(A) und 40 dB(A).

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete (65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts) werden innerhalb des Plangebietes eingehalten bzw. unterschritten. Die Verkehrsgeräuschbelastung innerhalb des Gewerbegebiets ist als unkritisch einzustufen.

Untersuchungsergebnisse planinduzierte Verkehrsgeräusche

Die vergleichende Berechnung der Verkehrsgeräuschbelastung für den Prognosenullfall (Prognose 2040 ohne Gewerbegebiet) und den Prognoseplanfall (Prognose 2040 mit Gewerbegebiet) an den bestehenden Wohngebäuden unmittelbar östlich des Bebauungsplangebietes (Bereich Andechsstraße) zeigt folgende Ergebnisse:

An dem nördlichen Wohngebäude werden an den schallzugewandten Fassaden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts) sowohl im Nullfall als auch im Planfall überschritten. Die Pegelsteigerungen von maximal 0,7 dB(A) durch den Neuverkehr sind jedoch unwesentlich und führen zu keiner wahrnehmbaren Veränderung an diesen Immissionsorten.

An der Südfassade des nördlichen Wohngebäudes sowie an der Westfassade des südlichen Wohngebäudes werden die o.g. Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete sowohl im Nullfall als auch im Planfall deutlich unterschritten. Somit kann hier trotz der Pegelsteigerung von bis zu 1,8 dB(A) von keiner maßgeblichen Belästigung ausgegangen werden.

Der in der Verkehrsuntersuchung prognostizierte Neuverkehr führt somit nur zu einer unwesentlichen bzw. unkritischen Verkehrsgeräuscherhöhung an der bestehenden Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes. Bei den Berechnungen für den Prognoseplanfall wurde der geplante Sichtschutzwall (ca. 2 m Höhe) im Bereich der nordöstlichen Grenze des Bebauungsplangebietes berücksichtigt. Es sind keine weiteren Maßnahmen zur Reduzierung der Verkehrsgeräuschbelastung erforderlich.

Fazit

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 203 und die Realisierung eines Gewerbegebietes. Die Auflagen zum Immissionsschutz sind entsprechend zu beachten.

5 Auswirkungen der Planung

5.1 Städtebau

- Schaffung von neuer Gewerbefläche als Voraussetzung für die Ansiedlung ortsansässiger Gewerbebetriebe, aber auch Schaffung von benötigtem Erweiterungsbedarf, was zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes Gauting beiträgt
- Standortverlagerung bestehender ortsansässiger Betriebe aus dem Hauptort, wodurch Nachnutzungspotenzial für Wohnen entstehen kann
- Erhalt der Arbeitskräfte im Gemeindegebiet
- Bauliche Schallschutzmaßnahmen, um den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gerecht zu werden

5.2 Grünordnung

- Bei den Grün- bzw. Freiflächen wird ein besonderes Augenmerk auf eine angemessene Durchgrünung und Einbindung in die Landschaft gelegt. Hierdurch werden 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. Dazu sind die Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan sowie die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen unbedingt zu beachten.
- Es sind Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, die vorhandene Grünstrukturen aufwerten und wertvolle Biotoptypen generieren mit Lebensraumstrukturen für Tiere und Pflanzen und die die Landschaft des Planungsgebietes aufwerten werden.
- Die Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 werden ausführlich im Umweltbericht in Kapitel 6 behandelt.

5.3 Verkehr und Erschließung

- Verkehrstechnische Neugestaltung der Plangebietsanbindung an die Staatsstraße St 2349
- Öffnung des Gewerbegebiets für die Öffentlichkeit durch Schaffung von Fuß- und Radwegeverbindungen
- Verträgliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens

6 Umweltbericht

6.1 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.

6.2 Planungsgrundlagen

Fachgesetze:

- Baugesetzbuch (BauGB): In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO): In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG): Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatschG): Vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG): Vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG): Vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Dezember 2020 (GVBl. S. 640)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG): In der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619)
- Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG): In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

- Wasserhaushaltsgesetz (WHG): Vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 IS. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58)
- Bayerisches Immissionsschutzgesetz (BayImSchG): Vom 10. Dezember 2019 (GVBl. S. 686, BayRS 2129-1-1-U), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619)

Leitfäden:

- Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr aus dem Jahr 2021

Übergeordnete Planungen:

- Landesentwicklungsprogramm LEP 2023
- Regionalplan "München" (Region 14, 01.04.2019)
- Rechtskräftiger Flächennutzungsplan Gemeinde Gauting (aus dem Jahr 1992 mit entsprechenden Änderungen und Fortführungen; zuletzt für das Planungsgebiet geändert am 19.03.2002)

Fachplanungen, Untersuchungen und sonstige Planhilfen:

- ABSP für den Landkreis Starnberg (2007)
- Umwelt-Atlas Boden 2023
- Bayerischer Denkmal-Atlas (2018)
- Luftbilder / Digitale Flurkarte / Topographische Karte

Bestandserhebungen und Gutachten:

- Kartierbericht, Dr. Schober GmbH, Stand März 2025
- Schalltechnische Voruntersuchung, Bericht Nr. 224072/3, Ingenieurbüro Greiner mbH, Stand 16.05.2025
- Verkehrsuntersuchung zur geplanten Gewerbeentwicklung auf dem ehemaligen Golfübungsplatz am westlichen Ortsrand von Gauting südlich der Ammerseestraße, Planungsgesellschaft Stadt- Land -Verkehr GmbH, Stand 13.05.2025

6.3 Bestandsaufnahme, Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und Maßnahmen zur Vermeidung und Reduzierung des Eingriffs

6.3.1 Schutzgut Mensch/ Wohnfunktion/Erholungsfunktion

6.3.1.1 Aktueller Umweltzustand

Das Planungsgebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Gauting.

Wie bereits in der Begründung, Kapitel 2.3, beschrieben, ist das Planungsgebiet durch die ehemalige Nutzung als Golfübungsplatz geprägt.

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

Das Gelände ist insgesamt gut verkehrlich erschlossen. Der ehemalige Golfübungsplatz ist über die Privatstraße Robert-Koch-Allee für KFZ erschlossen.

Gauting verfügt über eine S-Bahnhaltestelle der S6 in Richtung Tutzing - München Ostbahnhof. Eine Busanbindung zu den Asklepios-Kliniken bindet auch das Areal des ehemaligen Golfübungsplatzes an den öffentlichen Personennahverkehr an. 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.

Im Norden wird das Gebiet durch die Ammerseestraße und im Westen durch die Robert-Koch-Allee begrenzt. Im Osten und im Süd-Westen wird das Gelände von Waldflächen eingefasst. Südwestlich knüpft das Gelände der Asklepios Klinik an.

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

Lärmimmissionen auf das Planungsgebiet wirken von dem nah gelegen Lebensmittelmarkt, dem nördlich gelegenen Gewerbe- und Mischgebiet und von dem Parkplatz der südwestlich des Planungsgebiets liegenden Asklepios Klinik auf das Planungsgebiet ein.

Wohngebiete sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Das nächste allgemeine Wohngebiet grenzt im Nordosten an das Planungsgebiet und ist durch einen Gehölzgürtel von dem geplanten Gewerbegebiet abgegrenzt.

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

6.3.1.2 *Geplante Maßnahmen*

Die geplanten Maßnahmen sind bereits im Kapitel 4. der Begründung beschrieben, sodass an dieser Stelle darauf verwiesen wird.

6.3.1.3 *Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen*

Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen sind für das Planungsgebiet und seine Umgebung nicht zu erwarten.

Im Zuge schalltechnischer Voruntersuchungen durch das Ingenieurbüro Greiner GmbH wurde die Verträglichkeit der zukünftigen Nutzung als Gewerbegebiet untersucht. Zusammenfassend lässt sich die Aussage treffen, dass auf der Basis der vorliegenden Planungsgrundlagen keine immissionsschutzfachlichen Belange der Aufstellung des Bebauungsplanes entgegenstehen, sofern

- bei der Planung grundsätzlich auf die schalltechnischen Anforderungen für mögliche Büros geachtet und ggf. entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 durchgeführt werden.
- die vom Ingenieurbüro Greiner mbB (Bericht Nr. 224072/3 vom 16.05.2025) aufgeführten Festsetzungsvorschläge für den Bebauungsplan [vgl. Bebauungsplan, Satzung Ziffer D) Festsetzungen durch Text, Nr. 9 Festsetzungen zum Schallschutz; Bebauungsplan, Satzung Ziffer. F) Hinweise durch Text, Nr. 6 Immissionsschutzfachliche Hinweise für den Bauvollzug] gewährleistet sind, sodass die Geräuscheinwirkungen aus und auf dem Plangebiet nicht zu einer Verfehlung des angestrebten Schallschutzzieles führen.

Während der Bauphase zur Errichtung der Gebäude, der Erschließungsflächen, der Versorgungsleitungen sowie der Außenanlagen kann es baubedingt zu temporären akustischen und visuellen Beeinträchtigungen sowie zur Staubentwicklung für die benachbarten Gewerbebetriebe, für das benachbarte Klinikgelände sowie für die östlich gelegenen Wohngebiete kommen. Allerdings sind diese Beeinträchtigungen nur von beschränkter Dauer. Zudem sind die gesetzlich vorgeschriebenen Richt-, Grenz- und Orientierungswerte während der Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Durch die Nutzung als Gewerbegebiet wird das Verkehrsaufkommen erhöht.

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.

Die KfZ-Erschließung des Baugebiets wird durch den Bau eines zusätzlichen Arms am Kreisverkehr in der Ammerseestraße im Norden des Planungsgebiets ermöglicht.

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

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

Weder für innerhalb des Planungsgebiets noch für angrenzend gelegene Bereiche werden wesentliche Gewerbelärmwirkungen mit Überschreitungen der zulässigen Lärmpegel prognostiziert.

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

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

Im Rahmen der schalltechnischen Voruntersuchung wurde außerdem eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 für das geplante Gewerbegebiet zur Sicherstellung des Schutzanspruchs der umliegenden Bebauung durchgeführt. Die festgelegten Kontingente GE1(1) bis GE3 sind ausreichend für die Ansprüche eines typischen Gewerbebetriebs. Insbesondere wurde für GE1(2) eine „uneingeschränkte“ Gewerbefläche im Plangebiet mit einem nachts um 4 dB(A) erhöhten Emissionskontingent festgelegt. Die Kontingentflächen entsprechen den nutzbaren Gewerbeflächen gem. Planzeichnung.

6.3.1.4 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen

- Das Planungsgebiet wird mit gliedernden, strukturreichen Grünflächen eingerahmt. Die neu zu bepflanzenden Randbereiche des Planungsgebietes werden mit Baumreihen, Baumgruppen, Einzelbäumen und Heckenelementen eingegrünt.
- Die im Osten zur Abschirmung des ehemaligen Golfplatzes gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung vorhandenen Gehölze bleiben erhalten. Sie werden durch zusätzliche Bepflanzungen sowie die Anlage eines bepflanzten Sichtschutzwalls (vgl. Anlage 1 „Systemquerschnitt des Sichtschutzwalls zur Wohnbebauung im Osten“) ergänzt und funktional verstärkt.
- Die textlichen Festsetzungen zum Schallschutz [Bebauungsplan, Satzung Ziffer D) Festsetzungen durch Text, Nr. D.9 Festsetzungen zum Schallschutz; Bebauungsplan, Satzung Ziffer F. Hinweise durch Text, Nr. 6 Immissionsschutzfachliche Hinweise für den Bauvollzug] dienen zur Vermeidung und Verminderung von möglichen Immissionen und bilden die Grundlage für gesunde Arbeits-, Lebens- und Wohnverhältnisse in der Umgebung zum Planungsgebiet.
- Die gesetzlich vorgeschriebenen Richt-, Grenz- und Orientierungswerte sind während der Baumaßnahmen zu berücksichtigen. So sind besonders die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) und die Vorgaben der Baumaschinenlärm-Verordnung (32. BImSchV) einzuhalten.

Darüber hinaus sind die planlichen und textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan einzuhalten.

6.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

6.3.2.1 Aktueller Umweltzustand

Im Rahmen der Biotop-/Nutzungskartierung und der artenschutzrechtlichen Kartierungen durch das Büro Dr. Schober GmbH wurde das Planungsgebiet 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 dem zugehörigen Kartierschlüssel („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). Dieses 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 befindet.

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 Planungsgebiets 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 Planungsgebietes.

Säugetiere (Haselmaus):

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

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 essentielles Habitatslement für relevante Amphibien und Libellen und Altbäume mit einer Eignung für relevante xylobionte Käfer des Anhangs IV der FFH-RL im Gebiet.

6.3.2.2 *Geplante Maßnahmen*

Die geplanten Maßnahmen sind bereits im Kapitel 4 der Begründung beschrieben, sodass an dieser Stelle darauf verwiesen wird.

6.3.2.3 *Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen*

Unter Durchführung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten.

6.3.2.4 *Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen*

- Mauern und sichtbare Zaunsockel sind nicht zulässig. Zaunsockel sind bodengleich herzustellen. Der Zaun hat mindestens 15 cm Abstand zum Boden zu halten, damit die Wanderung von Amphibien und Kleintieren gewährleistet ist.
- Biotop- und Gehölzbestände außerhalb des Baufeldes sind freizuhalten.
- In der Regel Verzicht auf nächtliche Bauarbeiten zur Vermeidung von Störungen nachtaktiver Tierarten.
- Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie auf öffentlichen Grünflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig. Der Einsatz von Glyphosat und glyphosathaltigen Produkten ist auf allen Flächen des Planungsgebietes nicht zulässig.

- Auf den einzugrünenden Flächen ist eine intensive Eingrünung und Durchgrünung umzusetzen. Dabei werden einheimische und standortgerechte Gehölze aus dem Ursprungsgebiet "Alpenvorland" mit hohem ökologischem Wert eingesetzt. Zugelassen sind auch standortgerechte Zukunftsbäume für die Gemeinde, gemäß der GALK-Straßenbaumliste [vgl. textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes, Satzung, Ziffer D. 14 ff].
- Die herzustellende Bepflanzung ist dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust gemäß den genannten Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend nachzupflanzen.
- Die Ansaaten der Wiesenflächen sind mit gebietseigenem, standortgerechtem Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ durchzuführen. Bevorzugt ist eine Mähgutübertragung von entsprechenden Flächen durchzuführen [vgl. textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes, Satzung Ziffer D. 14 ff].
- Die Wiesen sind als Extensivwiesen zu pflegen und zweimal pro Jahr zu mähen. Auf den Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist zu verzichten. Das Mähgut ist von allen Flächen unverzüglich zu entfernen.
- Es wird empfohlen eine Umweltbaubegleitung einzusetzen, die sicherstellt, dass die Vorgaben des landschaftspflegerischen Fachbeitrages und der naturschutzfachlichen Angaben eingehalten werden.
- Gehölzfällarbeiten bzw. Gehölzschnittmaßnahmen erfolgen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln (gemäß § 39(5) BNatSchG bzw. Art. 16(1) BayNatSchG) und der Sommerquartierszeit von Fledermäusen.
- Es sind Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) festgesetzt.

Darüber hinaus sind die planlichen und textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan einzuhalten.

6.3.3 Schutzgut Boden

6.3.3.1 Aktueller Umweltzustand

Im Planungsgebiet sind ausschließlich die Bodentypen Braunerde und Parabraunerde aus Hochflutlehm über Schotter anzutreffen. Aufgrund der geologischen Gegebenheiten handelt es sich hierbei um hochwürmeiszeitliche Schmelzwasserschotter der Niederterrasse.

Das Gelände innerhalb des Planungsgebiets wurde von den 1990er Jahren bis Ende 2023 als Golfübungsplatz genutzt und liegt seit Anfang 2024 brach.

Trotz der früheren Nutzung als Golfplatz und der damit verbundenen Bodenbearbeitungen – wie der Anlage von Golfbunkern sowie teilweise befestigter Flächen – ist in weiten Bereichen weiterhin von einem weitgehend natürlichen Bodenaufbau auszugehen. Allerdings ist infolge der Nutzung als Golfgrün mit stellenweisen Bodenverdichtungen zu rechnen, die durch die regelmäßige Beanspruchung und Pflege des Rasens entstanden sind.

Seltene, nährstoffarme Bodentypen liegen nicht vor.

Es liegt kein Kampfmittelverdacht für das Planungsgebiet vor.

Es liegt kein Altlastenverdacht für das Plangebiet vor.

6.3.3.2 *Geplante Maßnahmen*

Die geplanten Maßnahmen sind bereits im Kapitel 4 der Begründung beschrieben, sodass an dieser Stelle darauf verwiesen wird.

6.3.3.3 *Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen*

Infolge der Herstellung des Gewerbegebiets und den dafür vorgesehenen Gebäude-Erschließungs-, Stellplatz- und sonstigen Flächen kommt es zum Verlust der Lebensraum-, Filter-, Puffer und Transformationsfunktion des Bodens.

Darüber hinaus wird eine minimale Erhöhung von Schadstoffeinträgen durch den zusätzlichen Verkehr im Planungsgebiet erwartet.

In Anbetracht dessen und unter Berücksichtigung von weiteren Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen liegen die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden eher in einer mittleren Beeinträchtigungsintensität.

6.3.3.4 *Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen*

Um grundsätzlich den mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten, u. a. Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers und Verringerung der Grundwasserneubildung, entgegenzuwirken, setzt der Bebauungsplan folgende geeignete Maßnahmen fest:

- Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Für die befestigten Flächen sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen. Allgemein sind wasserdurchlässige Belagsmaterialien zu bevorzugen zur Förderung der Versickerung und Verdunstung.
- Großzügige Bepflanzung als Ein- und Durchgrünung sowie Bepflanzung im Bereich der Stellplätze insbesondere mit hochwüchsigen Bäumen zur Förderung der Verdunstung.
- Rückhaltung des überschüssigen Niederschlagswassers durch geeignete Versickerungseinrichtungen mit vorgeschalteter Vorreinigungsstufe (z. B. Filtersack oder über belebte Bodenzonen) oder über weitere geeignete Maßnahmen.

- Der anstehende Oberboden ist zu sichern, sachgerecht in Mieten zu lagern und der Wiederverwertung zuzuführen. Die Sicherheitsvorschriften zur Minimierung von Bodenverdichtungen und zur Verhinderung von Grundwasserbelastungen sind gemäß RAS-LP2 zu berücksichtigen.
- Anfallendes Aushubmaterial ist entsprechend den Vorgaben der verantwortlichen Behörden vor Entsorgung oder Wiedereinbau unter fachgutachterlicher Begleitung zu beproben und zu analysieren.
- Es wird empfohlen eine Kampfmittelvorerkundung durchzuführen. Verborgene Kampfmittel können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, sodass bei Aushubarbeiten mit der entsprechenden Vorsicht gearbeitet werden sollte.
- 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).

Darüber hinaus sind die planlichen und textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan einzuhalten.

6.3.4 Schutzgut Wasser

6.3.4.1 Aktueller Umweltzustand

Oberflächengewässer:

Im Planungsgebiet sind keine Still- oder Fließgewässer vorhanden.

Grundwasser:

Wasserschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

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 zu aktuellem Verfahrensstand keine Aussagen getroffen werden.

Versickerung:

Zu der Versickerungsfähigkeit kann zu aktuellem Verfahrensstand keine Aussage getroffen werden.

6.3.4.2 Geplante Maßnahmen

Die geplanten Maßnahmen sind bereits im Kapitel 4 der Begründung beschrieben, sodass an dieser Stelle darauf verwiesen wird.

6.3.4.3 *Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen*

Unter Durchführung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

6.3.4.4 *Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen*

- Das Niederschlagswasser der befestigten Flächen und der Dachflächen ist über geeignete Versickerungseinrichtungen (Rigolen, Sickerschächte oder über belebte Bodenzone etc.) vor Ort auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Wird bei Versickerungsanlagen (z. B. über Sickerschächte) die bindige Deckschicht über dem Grundwasser wesentlich geschwächt, durchstoßen oder sonst eine Verbindung zum Kiesuntergrund geschaffen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes vorgesehen.
- Allgemein muss das Niederschlagswasser entsprechend gereinigt werden, bevor es dem Grundwasser zugeführt wird.
- Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink und Titanzink sind bei der beabsichtigten Versickerung des Niederschlagswassers nicht erlaubt.
- Die Grundstücks- und Gebäudeentwässerung hat nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen, gemäß den anerkannten Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000 sowie des Merkblattes "ATV-DVWK-M 153 Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser" und den Vorgaben des Arbeitsblattes A138 "Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser".
- Auflagen durch das Wasserwirtschaftsamt sind zu beachten. Darüber hinaus ist für den Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl, Hydrauliköl bei Aufzugsanlagen) die Anlagenverordnung – VSWS zu beachten.
- Öffnungen am Gebäude (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftung, Mauerdurchleitungen, etc.) sind ggf. ausreichend hochzusetzen und gegen eindringendes Wasser zu sichern. Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind baulich zum Schutz vor Überflutung mit einer Überhöhung von mind. 10 cm gegenüber der angrenzenden öffentlichen Straßenfläche auszubilden. Bei der Rückhaltung des Niederschlagswassers ist eine Beeinträchtigung Dritter auszuschließen (§ 37 WHG).
- Für Flachdächer ab einer Größe über 100 m² ist eine extensive standortgerechte Dachbegrünung vorgesehen.
- Gebäudefassaden werden straßenseitig zu mindestens 50 % begrünt.

Darüber hinaus sind die planlichen und textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan einzuhalten.

6.3.5 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

6.3.5.1 Aktueller Umweltzustand

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

Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an den westlichen Ortsrand von Gauting an und umfasst eine Größe von ca. 6 ha. Im Norden wird das Gebiet durch die Ammerseestraße und im Westen durch die Robert-Koch-Allee begrenzt. Im Osten und im Süd-Westen wird das Gelände von Waldflächen sowie von Feldgehölzen eingefasst. Südwestlich knüpft das Gelände der Asklepios Klinik an.

6.3.5.2 Geplante Maßnahmen

Die geplanten Maßnahmen sind bereits im Kapitel 4 der Begründung beschrieben, sodass an dieser Stelle darauf verwiesen wird.

6.3.5.3 Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Unter Durchführung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild zu konstatieren.

6.3.5.4 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen

- Allgemein ist das Planungsgebiet großzügig einzugrünen. Die einzugrünenden Flächen sind mit landschaftsarchitektonischen Gestaltungselementen aus lockeren Heckenelementen, Einzelbäumen, Baumgruppen und Baumreihen zu gestalten. Die Wiesenflächen werden mit arten- und blütenreichen Ansaaten aus heimischen Kräutern und Gräsern hergestellt.
- Bei der Auswahl von Gehölzen [vgl. Bebauungsplan D) Textliche Festsetzungen 14.10 ff] ist darauf zu achten, dass heimische, standortgerechte Gehölze mit einem hohen ökologischen Wert aus der Herkunftsregion "Alpenvorland" verwendet werden. Zugelassen sind auch standortgerechte Zukunftsbäume gemäß der GALK-Straßenbaumliste.
- Die Ansaaten der Wiesenflächen sind standortgerecht mit Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 16 "Unterbayerisches Hügelland und Plattenregion" durchzuführen [vgl. textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes, Satzung Ziffer D.14.12 ff].

- Die Wiesenflächen sind als Extensivwiesen zu pflegen und zweimal pro Jahr zu mähen. Auf den Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist zu verzichten. Das Mähgut ist von allen Flächen unverzüglich zu entfernen.

Darüber hinaus sind die planlichen und textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan einzuhalten.

6.3.6 Schutzgut Klima und Luft

6.3.6.1 Aktueller Umweltzustand

Die aktuellen Emissionsbelastungen im Bereich des Planungsgebiets gehen im Wesentlichen von der nördlich angrenzenden Ammerseestraße aus. Diese stellt derzeit die Hauptquelle für verkehrsbedingte Luftschadstoffe dar. Geruchsbelästigungen sind im Gebiet aktuell nicht vorhanden, ebenso sind keine Störfallbetriebe gemäß § 50 BImSchG im Umfeld bekannt.

Das Klima der Region ist geprägt durch die Lage im Übergangsbereich zwischen Donau- und Alpenklima mit durchschnittlichen Jahrestemperaturen von 6,5°C bis 7,5°C und einem mittleren Jahresniederschlag zwischen 950 und 1.100 mm. Der Großteil der Niederschläge fällt im Sommerhalbjahr. Charakteristisch ist außerdem der Föhneinfluss bei vorherrschender Westwindlage.

Das Planungsgebiet ist geprägt durch intensiv genutztes Grünland, auf dem Kaltluft entsteht, mit entsprechender klimaausgleichender Wirkung für die unmittelbare Umgebung. Die an den ehemaligen Golfübungsplatz angrenzenden Gehölz- und Waldflächen haben eine klimatische Funktion als Frisch- und Kaltluftproduzent.

6.3.6.2 Geplante Maßnahmen

Die geplanten Maßnahmen sind bereits im Kapitel 4 der Begründung beschrieben, sodass an dieser Stelle darauf verwiesen wird.

6.3.6.3 Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Große Teile des Geltungsbereiches werden überbaut und versiegelt. Dadurch wird die klimaausgleichende Funktion im Geltungsbereich und dessen Umgebung gestört. Allerdings werden die Randbereiche des Planungsgebiets eingegrünt, welche ebenfalls klimaausgleichend auf das Planungsgebiet und die Umgebung wirken werden. Unter Anwendung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist der Eingriff für das Schutzgut Klima und Luft im Planungsgebiet eher als gering bis mittel einzustufen.

6.3.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen

- Durch die Eingrünung des Planungsgebietes bleibt die klimaausgleichende Wirkung des Planungsgebietes in Teilen erhalten.
- Der erhöhten Wärmeaufnahme und Speicherung der geplanten Gebäudekomplexe und versiegelten Flächen wird entgegenwirkt, indem

großkronige Bäume auf den Flächen gepflanzt werden. Dadurch wird durch Beschattung der Erwärmung entgegengewirkt sowie die Verdunstung und Abkühlung gefördert.

- Zudem ist eine Dach- und Fassadenbegrünung vorgesehen, welche die Wärmeentwicklung und -speicherung verringert und gleichzeitig einen Teil des Niederschlagswassers zurückhalten sowie den Wasserabfluss verzögern wird.

Darüber hinaus sind die planlichen und textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan einzuhalten.

6.3.7 Schutzgut Kultur-/Sachgüter und Fläche

6.3.7.1 Aktueller Umweltzustand

Kulturgüter

Innerhalb des Planungsgebietes sowie im unmittelbaren Nahbereich zum Vorhaben befinden sich keine Hinweise auf Bau- und Bodendenkmäler.

Sachgüter

Unter die Sachgüter fällt der westlich, nördlich und östlich angrenzende Wald.

Weitere Sachgüter sind nicht bekannt.

Fläche

Der Planungsbereich umfasst die Fläche eines ehemaligen Golfübungsplatzes. Es handelt sich dabei um eine bislang unversiegelte, überwiegend freie Fläche, die keiner land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung zugeführt wurde, jedoch eine weitgehend natürliche Bodenoberfläche aufweist.

Im aktuell geltenden Flächennutzungsplan ist für den Planungsbereich die Nutzung als Golfübungsplatz dargestellt. Im Zuge des Bebauungsplans erfolgt parallel eine Änderung des Flächennutzungsplans, durch welche die Fläche künftig als Gewerbegebiet ausgewiesen wird. Dies ermöglicht eine umfangreiche bauliche Inanspruchnahme der Fläche und großflächige Versiegelung des Bodens.

6.3.7.2 Geplante Maßnahmen

Die geplanten Maßnahmen sind bereits im Kapitel 4 der Begründung beschrieben, sodass an dieser Stelle darauf verwiesen wird.

6.3.7.3 Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Unter Durchführung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten. Der Eingriff für das Schutzgut Fläche ist eher als mittel bis hoch einzustufen, da durch die geplanten Maßnahmen sowohl Bodenfunktion wie auch die ursprüngliche Flächenstruktur beeinträchtigt wird. Ca. 1/3 des Planungsgebietes bleibt jedoch für Grün-, Gehölz- und Freiflächen erhalten und bleibt unbebaut.

6.3.7.4 *Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffs und Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen*

- Der anstehende, fruchtbare Oberboden, sofern nicht mit Altlasten behaftet, ist zu sichern, sachgerecht in Mieten zu lagern und der Wiederverwertung zuzuführen.
- Die Sicherheitsvorschriften zur Minimierung der Bodenverdichtung und zur Verhinderung von Grundwasserbelastungen sind zu berücksichtigen.

Darüber hinaus sind die planlichen und textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan einzuhalten.

6.3.8 Zusammenfassende Bewertung der Umwelt unter Berücksichtigung bestehender Wechselwirkungen

Für die Schutzgüter Mensch/ Wohnfunktion/Erholungsfunktion, Landschafts-/Ortsbild, Klima/Luft, Kultur-/Sachgüter und Fläche ist durch die geplante Nutzung eine belastende Situation nicht zu erwarten.

Dagegen tritt für die Schutzgüter Boden, Wasser, Fläche, Tiere/Pflanzen mit der geplanten Nutzung eine belastende Situation ein. Mit einer entsprechenden Gestaltung der vorgesehenen Grünflächen im Planungsgebiet sowie durch die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen wird der Eingriff sowie die Wirkung der Maßnahme auf die genannten Schutzgüter reduziert.

Insgesamt sollen die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung des Eingriffes dazu beitragen, die möglichen Auswirkungen gegenüber der Bestandssituation so gering als möglich zu halten.

6.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Die Nullvariante, also eine Nichtdurchführung der Planung, wirkt sich wie folgt aus:

- Erhalt der intensiv gepflegten Grünfläche,
- weiterhin ungehinderte Versickerung des Niederschlagswassers auf den Flächen,
- weiterhin eine freie Fläche am Ortsrand im Spannungsfeld zwischen Klinikgelände, Gewerbegebiet und Wohnbebauung.
- Verzicht auf hochwertige Arbeitsplätze und der daraus schöpfenden Kaufkraft für die Gemeinde Gauting.

Eine Beibehaltung der aktuellen Bestandssituation bringt für folgende Umweltbelange Vorteile:

- **Boden:** Erhalt der Lebensraum-, Filter-, Puffer und Transformationsfunktion des Bodens
- **Wasser:** Erhalt der Grundwasserneubildung und des Regenwasserrückhalts auf den Grünflächen
- **Klima/Luft:** Erhalt der Kalt- und Frischluftentstehungsflächen auf den Wiesenflächen

- **Sachgüter und Fläche:** Erhalt der Grün- und Gehölzflächen sowie der unversiegelten Freiflächen

Fazit: Eine Nichtdurchführung der Planung würde die oben genannten Umweltbeeinträchtigungen bei Boden, Wasser, Klima/Luft, Fläche sowie bei den Sachgütern vermeiden. In der Gesamtabwägung werden diese absehbaren Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter als tolerabel eingestuft, da die gewerbliche Entwicklung in Gauting durch eine anhaltend hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen gekennzeichnet ist. Diese Nachfrage steht einem begrenzten Flächenangebot gegenüber. 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 essentiell, 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.

6.5 Ermittlung der erforderlichen Maßnahmen, mit denen erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft soweit möglich ausgeglichen werden können

Trotz der Maßnahmen zur Minderung bzw. Vermeidung der negativen Auswirkungen der Planung, bleibt das Vorhaben ein Eingriff in Natur und Landschaft und bringt für einige Umweltbelange Beeinträchtigungen mit sich.

Beeinträchtigungen erfahren folgende Umweltbelange:

- Zusätzliche **Boden-** und **Flächeninanspruchnahme**, die mit der Bebauung und Erschließung verbunden sind.
- Beeinträchtigung der **Grundwasserneubildung** und des Regenwasserrückhalts aufgrund der Versiegelung.
- Beeinträchtigung der **klimaausgleichenden** Wirkung der Grünflächen aufgrund der Versiegelung.
- Verlust an Nahrungshabitaten (**Tiere/Pflanzen**).

Daher muss bei den Grün- bzw. Freiflächen ein besonderes Augenmerk auf eine angemessene Durchgrünung und Einbindung in die Landschaft bzw. in das Umfeld gelegt werden, womit auch Lebensraumstrukturen und ein Biotopverbund für Tiere und für Pflanzen geschaffen und ein kleinklimatischer Effekt der Abkühlung generiert und beibehalten werden kann. Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan sollen die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß beschränken und die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Gebiet sicherstellen.

In der Begründung, Kapitel 4.13, wurden bereits die Eingriffsschwere sowie der notwendige Ausgleichsflächenbedarf ermittelt, sodass an dieser Stelle nochmals darauf verwiesen wird.

Der erforderliche Ausgleich von 136.663 Wertpunkten wird zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan auf 3 Teilflächen der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erbracht. Insgesamt können innerhalb des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan 28.866 Wertpunkte generiert werden. Der restliche Ausgleich erfolgt auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan, die im weiteren Verfahren ermittelt werden.

6.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Dem vorliegenden Planungsentwurf gingen verschiedene Konzeptvarianten voraus, die jedoch aufgrund finanzieller, wirtschaftlicher sowie privatrechtlicher Gründe verworfen wurden und im Folgenden kurz erläutert werden.

- Planungsvariante 1: Hierbei wurde die Erschließung so gewählt, dass die innere Ringerschließung zentraler im Gebiet liegt, wodurch auch östlich der Ringerschließung Gewerbegrundstücke möglich gewesen wären. Diese hätten direkt bis zum östlich liegenden Wald und bis zur Wohnbebauung im Osten herangereicht. Aufgrund der bestehenden Gasleitung wurde diese Variante verworfen, da eine Verlegung der Gastransportleitung mit sehr hohen finanziellen Kosten und einem langen Plangenehmigungsverfahren mit weitreichendem Zeithorizont verbunden gewesen wäre.
- Planungsvariante 2: Bei der zweiten Variante war neben der Erschließung über den Kreisverkehr an der Ammerseestraße eine weitere Erschließung von der Robert-Koch-Allee aus angedacht, sodass insgesamt die zu errichtenden Erschließungsflächen flächensparender, zugunsten größerer Gewerbeflächen, ausgefallen wären. Allerdings handelt es sich bei der Robert-Koch-Allee um eine private Erschließungsstraße, die ausschließlich der Anbindung des Areals der Asklepios-Fachklinik und anderer in diesem Gelände angesiedelter privater Einrichtungen dient, sodass das geplante Gewerbegebiet nicht über diese Straße verkehrlich angebunden werden kann.

Des Weiteren wurde ein Antrag der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen bzgl. Prüfung einer alternativen Erschließung des Gewerbegebietes über einen zweiten Kreisverkehr an der Kreuzung zwischen Ammerseestraße und Robert-Koch-Allee gestellt. Das Staatliche Bauamt Weilheim hat keine Notwendigkeit für diesen Kreisverkehr gesehen. Zudem hätte der neue Kreisverkehr einen größeren Flächenbedarf benötigt mit der Folge, dass mehr Fläche zu versiegeln gewesen und ungünstigere Grundstückszuschnitte entstanden wären. Außerdem wäre ein Grunderwerb Voraussetzung für die Umsetzung, da sich die Robert-Koch-Allee im Privateigentum befindet. Zusammenfassend wurde diese Idee vom Gautinger Bauausschuss in seiner Sitzung am 25.03.2025 abgelehnt.

Darüber hinaus wurden verschiedene Planungsvarianten mit dem aktuellen Erschließungskonzept durchgespielt. Das Ziel war dabei, dass die Versiegelung auf das notwendige Maß beschränkt wird, eine angemessene Durchgrünung und Einbindung in die Landschaft erfolgt und das nordöstlich angrenzende Wohngebiet und die

vorhandenen Lebensraumstrukturen nach Möglichkeit erhalten und in das Grün-, Freiflächen- und Ausgleichsflächenkonzept integriert werden.

Mit dem vorliegenden Planungsentwurf liegt ein optimiertes städtebauliches und grünordnerisches Bebauungsplankonzept vor, was die Umgebung sowie die Schutzgüter in optimaler Weise berücksichtigt und den Eingriff so klein wie möglich hält.

6.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf den Flurstücken mit den Fl.-Nrn. 1283/3, 1284/5, 1302, 1302/66, 1304, 1305, 1306/1, 1309/1, (Gemarkung Gauting) wird bisher intensiv genutztes Grünland sowie gehölzbestandene Flächen in ein Gewerbegebiet umgewandelt.

Daraus resultiert eine Flächennutzungsplanänderung, welche in einem Parallelverfahren durchgeführt wird, um die bisher als Golfübungsplatz festgesetzte Fläche in ein Gewerbegebiet zu überführen.

Das Planungsgebiet wird mit Grünflächen eingerahmt.

Es kommt in Folge der Herstellung von Gebäuden, Erschließungsflächen und Stellplatzflächen und sonstigen Außenanlagen trotz Vermeidungsmaßnahmen zu Eingriffen in Natur und Landschaft.

Deshalb muss bei den Grün- bzw. Freiflächen ein besonderes Augenmerk auf eine angemessene Durchgrünung und Einbindung in die Landschaft gelegt werden, 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. Dazu sind die Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan sowie die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen unbedingt zu beachten.

Der erforderliche Ausgleich von 136.663 Wertpunkten wird zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan auf 3 Teilflächen der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erbracht. Insgesamt können innerhalb des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan 28.866 Wertpunkte generiert werden. Der restliche Ausgleich erfolgt auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan, die im weiteren Verfahren ermittelt werden.

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