

Gemeinde Gauting



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 189

„Am Patchway-Anger Süd“

für die Flurnummern 450, 451, 452/1, 454/1 464/8 und 464/10

Gemarkung Gauting

Begründung zum Bebauungsplan

Arbeitsfassung vom 02.12.2021

Inhalt

1.1	Lage im Gemeindegebiet	3
2	Anlass und Erfordernis des Bebauungsplans	4
3	Beschreibung des Plangebietes/Ausgangssituation	5
3.1	Geltungsbereich	5
3.2	Vorhandene Bebauung.....	6
3.3	Umgebende Bebauung und Nutzungen;	6
3.4	Verkehrliche Erschließung.....	7
3.5	Grünbestand.....	7
3.6	Topographie	8
4	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	8
4.1	Landes- und Regionalplanung.....	8
4.2	Flächennutzungsplan	10
4.3	Gemeindliche Planungen	10
4.4	Übergeordnete Fachplanungen; sonstige Rechtsvorschriften	12
5	Städtebauliches Konzept.....	14
5.1	Bauliches Gesamtkonzept (für die Bebauungspläne Nr. 190 und Nr. 189)	14
5.2	Anordnung und Ausformung der Gebäude im Plangebiet B-Plan 189.....	16
5.3	Nutzungskonzept im Plangebiet B-Plan 189	16
5.4	Freiraumkonzept (für die Bebauungspläne Nr. 190 und Nr. 189)	17
5.5	Soziales Konzept (für die Bebauungspläne Nr. 190 und Nr. 189)	18
5.6	Verkehrliches Erschließungskonzept (für die Bebauungspläne Nr. 190 und Nr. 189).....	19
5.7	KFZ-Erschließung (für die Bebauungspläne Nr. 190 und Nr. 189)	21
5.8	Mobilitätskonzept (für die Bebauungspläne Nr. 190 und Nr. 189)	24
5.9	Ökologisches Konzept (für die Bebauungspläne Nr. 190 und Nr. 189)	26
5.10	Konzept zur Beseitigung des Niederschlagswassers (für die Bebauungspläne Nr. 190 und Nr. 189).....	26
5.11	Immissionsschutz	26
6	Bodenordnung (für die Bebauungspläne Nr. 190 und Nr. 189)	27
7	Verfahren.....	27
8	FNP	28

Vorhandene Untersuchungen:

- **Verkehrsuntersuchung**
- **Artenschutzrechtliche Voreinschätzung** (PAN Planungsbüro für angewandten Naturschutz vom 18.03.2020)
- **Bodenuntersuchung mit Einschätzung der Versickerungsfähigkeit** (GEO HYDRO BAU Consult, 17.03.2020)

Einführung

1.1 Lage im Gemeindegebiet

Das Planungsgebiet liegt im Hauptort der Gemeinde Gauting, westlich der Bahnlinie und südlich der Staatsstraße St 2349. Die Entfernung zum Bahnhof (Luftlinie) beträgt ca. 650 m.

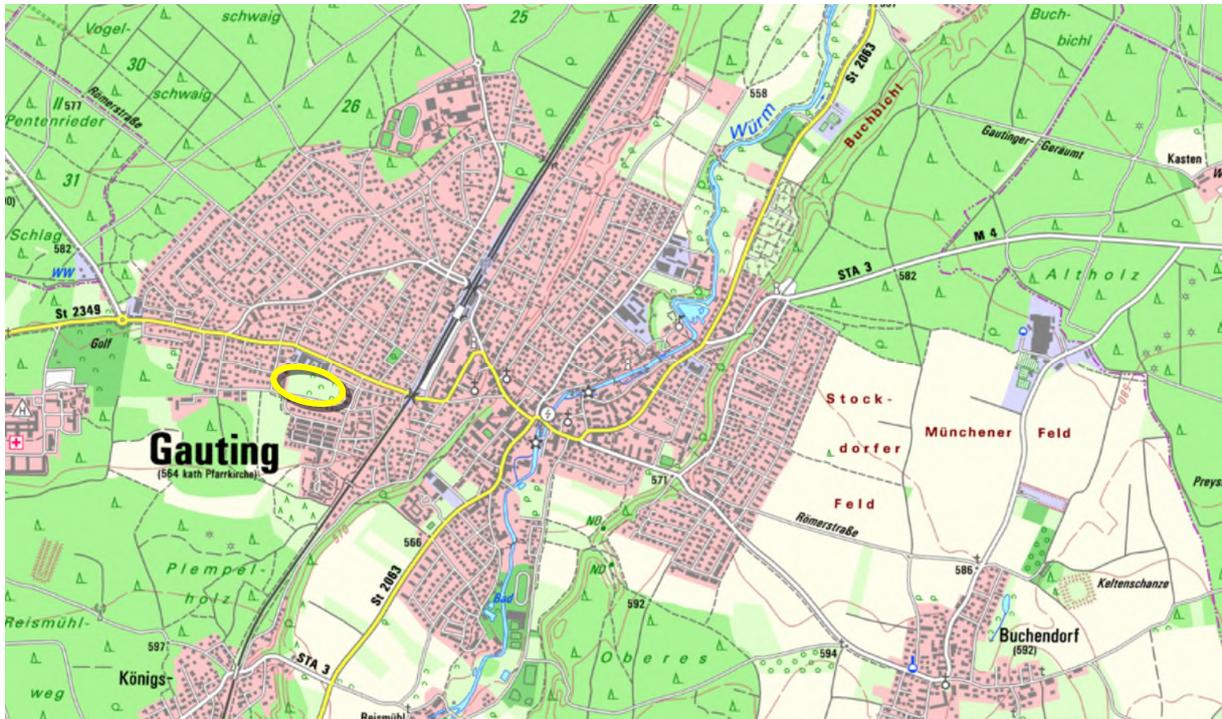


Abb. 1: Topographische Karte mit Lage des Planungsgebiets (Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020)



Abb. 2: Luftbild mit Geltungsbereich (Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020)

2 Anlass und Erfordernis des Bebauungsplans

Anlass für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 ist die bereits erfolgte Verlagerung des dort ursprünglich bestehenden Gewerbebetriebes (AOA Apparatebau) an der Ammerseestraße. Mit dem Freiwerden dieser Flächen bietet sich die Chance einer städtebaulichen Neuordnung des ehemaligen Fabrikgeländes im Zusammenhang mit den südlich gelegenen bisher unbebauten Flächen.

Die Gemeinde Gauting hat daher einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb durchgeführt, aus dem ein städtebauliches Konzept hervorgegangen ist, dass nun die Grundlage für die Änderung des bestehenden Bebauungsplans darstellt.

Das Wettbewerbsgebiet und das daraus abgeleitete städtebauliche Gesamtkonzept umfasst den gesamten Bereich des Bebauungsplans Nr. 100. Im Änderungsverfahren des Bebauungsplans wird der Bereich in 2 Teile aufgeteilt und jeweils gesonderte Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 189 wird als Angebotsbebauungsplan und als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan Nr. 190 (nördlicher Teil) wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) und als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB aufgestellt.

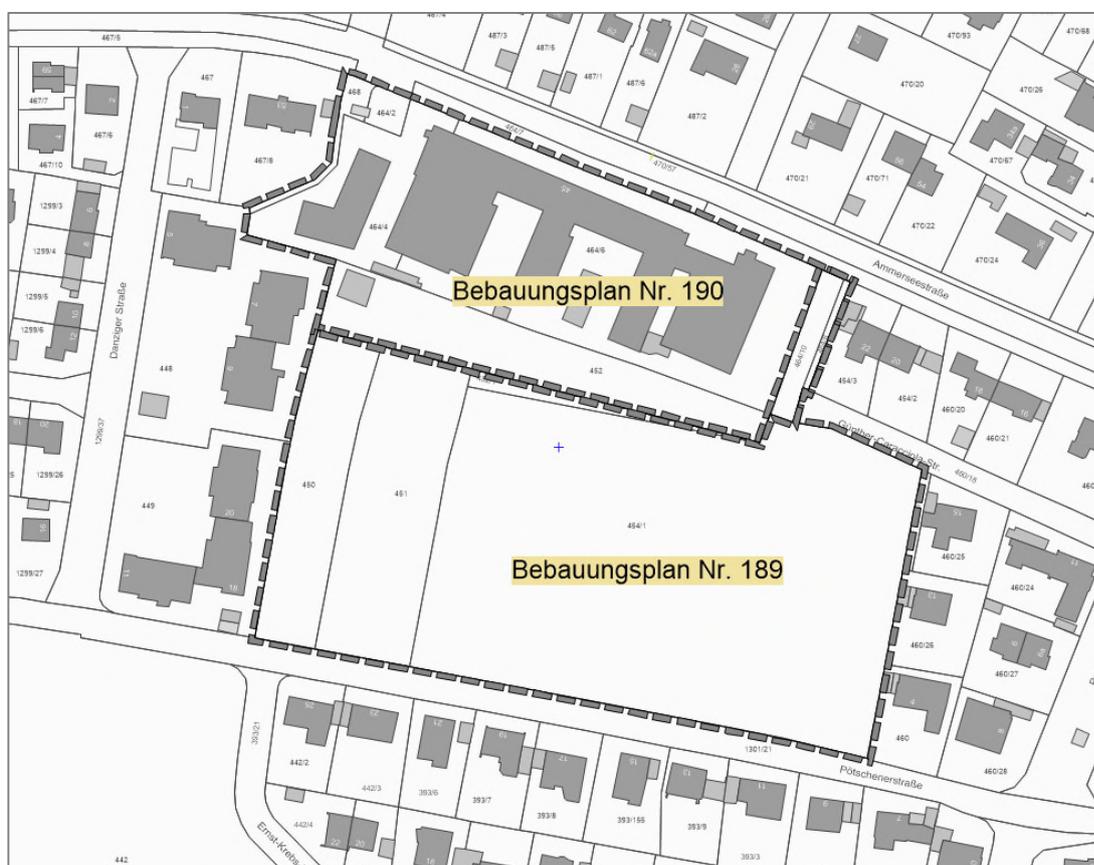


Abb. 3: Übersicht Umgriff B-Plan 190 und 189

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 100 aus dem Jahr 2002 basiert auf der Festsetzung des damals bestehenden Gewerbebetriebes mit der daraus abgeleiteten Notwendigkeit der Abschirmung der Gewerbeemissionen, die in Form eines mehrgeschossigen Parkhauses geplant und im Bebauungsplan so festgesetzt war. Im Südlichen Bereich war Wohnbebauung geplant. Die Gemeinde hat sich entschieden, die gewerbliche Nutzung an dieser Stelle nicht aufrecht zu halten, sondern an dieser Stelle ein neues Wohnquartier in verdichteter Bauweise und mit dem Schwerpunkt der Schaffung bezahlbaren Wohnraums umzusetzen. Weiterhin soll die Nahversorgung des westlichen Gemeindegebietes gestärkt werden und hier ein Lebensmittelladen mit Vollsortiment angeordnet werden. In Verbindung mit weiteren Nutzungen wie einer Kinderbetreuungseinrichtung, Büros und Räumen, die der Bevölkerung zugänglich sein sollen, sowie einer attraktiven, öffentlichen Grünfläche,

Bebauungsplan Nr. 189 „Am Patchway-Anger Süd“ –, Begründung	Planungsbüro Skorka	Arbeitsfassung vom 02.12.2021 Frühzeitige Beteiligung der TÖB	Seite 4/28
---	---------------------	--	------------

soll ein lebendiges Wohnquartier mit eigener Identität entstehen. Im gesamten Planungsgebiet (Teilbereich Nord und Süd) wird damit Wohnraum für ca. 535 Bewohner geschaffen.

Vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum und der stark steigenden Immobilien- und Mietpreise im Großraum München ist es Ziel der Gemeinde, das Wohnraumangebot für die unteren Einkommensgruppen zu verbessern und auf diese Weise eine sozial ausgewogene Bevölkerungsstruktur zu sichern. Auf Grund der wenigen verfügbaren Flächen muss die Gemeinde die bestehenden Möglichkeiten nutzen und auf den Flächen, auf welchen Handlungsspielräume vorhanden sind, vorrangig die Nutzungen etablieren, die auf dem freien Markt nicht entstehen. Auch hieraus ergibt sich ein Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplans.

Um die genannten Ziele und das städtebauliche Neuordnungskonzept umsetzen zu können, muss der bestehende Bebauungsplan Nr.100 geändert werden, erst damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung geschaffen.

3 Beschreibung des Plangebietes/Ausgangssituation

3.1 Geltungsbereich

Abgrenzung und Größe

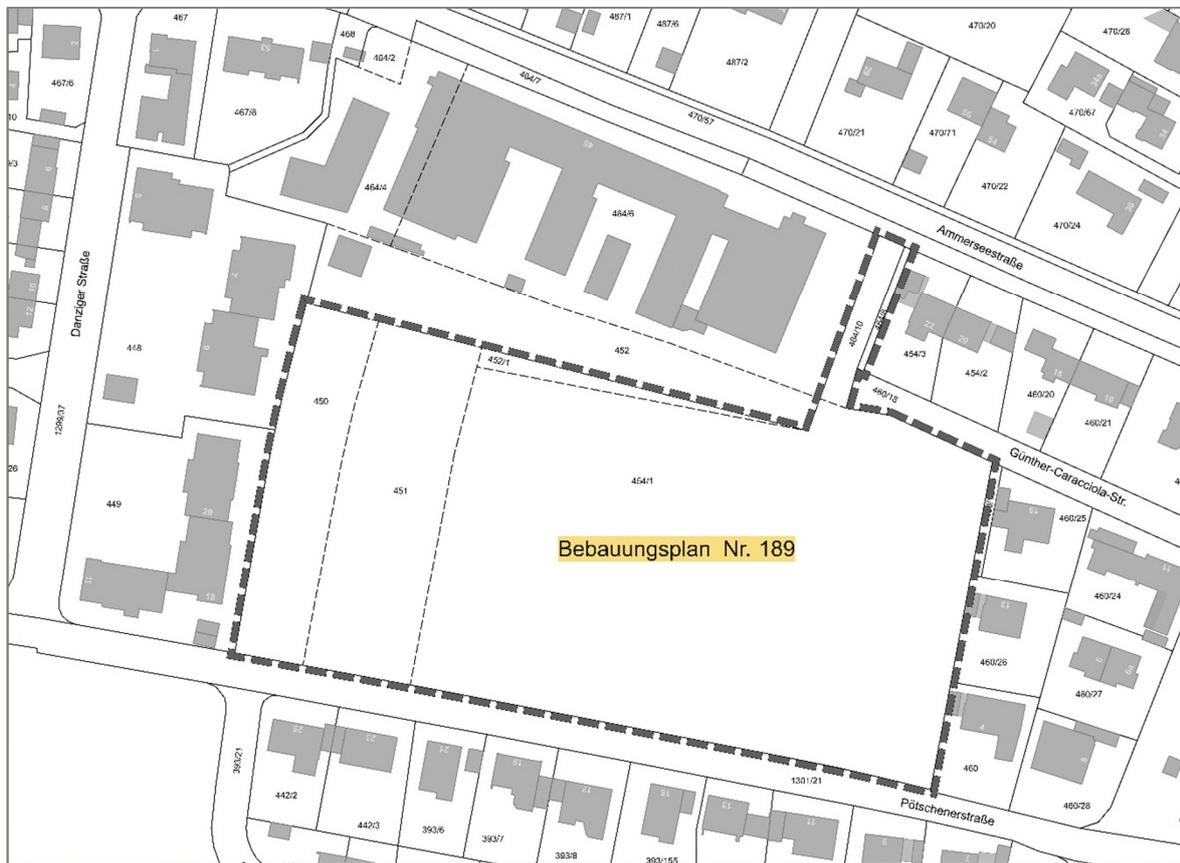


Abb. 4: Flurkarte mit Umgriff (Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019)

Das Planungsgebiet umfasst die Fl.-Nrn. 450, 451, 452/1, 454/1 464/8 und 464/10.

Begrenzt wird das Gebiet im Norden entlang der Grundstücksgrenze zur Flurnummer 452, im Osten durch die angrenzende Doppelhausbebauung zwischen der Günther-Caracciola-Str und der Pötschener Straße, im Süden durch die Pötschener Straße und im Westen durch den Anschluss an die Wohnanlage auf der Ostseite der Danziger Straße. Die Flurnummern 464/10 und 464/8 wurden zur Erschließung in den Umgriff einbezogen.

Die Ausdehnung des Gebietes beträgt ca. 205 m in der Länge und 100 m in der Breite. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 20.850 m².

Bebauungsplan Nr. 189 „Am Patchway-Anger Süd“ –, Begründung	Planungsbüro Skorka	Arbeitsfassung vom 02.12.2021 Frühzeitige Beteiligung der TÖB	Seite 5/28
---	---------------------	--	------------

3.2 Vorhandene Bebauung

Die Flächen im Geltungsbereich sind bisher nicht bebaut.



Abb. 5: Luftbild mit Planungsumgriff

3.3 Umgebende Bebauung und Nutzungen;

Im nördlichen Anschluss an das Planungsgebiet besteht eine Bebauung eines ehemaligen Gewerbebetriebs. Die Nutzung wurde aufgegeben, das Gebäude steht seit dem Jahr 2016 leer. Hier fand mit ca. 260 Mitarbeitern die Produktion von elektronischen und mechanischen Systemen für die Luftfahrtindustrie statt. Das bestehende Gebäude erstreckt sich auf eine Länge von 120 m entlang der Ammerseestraße und stellt eine städtebauliche Dominante dar.

Die Umgebung ist geprägt durch einen Wechsel aus Einzel- und Doppelhausbebauung und einzelnen Reihenhäusern, die auch als Teppichbebauung (Hofhäuser) ausgebildet sind und Geschosswohnungsbauten mit entsprechend höherer baulicher Dichte.

Das Planungsgebiet grenzt im Osten und Süden an Einfamilien- und Doppelhausbebauung, im Westen an mehrgeschossige Wohnungsbauten und im Norden an das gewerbliche Grundstück an.



Abb. 6: Übersicht umgebende Bebauung

3.4 Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet grenzt an die Pötschener Straße, die Günther-Caracciola-Straße und an die Ammerseestraße (St 2349) an und ist damit an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die nächstgelegene Bushaltestelle ist die Haltestelle „Ammerseestraße“. Sie befindet sich ca. 300 m vom Planungsgebiet entfernt. Hier fährt die Buslinie **949** von Gilching über Gauting nach Starnberg. Diese Buslinie fährt wochentags von ca. 6.00 Uhr bis 20.00 Uhr stündlich, teilweise alle 2 Stunden. Am Wochenende verkehrt sie nicht. Buslinie 949 fährt die S-Bahnhöfe Gilching, Gauting und Starnberg an.

Die Buslinie **965** von Buchendorf über Gauting nach Unterbrunn hält an der Haltestelle „Unterbrunner Straße“, ca. 350 m vom Planungsgebiet entfernt. Diese Buslinie fährt wochentags von ca. 6.00 Uhr bis 21.00 Uhr sowie samstags von ca. 7.30 Uhr bis 20.30 Uhr in etwa stündlich. Die Linie hält am Gautinger S-Bahnhof. Der Bahnhofplatz ist als Knotenpunkt des gesamten ÖPNV-Angebots ausgebildet. Hauptverkehrsmittel des ÖPNV ist die S-Bahn (S6) Richtung Landeshauptstadt München und nach Tutzing.

3.5 Grünbestand

Das Planungsgebiet ist weitgehend begrünt. Es weist keinen wesentlichen Baum- oder Gehölzbestand auf. Die im Luftbild ersichtlichen Gehölze wurden weitestgehend entfernt. (siehe auch Artenschutzrechtliche Untersuchung)

3.6 Topographie

Das Planungsgebiet liegt im flachen Gelände. Es wurde ein detailliertes Aufmaß auch zum Anschluss an vorhandene Straßen und Nachbargrundstücke durchgeführt.

Im Plangebiet B-Plan Nr. 189 steigt das Gelände von West nach Ost um ca. 1m, von Nord nach Süd steigt das Gelände ebenfalls um ca. 1m.

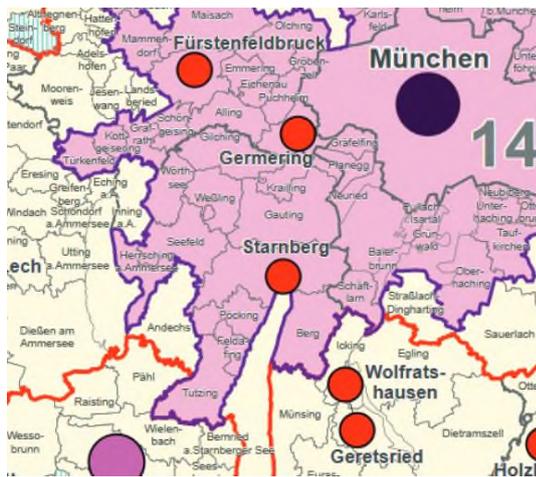


Abb. 7: Geländeverlauf im Plangebiet

4 Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern i.d.F. vom 01.03.2018 liegt die Gemeinde Gauting im Verdichtungsraum der Metropole München. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Starnberg sowie Germering.



a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

- Allgemeiner ländlicher Raum
- Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
- Verdichtungsraum

Raum mit besonderem Handlungsbedarf

- Kreisregionen
- Einzelgemeinden

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

- Metropole
- Regionalzentrum
- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Region

Abb. 8 Landesentwicklungsprogramm Bayern, Strukturkarte, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, Stand: 1. März 2018

Für das Planungsgebiet sind im Regionalplan keine Besonderheiten dargestellt. Gauting ist umgeben von einem regionalen Grünzug (grün gestrichelt). Nordöstlich und südwestlich des besiedelten Bereiches soll Trenngrün (grüne Pfeile) dazu beitragen, dass die verschiedenen Orte bzw. Ortsteile entlang der Würm als getrennte Siedlungsbereiche im Grünzug ablesbar bleiben.

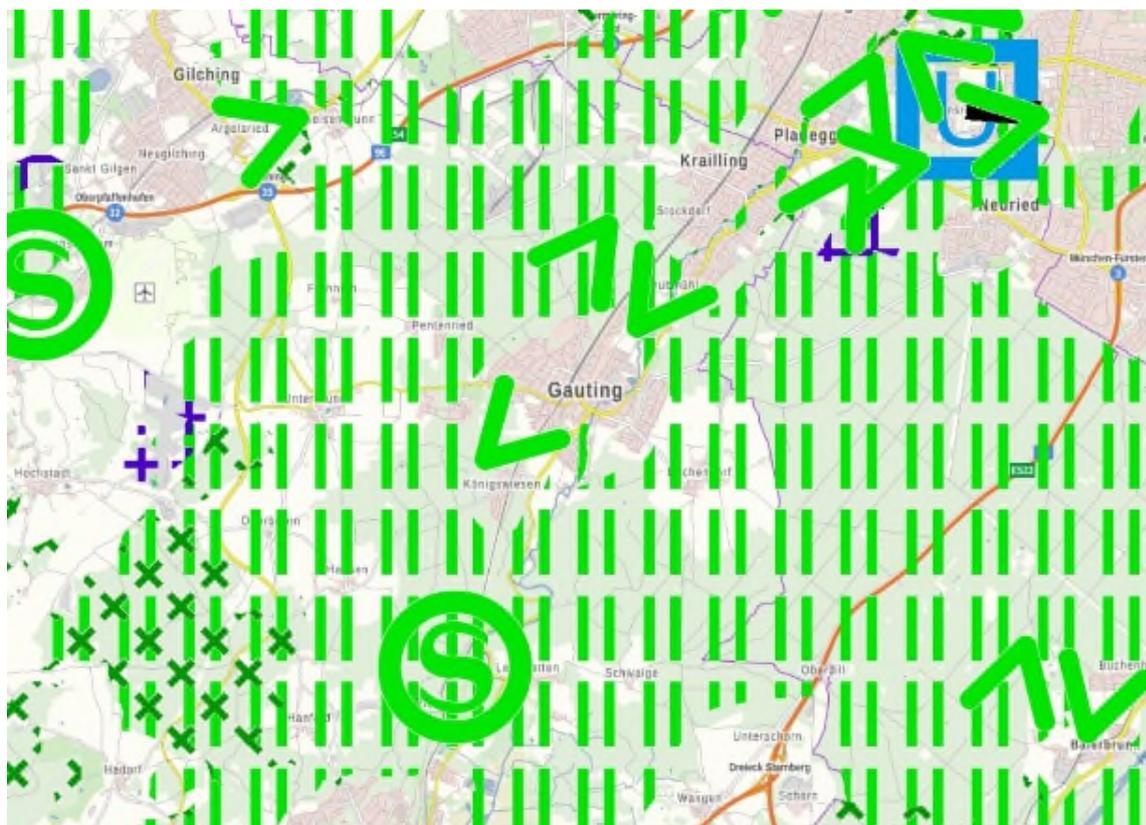


Abb. 9: Kartendarstellung der Regionalplanung im Rauminformationssystem Bayern RISBY (Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020)

4.2 Flächennutzungsplan



Abb. 10: Flächennutzungsplan Rechtsverbindlich seit dem 06.02.1990 mit Geltungsbereich B-Plan 189

Im Flächennutzungsplan wird das Planungsgebiet für den Bebauungsplan Nr. 189 überwiegend als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt. Im nördlichen Bereich ist ein kleiner Teil als Mischgebiet dargestellt.

4.3 Gemeindliche Planungen

4.3.1 Bebauungsplan Nr. 100

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 100 für das Gebiet zwischen Danziger-, Pötschener- und Paul-Hey-Straße i.d.F. vom 21.03.2002, rechtsverbindlich seit dem 25.07.2002.

Der südliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 100 (künftig Bebauungsplan Nr. 189) wird über eine neue Straße innerhalb des Gebiets mit Anschluss an die Ammerseestraße erschlossen.

Es ist für die Fläche des künftigen Bebauungsplan Nr. 189 ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, die durch ein 120 m langes mehrgeschossiges Parkhaus mit einer Firsthöhe von max. 9 m von der Gewerbenutzung abgeschirmt wird.

Es sind zwei hofartige Gebäudestellungen vorgesehen. Die Gebäude sind als Satteldachtypen mit zwei und drei Geschossen geplant. An der östlichen Grenze des Plangebietes sind 4 Doppelhäuser vorgesehen. Die Höfe sollen teilweise begrünt werden, im Westen sind Grünflächen für Mietergärten vorgesehen

Die Parkierung erfolgt in dem mehrgeschossigen Parkhaus an der Nordseite der Wohnbebauung und durch einige oberirdische Stellplätze.

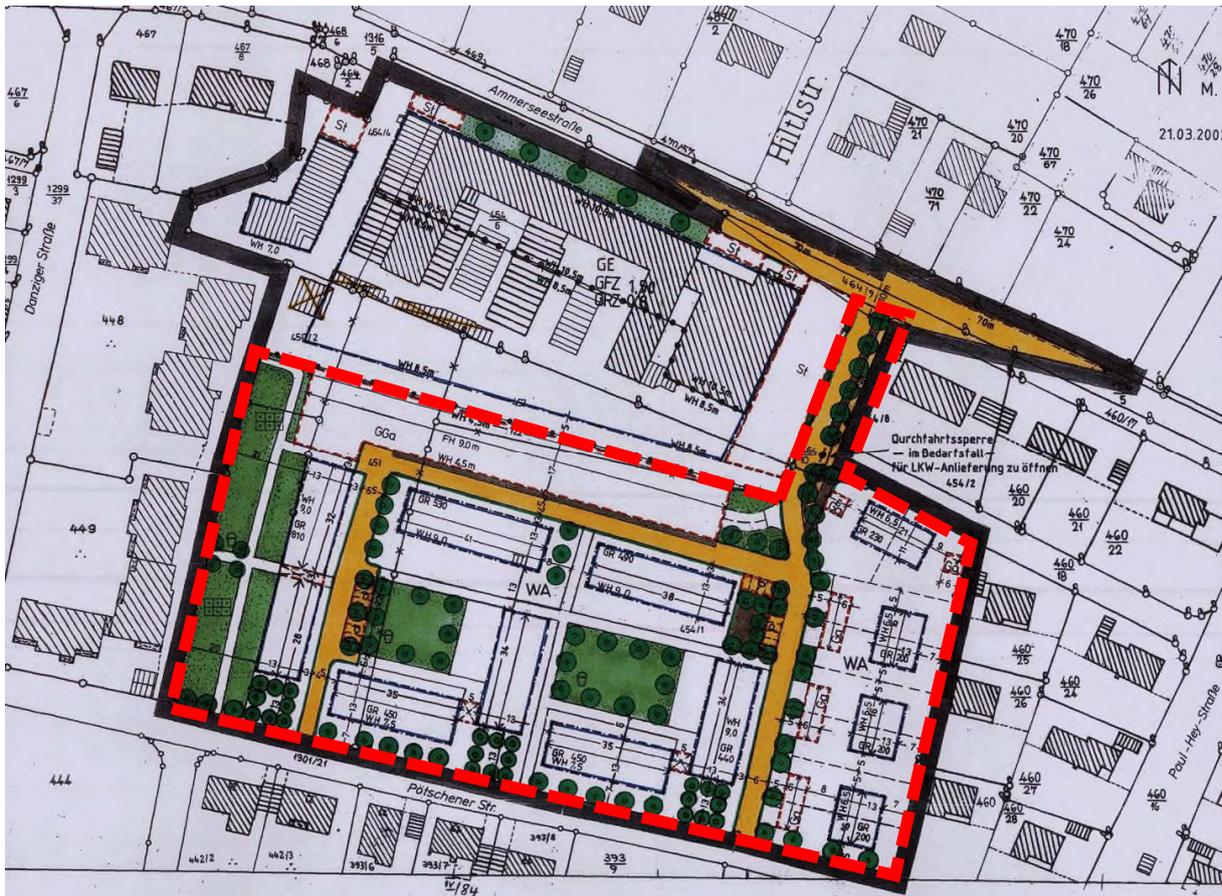


Abb. 11: Bebauungsplan Nr. 100 für das Gebiet zwischen Danziger-, Pötscher- und Paul-Hey-Straße i.d.F. vom 21.03.2002 mit Geltungsbereich für den Änderungsbebauungsplan Nr. 189 (rot markiert)

4.3.2 Städtebaulicher Wettbewerb im Jahr 2019

Im Jahr 2018 wurde ein zweiphasiger, städtebaulicher Wettbewerb für das gesamte Areal (Bebauungsplan Nr.100) durchgeführt. Es wurden 41 Arbeiten abgegeben.

In der Auslobung wurden folgende Ziele bzw. folgende Aufgabenstellung formuliert:

- Das Quartier an der Ammerseestraße bietet durch seine günstige innerörtliche Lage gute Potenziale für die Errichtung eines Wohnquartiers samt infrastruktureller Versorgung durch einen Supermarkt. Innerhalb des Wettbewerbsgebietes ist daher für die Zukunft überwiegend Wohnbebauung vorgesehen sowie ein Supermarkt.
- Ziel des Wettbewerbes ist es, Lösungen auszuarbeiten, die den gesamten Bereich unter Einbeziehung künftiger Entwicklungen städtebaulich aufwerten und angemessen proportionierte Freiräume entstehen lassen. Die im Besitz der Gemeinde befindlichen Grundstücke sind baulich ebenso in die Planung einzubeziehen und zu entwickeln wie die Privatgrundstücke. Insbesondere ist auf eine qualitätvolle Einbindung des Supermarktes zu achten. Weiterhin sollen Geschosswohnungs- und verdichteter Einfamilienhausbau in ausreichendem Umfang zur Verfügung gestellt werden.
- Die Ausloberin wünscht sich unter Ausnutzung der vorhandenen Potenziale den Wandel von einer Gewerbe- und Freilandbrache zu einem attraktiven Wohnquartier mit integrierter Versorgungsmöglichkeit. Die Neubebauung soll einerseits die städtebauliche Lücke in dem Gebiet auffüllen, andererseits auch angemessene und qualitätvolle Freiräume für die Bevölkerung der umliegenden Gebäude zur Verfügung stellen.
- Die Neubebauung des Quartiers soll das Areal aufwerten und diesem einen neuen Charakter verleihen. Dabei sollen aber die typischen städtebaulichen Merkmale, die zur Identität Gautings

beitragen, berücksichtigt werden. Es soll ein Mittelweg zwischen der vorherrschenden Einfamilienhaus- und Villenstruktur sowie verdichtetem Wohnungsbau gefunden werden.

- Ziel des Wettbewerbes ist die Errichtung und Integration eines Supermarktes in ein neu zu entwickelndes Wohnquartier. Die natürlichen Grenzen dieses Gebietes sind die Ammersee- und die Pötschenerstraße. Die Erschließung des Supermarktes soll über die Ammerseestraße erfolgen, die weitere Erschließung des Wohnstandortes soll ebenfalls über die Ammerseestraße erfolgen, jedoch sollen auch alternative Erschließungsmöglichkeiten geprüft werden.



Abb. 12 Wettbewerbsbeitrag 2018, Wettbewerbsgewinn H2R Architekten und Stadtplaner BDA, Büro Fischer Heumann Landschaftsarchitekten

Der Siegerentwurf wurde mehrfach im Rahmen von Gemeinderatssitzungen und Bürgerveranstaltungen weiterentwickelt und angepasst.

4.4 Übergeordnete Fachplanungen; sonstige Rechtsvorschriften

4.4.1 Denkmalpflege

Im Planungsgebiet sowie im näheren Umfeld sind keine Bau- oder Bodendenkmäler kartiert. (Bayernatlas April 2019)

4.4.2 Wasserwirtschaft

Im Planungsgebiet und seiner näheren Umgebung sind weder Hochwasserrisiken noch wassersensible Bereiche vorhanden (Bayernatlas, März 2019).

Der Grundwasserstand liegt bei ca. 40 m unter Gelände.

Bebauungsplan Nr. 189 „Am Patchway-Anger Süd“ –, Begründung	Planungsbüro Skorka	Arbeitsfassung vom 02.12.2021 Frühzeitige Beteiligung der TÖB	Seite 12/28
---	---------------------	--	-------------

Zur Sickerfähigkeit des Bodens wurde ein Gutachten erstellt (GEO HYDRO BAU Consult, 17.03.2020). Der Boden weist demnach eine gute Sickerfähigkeit auf.

4.4.3 Artenschutz / Naturschutz

Zum Artenschutz wurde eine Voreinschätzung für die Flächen der Bebauungspläne Nr. 190 und Nr. 189 durchgeführt (siehe Anlage Nr.2, PAN Planungsbüro für angewandten Naturschutz vom 18.03.2020).

Im Gebiet befinden sich keine amtlich kartierten Biotope. Auch fanden sich im ASK-Datenbestand des LfU keine Nachweise artenschutzrechtlich relevanter Tiere. Im Umkreis von einem Kilometer um das Planungsgebiet gibt es lediglich Fledermäuse als saP-relevanter Arten. Innerhalb des Planungsgebietes ist keine ABSP-Fläche aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm zu finden.

Im Rahmen einer Ortsbesichtigung am 11.03.2020 wurde die Eignung des Geländes als Habitat bzw. Habitatbestandteil für folgende Arten untersucht: Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Amphibien und Totholzkäfer.

Vögel:

- Brutaufkommen für Gebäudebrüter kann nicht vollständig ausgeschlossen werden
- Höhlen von höhlenbrütenden Arten können nicht vollständig ausgeschlossen werden
- Freibrüter finden zahlreiche Nistmöglichkeiten, artenschutzrelevante Arten sind hier z.B. Neuntöter, Dorn- bzw. Klappergrasmücke oder Goldammer.
- Für andere Vogelgilden wie z.B. Wasservogel ist das Gelände zur Brut nicht geeignet.

Fledermäuse:

- Quartiere in Baumhöhlen oder Rindenspalten, die für verschiedene Fledermausarten in Frage kommen, können ausgeschlossen werden.
- Gebäudequartiere können nicht ganz ausgeschlossen werden. Die derzeit nicht bebauten Flächen können als Jagdhabitats in Frage kommen. Im Rahmen der saP ist zu prüfen, ob sich durch Bauzeit und spätere Nutzung Beeinträchtigungen für Fledermäuse ergeben können.

Sonstige Säugetiere

- Relevant ist die Haselmaus, die im Rahmen der saP untersucht werden muss.

Amphibien

- Der Lebensraum ist für Amphibien nicht geeignet

Tagfalter

- Artenschutzrechtliche Tagfalterarten können im Gebiet nicht vorkommen.

Sonstige artenschutzrechtlich relevante Arten wie Libellen, Käfer- und Weichtierarten sowie Altbäume, die für Totholzkäfer in Betracht kommen, sind nicht vorhanden.

Pflanzen

- Die im Landkreis Starnberg grundsätzlich vertretenen saP-relevanten Pflanzenarten können im Planungsgebiet nicht vorkommen.

In der Untersuchung werden die Auswirkungen auf die relevanten Arten aufgeführt.

Es wird festgestellt, dass vor einer Bebauung weitere Untersuchungen notwendig sind.

Die weiteren Untersuchungen werden, dem Vorschlag für die Kartierungen entsprechend (Gutachten S.20), durchgeführt.

Bebauungsplan Nr. 189 „Am Patchway-Anger Süd“ –, Begründung	Planungsbüro Skorka	Arbeitsfassung vom 02.12.2021 Frühzeitige Beteiligung der TÖB	Seite 13/28
---	---------------------	--	-------------

Planung

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Bauliches Gesamtkonzept (für die Bebauungspläne Nr. 190 und Nr. 189)



Abb. 13: Städtebauliches Konzept in der Draufsicht, Weiterentwicklung des Wettbewerbsentwurfes, Stand 20.10.2021 mit Umgriff B-Plan Nr. 100

Vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum und der stark steigenden Immobilien- und Mietpreise im Großraum München ist es Ziel der Gemeinde, das Wohnraumangebot für die unteren Einkommensgruppen zu verbessern und auf diese Weise eine sozial ausgewogene Bevölkerungsstruktur zu sichern. Auf Grund der wenigen verfügbaren Flächen muss die Gemeinde die bestehenden Möglichkeiten nutzen und auf den Flächen, auf welchen Handlungsspielräume vorhanden sind, vorrangig die Nutzungen etablieren, die auf dem freien Markt nicht entstehen.

Die Gemeinde möchte ein zukunftsweisendes Quartier entstehen lassen, dass neben dem großen Anteil an gefördertem oder preisgedämpftem Wohnraum einen hohen Anspruch an soziale und ökologische Aspekte erfüllt. Daher sind im Konzept auch Komponenten wie Gemeinschaft und Nachbarschaft, Barrierefreiheit, kurze Wege, innovative Mobilitätsformen, nachhaltige Bauweise, Klimaschutz u.v.m enthalten.

Die Bereitschaft aller Eigentümer der Flächen das übergreifende Gesamtkonzept umzusetzen, stellt eine große Chance für die Gemeinde Gauting dar.

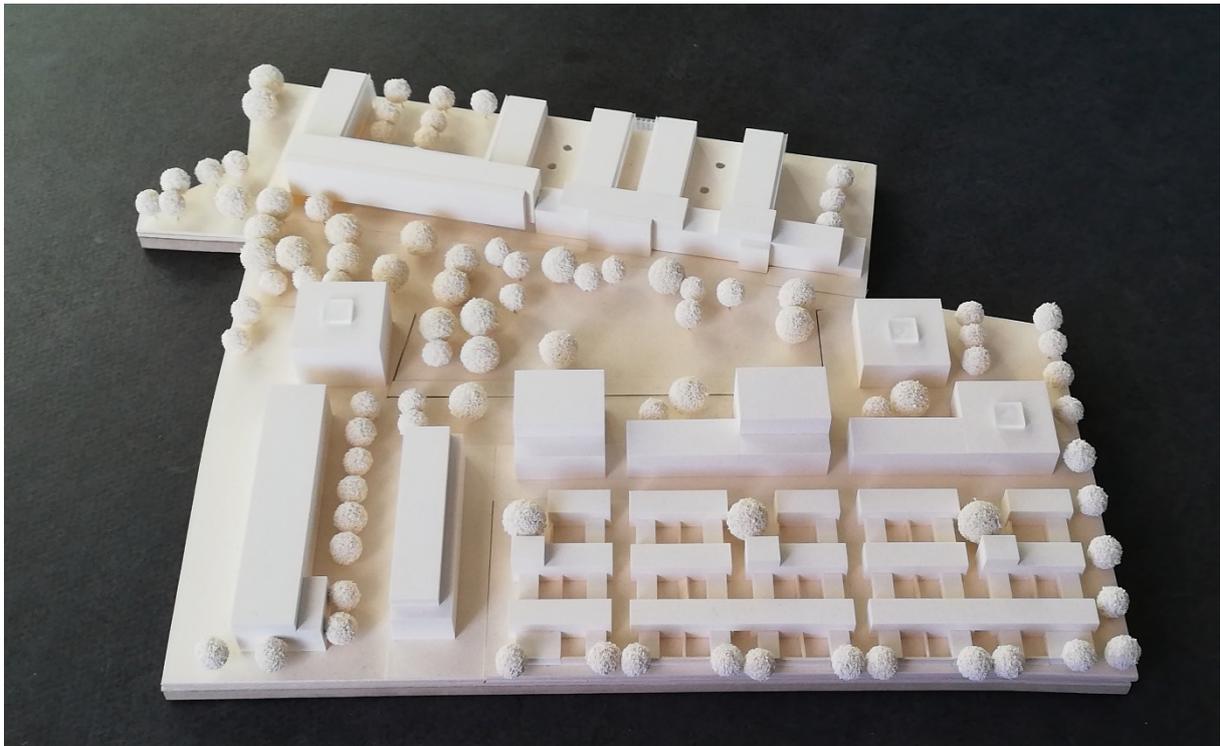


Abb. 14: Städtebauliches Konzept i.d.F. vom 20.10.2021, städtebauliches Modell

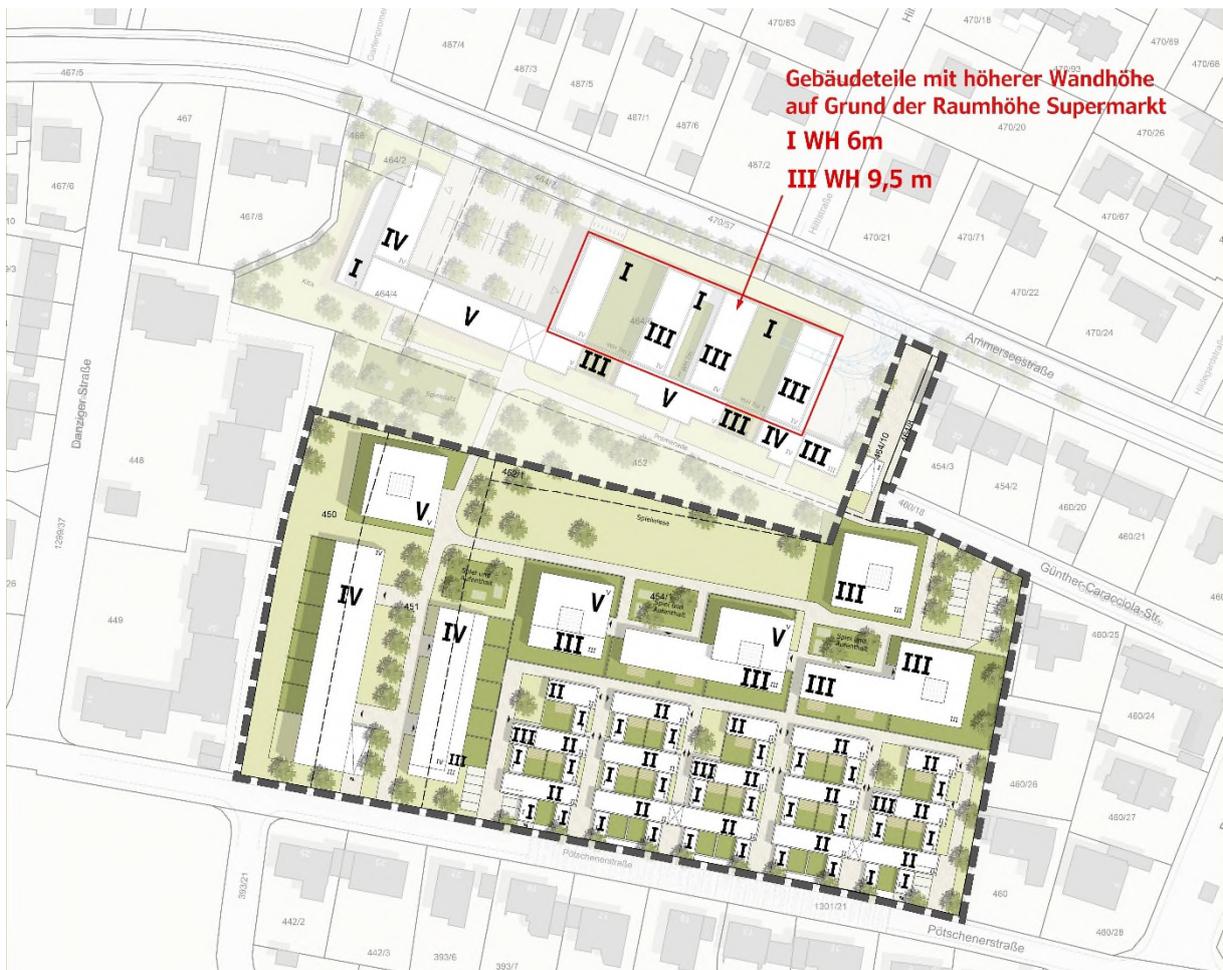


Abb. 15: Höhenentwicklung: Anzahl der Geschosse

5.2 Anordnung und Ausformung der Gebäude im Plangebiet B-Plan 189

Die Bebauung im Plangebiet Nr. 189 sieht fünf Punkthäuser mit Atrium auf, die um die öffentliche Grünfläche angeordnet sind. An die beiden süd-östlichen Punkthäuser werden 3-geschossige Gebäuderiegel angeschlossen und damit der Raum zur Grünfläche gefasst. Im Westen werden zwei Gebäudestangen in Nord-Süd-Richtung angeordnet und damit die westlich liegende, bestehende Bebauung aufgenommen. Im Süd-Osten wird eine teppichartige, kleinteilige Bebauung mit Hofhäusern angeordnet.

Die Bebauung ist mit unterschiedlichen Höhen geplant, so dass vielseitige Raumwirkungen entstehen.

Die Gebäude weisen Flachdächer auf, die begrünt bzw. zur Nutzung solarer Energie verwendet werden.

5.3 Nutzungskonzept im Plangebiet B-Plan 189

Schwerpunkt ist die Schaffung von gefördertem und preisgedämpftem Wohnraum. Im Planungsgebiet werden ca. 195 Wohnungen entstehen, das entspricht ca. 370 Bewohnern. *(Berechnungsgrundlage: 75% der Geschossfläche ergibt die Wohnfläche. Als durchschnittliche Wohnfläche/Kopf werden 37 qm angesetzt und daraus die Anzahl der Bewohner ermittelt. Statistisch liegt die durchschnittliche Wohnfläche in Deutschland bei 47 qm/Bewohner. Mit dem Wert von 37 wird der Anteil an gefördertem Wohnraum im Gebiet berücksichtigt)*

Im Gebiet der Bebauungspläne Nr. 189 und Nr. 190 wird auf Basis dieser Berechnungen Wohnraum für insgesamt ca. 535 Bewohner geschaffen. Auf Grund der Eigentümerstruktur mit zwei Wohnbauträgern (darunter der Verband Wohnen des Landkreises Starnberg) sowie der Gemeinde Gauting werden im Gebiet überwiegend preisgedämpfte oder geförderte Wohnungen entstehen.



Abb. 16: Lage der geplanten Nutzungen im Gebiet (noch nicht endgültig festgelegt)

Die Wohnbebauung ist Teil des gesamten Quartiers. Durch die Anordnung der Nutzungen im Norden, die im Alltag oft aufgesucht werden, entsteht hier eine lebendige Quartiersmitte, die sich zum Anger hin ausrichtet (im Gebiet Nr. 190). Die Bewohner im Plangebiet Nr. 189 finden mit der Nahversorgungseinrichtung mit Café, der Kinderbetreuung, dem Gemeinschaftsraum, ggf. mit Co-workingflächen und der öffentlichen Grünfläche wichtige Angebote des täglichen Bedarfs in direkter

Umgebung zur Wohnung vor. Im Gebiet sind Flächen für das Mobilitätskonzept sowie ein Gästeapartment oder eine Fläche für eine soziale oder gemeinschaftliche Nutzung vorgesehen.

5.4 Freiraumkonzept (für die Bebauungspläne Nr. 190 und Nr. 189)



Abb. 17: Freiraumkonzept in der Draufsicht, Stand 20.10.2021

Die übergeordneten freiraumplanerischen Ziele sind:

- Durchgrünung des Planungsgebiets;
- Schaffung ausreichend großer und qualitätvoller Freiflächen zur Erholung der Anwohnerinnen und Anwohner
- Gestaltung der Freiflächen unter Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte, Förderung der Biodiversität

5.4.1 Freiflächen

Das Freiraumkonzept sieht ein gut durchgrüntes Wohngebiet mit differenziert nutzbaren Freiflächen vor. Die dichte, urbane Bebauung ermöglicht großzügige, zusammenhängende Freiflächen. Herzstück des neuen Quartiers ist der große grüne Anger in der Mitte. Er dient als öffentliche Grünfläche. Die weite offene Spielwiese bietet Nutzungsmöglichkeiten für freies Spiel und Aufenthalt. Baumstrukturen überspielen die Weite der Grünfläche.

Den erdgeschossigen Wohnungen sind private Freiflächen direkt zugeordnet.

5.4.2 Kinderspiel

Die wohnungsnahen Flächen für Kinderspiel gemäß BayBO sind für die Geschosswohnungsbauten auf Flächen angeordnet, die sich im Bereich von Gebäuderücksprüngen zur öffentlichen Grünfläche

hin orientieren. Im Bereich der Teppichbebauung sind weitere kleine Platzflächen für Aufenthalt und Spiel vorgesehen.

5.4.3 Durchgrünung:

Für die zu begrünenden Flächen werden Pflanzungen mit Bäumen, Sträuchern und Rasen sowie artenreichen Wiesenansaat festgesetzt, um eine ausreichende Durchgrünung sicherzustellen und eine Entwicklung des Wohngebietes unter ökologischen Gesichtspunkten voranzutreiben.

Zur Förderung der Biodiversität werden die weniger intensiv genutzten Randbereiche der Grünflächen mit Wiesenansaat ausgebildet.

5.4.4 Baumpflanzungen:

Aufgrund der städtebaulichen Dichte und zur Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung des Planungsgebiets ist die Neupflanzung von Bäumen vorgesehen. Das Planungsgebiet soll durch die Pflanzung von großen / mittelgroßen standortgerechten, heimischen bzw. klimafesten, stresstoleranten Baumarten intensiv durchgrünt werden. Deshalb werden Mindestanforderungen an zu pflanzende große oder mittelgroße Bäume sowie Obstbäume festgesetzt.

Bei der Pflanzung von Bäumen in Belagsflächen werden mindestens 24 qm große, durchwurzelbare Pflanzflächen vorgesehen, damit die Bäume ausreichend Wurzelraum und somit auch gute Wuchsbedingungen vorfinden. Sollten gestalterische oder funktionale Gründe es erforderlich machen, können auch überdeckte Baumscheiben verwendet werden.

5.5 Soziales Konzept (für die Bebauungspläne Nr. 190 und Nr. 189)

Wohnraumangebot:

Im gesamten Gebiet wird ein breit gefächertes Wohnungsangebot von Mietwohnungen bis hin zu Eigentumswohnungen und kleinen Einfamilienhäusern auf kleinen Grundstücken entstehen.

Im südlichen Teil des Quartiers (B-Plan Nr. 180) werden ca. 80 geförderte sowie 90 preisgedämpfte Wohnungen entstehen. Hinzu kommt das Angebot im Süd-Östlichen Teil (ca. 25 Hofhäuser).

Im Planungsgebiet B-Plan Nr. 190 werden im Rahmen der Anwendung der sozialgerechten Bodennutzung ca. 20 geförderte Wohneinheiten entstehen. Ca. 70 Wohnungen werden als freifinanzierte Wohnungen angeboten.

Im gesamten Quartier kann mit diesem Angebot in den verschiedenen Preissegmenten eine gute soziale Mischung der Bewohnerschaft unterstützt werden.

Damit wird der überwiegende Teil der Wohnungen Wohnraum in einem Preissegment deutlich unter den Marktpreisen liegen.

Gemeinschaft im Quartier:

Mit verschiedenen Bausteinen soll eine gute Nachbarschaft und ein Miteinander im neuen Quartier gefördert werden. Der Charakter einer anonymen Wohnsiedlung soll vermieden werden.

Folgende Bausteine stützen ein gemeinschaftliches Miteinander im Quartier und mit der umliegenden Bewohnerschaft:

- Café als Treffpunkt an zentraler Stelle auf der Südseite des Gebäudes mit Blick auf den Anger
- Gemeinschaftsraum und/oder Quartiersbüro
dies kann z.B. einen multifunktionalen Gruppenraum enthalten, der von aktiven Gruppen für einzelne Veranstaltungen (z.B.: Seniorentreff) oder von Privaten genutzt werden kann (z.B. Kindergeburtstag). Hier wird u.U. auch die Organisation der Mobilitätsangebote oder ein Quartiersmanagement Raum finden. Es muss jedoch noch näher geklärt werden, wie dieser Raum betrieben und finanziert wird.

- Die Kinderbetreuung mit attraktivem Vorfeld / Eingangsbereich stellt eine gute Möglichkeit dar, mit anderen Eltern in Kontakt zu kommen
- Öffentliche Grünfläche „Anger“
Dieser zentrale Bereich dient der Erholung, dem Spiel und der Gemeinschaft. Der Bereich soll so gestaltet werden, dass Rückzugsbereiche aber auch Flächen für gemeinsame Aktivitäten vorhanden sind.
- Spielplätze sind klassische Möglichkeiten, in Kontakt mit anderen zu kommen. Die Gestaltung der Spielplätze soll zwischen den Eigentümern abgestimmt werden, um eine Gleichförmigkeit der Angebote zu vermeiden, sie sollen auch als Treffpunkte für alle Generationen dienen können.
- Gemeinsam genutzte Mobilitätsangebote, Fahrrad- /Hobbywerkstatt

Diese Angebote liegen gebündelt in diesem zentralen Bereich des Quartiers und richten sich aufeinander aus, haben also räumliche Verknüpfungen und Blickbeziehungen zueinander. Dies stellt eine große Qualität und Voraussetzung zur Quartiersbildung und für eine gute Nachbarschaft dar.

Es sind Laubengänge zur Erschließung der Wohnungen geplant. Bei entsprechender Ausgestaltung bilden sie eine Zone der Begegnung und Kommunikation.

Als wichtige Grundlage für die Teilhabe aller Bewohner am Miteinander, liegt die geplante bauliche Ausgestaltung über den Anforderungen nach der Bayerischen Bauordnung an die Barrierefreiheit.

5.6 Verkehrliches Erschließungskonzept (für die Bebauungspläne Nr. 190 und Nr. 189)

Zur Prüfung der Verkehrssituation wurde eine Verkehrstechnische Untersuchung gemacht (Obermeyer, aktueller Stand 04.05.2021). In diesem Rahmen wurden im Juli und Oktober 2019 Verkehrserhebungen durchgeführt. Auf dieser Basis wurden eine Verkehrsabschätzung mit einer Darstellung des Planfalls und eine Leistungsfähigkeitsberechnung durchgeführt.

5.6.1 Erschließung für Fußgänger und Radfahrer

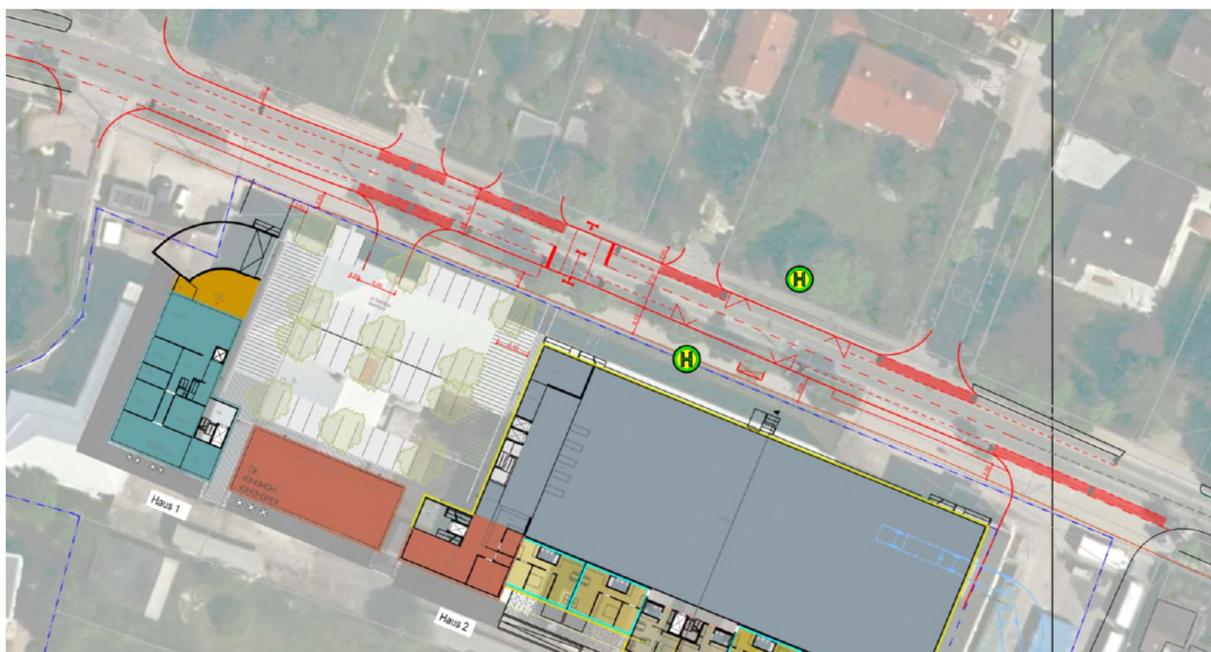


Abb. 18. Durchwegung

Durch die Situierung der TG-Zufahrten und PKW-Stellplätze an den Rändern (s.u. Punkt 5.7) des Planungsgebietes bleibt das neue Wohnquartier autofrei. Verbindungen für Radfahrer und Fußgänger durchqueren das Gebiet und binden die neue Wohnbebauung an das umliegende bestehende Fuß- und Radwegenetz an. Die Hauptwege dienen zusätzlich der Erschließung von Feuerwehr, Rettungsfahrzeugen und wenn erforderlich dem Müllfahrzeug.

Die öffentliche Durchwegung wird rechtlich gesichert, entweder in Form von Dienstbarkeiten oder durch Festlegung öffentlicher Verkehrsflächen für Fuß- und Radwege sowie Rettungs- und Müllfahrzeuge.

An der Ammerseestraße soll eine neue und gesicherte Querungsmöglichkeit errichtet werden. Hierzu wurden nähere Untersuchungen durch das Büro Obermeyer durchgeführt. Es wurden 3 Varianten untersucht (siehe Anlage), von welchen die Gemeinde Gauting die Variante 3 weiterverfolgen möchte.



Variante 3 vom 26.10.2021

Die Lage der Bushaltestellen sowie der Fahrplan sollen zur Andienung des neuen Quartiers mit den ergänzenden Nutzungen wie der Nahversorgung und der Kinderbetreuung optimiert werden.

Zur Umgestaltung werden im weiteren Verfahren Abstimmungen mit dem MVV und dem Straßenbauamt durchgeführt.

5.7 KFZ-Erschließung (für die Bebauungspläne Nr. 190 und Nr. 189)

Die Anbindung an das örtliche Straßennetz erfolgt über die bestehenden Straßen. Lediglich an der östlichen Grenze der Flurnummer 464/10 und im Bereich der Flurnummer 464/8 wird für die Andienung der Tiefgarage des südlichen Bebauungsplangebiets Nr. 189 eine Zufahrt neu hergestellt, die bereits im bestehenden Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet war.

Planungsgebiet: Die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.190 werden über die Ammerseestraße erschlossen.

Die Parkierung wurde auf verschiedene Teilbereiche aufgeteilt, um den daraus resultierenden Verkehr netzartig zu verteilen und damit unzumutbare Bündelungen zu vermeiden. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt auf dem Baugrundstück vorrangig in Form einer Tiefgarage und teilweise oberirdisch angeordneten Stellplätzen (Besucherstellplätze).

Im Planungsgebiet (B-Plan Nr. 189) erfolgt die Erschließung über verschiedene Anschlüsse an öffentliche Straßen. Im Norden des Planungsgebietes liegt die Zufahrt zu den im Süden der Grünfläche gelegenen Wohngebäude. Die südlichen und westlichen Bereiche werden über die Pötschener Straße erschlossen.



Abb. 19: Abb. Kfz-Erschließung

In den umliegenden Straßen Hiltlstraße, Hildegardstraße, Pötschenerstraße, Paul-Hey-Straße, Günther-Caracciola-Straße sollen Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung bzw. -reduzierung umgesetzt werden. Hier sind Parkplätze nur in gekennzeichneten Bereichen zulässig, so dass ein ungeordnetes Parken vermieden wird.

Ein autofreies Quartier ist möglich, weil die Parkierung in Tiefgaragen stattfindet und diese direkt von den vorhandenen Straßen angefahren werden.

5.7.1 Verkehrsentwicklung (für die Bebauungspläne Nr. 190 und Nr. 189)

Im Zuge der Vorplanungen war eine wichtige Fragestellung die des zu erwartenden neuen Verkehrsaufkommens. In der Abwägung der Belange der Schaffung von Wohnraum, insbesondere von bezahlbaren Wohnungen, dem Ziel der Innenentwicklung und damit dem Bodenschutz und den Auswirkungen der neuen Planung auf die in der Umgebung wohnenden Bevölkerung, spielt die Frage der negativen Auswirkungen eines erhöhten KFZ-Aufkommens im Umfeld des Planungsgebietes eine zentrale Rolle.

Hierzu hat das Büro Obermeyer detaillierte Untersuchungen durchgeführt.

Es sind dabei 2 unterschiedliche Fälle oder Szenarien zu betrachten: Den Fall, dass das bestehende Baurecht umgesetzt wird (bestehender Bebauungsplan, wie bereits erläutert) und den Fall der Umsetzung des neuen Konzeptes.

Der Vergleich dieser beiden Fälle stellt sich wie folgt dar:

Vergleich Verkehrsmengen B-Plan 100/ B-Pläne 189/190:

Verkehrsabschätzung für beide Plangebiete mit Berücksichtigung des Mobilitätskonzeptes im B-Plan 189/190 (Hin- und Rückfahrten):

- Neuverkehrsaufkommen B-Plan 100:
1.860 Kfz-Fahrten /24h
- Neuverkehrsaufkommen B-Plan 189 / 190:
2.080 Kfz-Fahrten / 24h
- Differenz: 220 Kfz-Fahrten / 24h

Durch die Verkehrsverteilung ergibt sich auf der Ammerseestraße eine Differenz von 50 Kfz-Fahrten / 24h im Querschnitt. Dies beläuft sich auf einen Unterschied von 1 %.

Bebauungsplan Nr. 189 „Am Patchway-Anger Süd“ –, Begründung	Planungsbüro Skorka	Arbeitsfassung vom 02.12.2021 Frühzeitige Beteiligung der TÖB	Seite 22/28
---	---------------------	--	-------------

(siehe auch Anlage Nr.1, Verkehrsuntersuchung)

Da es sich bei der Ammerseestraße um eine Staatsstraße handelt, werden lediglich 2 Zufahrten in das Planungsgebiet angeordnet. Darüber hinaus sind keine weiteren Zufahrten oder Stellplätze von der Ammerseestraße aus vorgesehen. Die erforderlichen Sichtdreiecke werden in der späteren Planzeichnung dargestellt.

5.7.2 Ausbildung der Ammerseestraße entlang des neuen Quartiers

Die Ammerseestraße soll auf der Höhe des Planungsgebietes umgestaltet werden. Hiermit kann die Querung für Fußgänger und Radfahrer und damit die Erreichbarkeit der Nahversorgungseinrichtung sowie die Einbindung des neuen Wohnquartiers in das bestehende Siedlungsgefüge erreicht werden.

Der Ausbau der Straße ist in die Jahre gekommen, insgesamt ergibt sich der Eindruck einer innerörtlich gelegenen „Landstraße“. Dem Autofahrer wird kaum vermittelt, dass er sich in bewohntem Siedlungsgebiet befindet – dies befördert eine hohe Fahrgeschwindigkeit.

Zur Einbindung des neuen Wohnquartiers ist eine hochwertige und funktional optimierte Ausgestaltung des öffentlichen Raumes im Bereich der Ammerseestraße nördlich des Planungsgebietes erforderlich. Die Anforderungen sind folgende:

- Ausgestaltung des öffentlichen Raums als innerörtliche Straße mit entsprechender optischer und räumlicher Qualität
- Optimierung der Anbindung bzw. Erreichbarkeit des Quartiers mit seinen Wohnungen, Nahversorgung und Kinderbetreuung für Fußgänger und Radfahrer
- Sichere Querung der Ammerseestraße auf Höhe des Supermarktes /Hauptfußwegerschließung des Quartiers
- Verlangsamung des KFZ-Verkehrs in dem Bereich
- Funktional optimierte Zufahrt zum Supermarkt/ Kinderbetreuung und Tiefgarage inkl. möglichst sicherer Kreuzung der verschiedenen Fahrbeziehungen

Für die Verkehrsführung und Verkehrsanlagen wurden verschiedene Möglichkeiten geprüft.

Diese werden im weiteren Verfahren weiterentwickelt und mit dem Straßenbauamt abgestimmt.

Auf Grund der Nähe zur geplanten Kinderbetreuungseinrichtung wird geprüft, ob Tempo 30 entlang der Ammerseestraße bestimmt werden kann.

5.7.3 Fahrradstellplätze

Die nachzuweisenden Flächen für Fahrradstellplätze werden im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 189 in Form von Räumen im Erdgeschoss oder ggf. teilweise in Nebengebäuden möglichst in der Nähe der Eingangsbereiche vorgesehen.

5.7.4 Erschließung ÖPNV

Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über die o.g. bestehenden Haltestellen. Es wird angestrebt, die Lage der Haltestellen und den Fahrplan zu optimieren.

5.7.5 Erschließung Rettung und Müll (für die Bebauungspläne Nr. 190 und Nr. 189)

Die größeren Wege innerhalb des Plangebiets können mit Rettungs- und Müllfahrzeugen befahren werden. Die Wegeführung und Radien wurden im Zuge der Rahmenplanung überschlägig ermittelt und dargestellt.



Abb. 20: Erschließung für Müll- und Rettungsfahrzeuge mit notwendigen Radien (rot gestrichelt)

5.8 Mobilitätskonzept (für die Bebauungspläne Nr. 190 und Nr. 189)

Für das neue Quartier wurde ein Mobilitätskonzept erarbeitet. Damit will die Gemeinde die aktuellen Veränderungen und die damit verbundenen Chancen für eine veränderte Mobilität innerhalb der Gemeinde und insbesondere im Plangebiet nutzen und eine zukunftsweisende Planung umsetzen.

Ziel ist die Reduzierung des KFZ-Verkehrs und die Bereitstellung von Angeboten für alternative Mobilitätsformen. Das Mobilitätskonzept ist Bestandteil der Planung und Voraussetzung für die Reduzierung des Stellplatzschlüssels.

Das Mobilitätskonzept umfasst folgende Bausteine (siehe auch Anlage):

- Mobilitätszentrum oder -stationen
- Offener und geschlossener bzw. definierter Nutzerkreis
- Stellplätze für Car- und Bikesharing (z.B. MVG-Rad/Stattauto o. Ä.)
- Abstellmöglichkeiten für Cargobikes und Fahrrad-Lastenanhänger
- Fahrradwerkstatt und/oder Hobbywerkstatt
- Innenliegende Fahrradabstellanlagen im Untergeschoss erreichbar über eine großzügige Rampe (Nord)
- Fahrradstellplätze in den Eingangsbereichen (Süd)
- Reduzierter Stellplatzschlüssel

Der Stellplatzschlüssel für KFZ wird für den Bebauungsplan 189 wie folgt festgelegt:

1,0 St/WE (freifinanziert Wohnungen)

0,8 St/WE (preisgedämpfte/geförderte Wohnungen)

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze für sonstige Nutzungen richten sich nach der gemeindlichen Satzung vom 16.04.2020.

Lage und Erreichbarkeit des Gebiets als Grundlage für die Ausgestaltung des Mobilitätskonzeptes:

- Integrierte Lage des Grundstückes innerhalb der Gemeinde
- Großteil des Gemeindegebietes fußläufig zu erreichen
- nahezu gesamtes Gemeindegebiet (auch wichtige Naherholungsgebiete) mit dem Fahrrad zu erreichen
- Möglichkeit, den Alltag vom Patchway-Anger aus, ohne die Nutzung des privaten PKWs zu bewältigen
- Diese Bewertung wird noch herausragend durch den am Standort geplanten Vollsortimenter zur Nahversorgung/Café gestärkt.

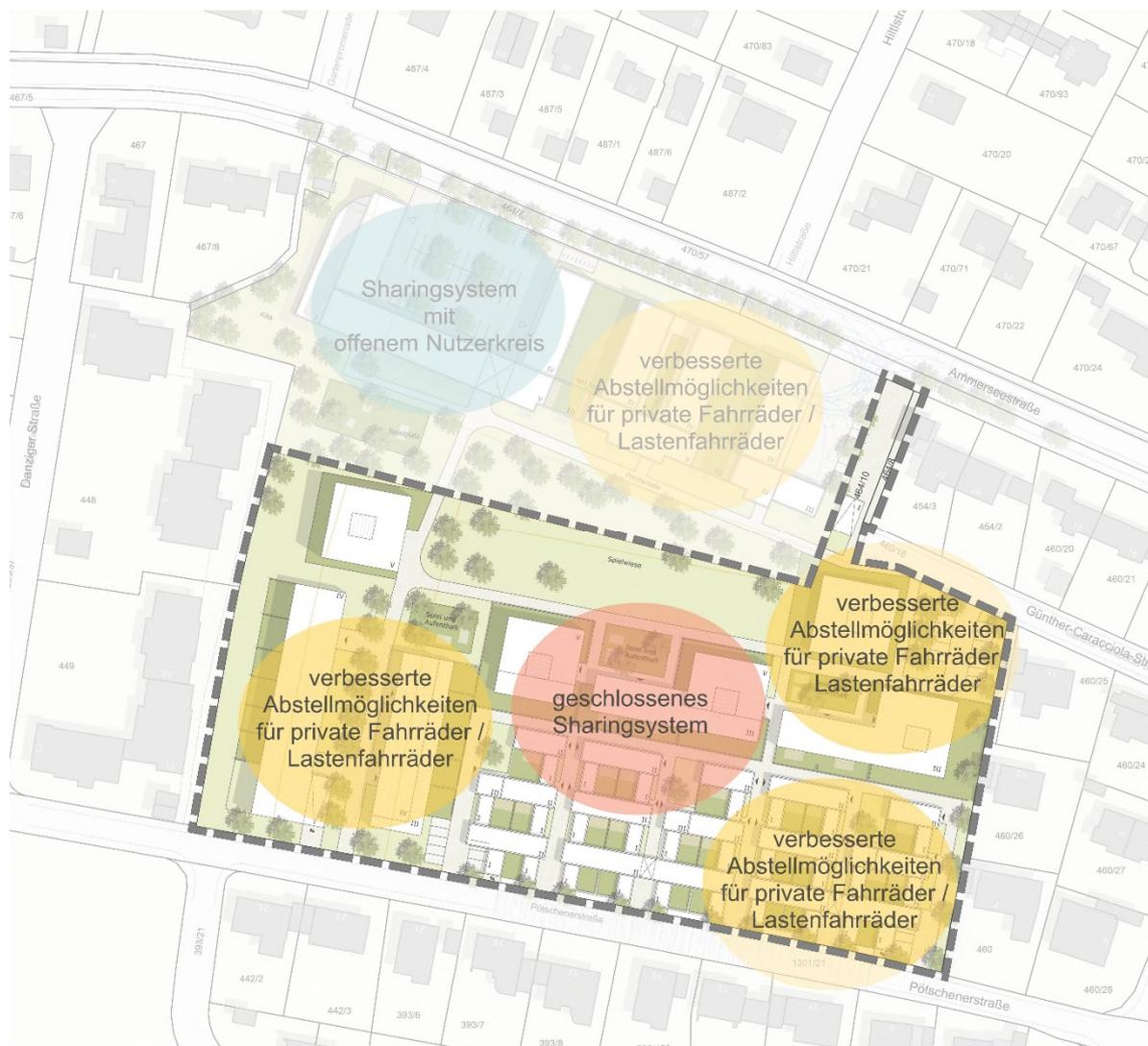


Abb. 21: Komponenten des Mobilitätskonzeptes

5.9 Ökologisches Konzept (für die Bebauungspläne Nr. 190 und Nr. 189)

Das ökologische Konzept für das gesamte Quartier beinhaltet folgende Elemente:

- Innenentwicklung:
kompakte, flächensparende Bauweise in zentrumsnaher Lage, Beseitigung des Leerstands bzw. des nur geringfügig genutzten Gebäudes
- Energieverbrauch:
deutliche Unterschreitung der gesetzlichen Vorgaben (baulicher Standard: KfW 55)
Selbstverpflichtung, Teil Nord: Kriterienkatalog der Landeshauptstadt München. Bei diesen Standards sind nicht nur Energieverbrauch, sondern auch weitere Ökologie- und Nachhaltigkeitsaspekte einbezogen. D.h. bei der baulichen Umsetzung geht es auch um Aspekte wie die Baustoffwahl, Wohngesundheit, Langlebigkeit u.ä.
- Wärmeversorgung:
Die Gemeinde verfolgt das Ziel, die Nutzung von Geothermie im Gemeindegebiet möglich zu machen. Ziel sind vernetzte Lösungen des neuen Quartiers mit anderen Projekten. Wenn eine Realisierung möglich ist, ist es sinnvoll, ein neues Quartier dieser Größenordnung anzubinden. Die Planungen hierzu laufen auf den verschiedenen Ebenen.
- Stromversorgung:
Photovoltaik auf Dächern soweit möglich und sinnvoll, die Flachdächer stellen mit ca. 8.500 qm potenziell große und geeignete Flächen dar
- Artenvielfalt und Klimaschutz:
Berücksichtigung beim Anger, sonstiger Bepflanzung und begrüntem Dächern, z. B: Auswahl Klimaresistenter Baumarten, damit diese auch in 50 und 100 Jahren gut am Standort zurechtkommen, keine Stein- und Schottergärten

Die genannten Elemente werden nicht alle durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden können. Im Planungsgebiet werden diese im Rahmen des VEP vertraglich abgesichert,

5.10 Konzept zur Beseitigung des Niederschlagswassers (für die Bebauungspläne Nr. 190 und Nr. 189)

Die Beseitigung des Niederschlagswassers soll über die Versickerung auf den privaten Flächen erfolgen. Hierzu wurde eine Bodenuntersuchung zur Einschätzung der Versickerungsfähigkeit des Bodens durchgeführt (GHB Consult, 17.03.2020, AZ 200201-1). An 4 Stellen des gesamten geplanten Quartiers bzw. an einer Stelle im Planungsgebiet des B-Plans Nr.190 wurden Sickertests durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine Versickerung in dem angetroffenen Kies-Sand-Gemisch aufgrund der festgestellten Wasserdurchlässigkeitswerte im Rahmen der geltenden Richtwerte sehr gut möglich ist. (siehe Anlage Nr.3, Bodenuntersuchung mit Einschätzung der Versickerungsfähigkeit)

5.11 Immissionsschutz

Zu den einzelnen relevanten Bereichen wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben.

Es werden folgende Bereiche untersucht:

- Immissionen durch KFZ-Verkehr auf der Ammerseestraße hinsichtlich der Wohnnutzung
- Emissionen durch Anlieferung sowie Lüftungstechnik des Supermarktes im Hinblick auf die umliegende bestehende und neu geplante Wohnnutzung
- Emissionen im Bereich der Tiefgaragenein- und Ausfahrten
- Ggf. geplante Freiraumnutzungen (Cafébetrieb o.ä.) im Hinblick auf die Wohnnutzung
- Blendwirkung im Bereich der Tiefgaragenausfahrten

Die Ergebnisse der Untersuchung liegen für diesen Verfahrensschritt noch nicht vor.

Bebauungsplan Nr. 189 „Am Patchway-Anger Süd“, Begründung	Planungsbüro Skorka	Arbeitsfassung vom 02.12.2021 Frühzeitige Beteiligung der TÖB	Seite 26/28
---	---------------------	--	-------------

6 Bodenordnung (für die Bebauungspläne Nr. 190 und Nr. 189)

Diese Flurstücke sind im Besitz von vier Eigentümern. Im Einklang mit dem Wettbewerbsergebnis wird eine wertgleiche Umlegung vorgesehen, deren Grundlage die Geschoss- und nicht die Grundstücksfläche bildet. Derzeit ist folgende Neuaufteilung geplant:



Abb. 22: Neuaufteilung der Grundstücke

7 Verfahren

Der Bebauungsplan wird nach §13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt.

Die bauliche Maßnahme dient der Innenentwicklung, hier insbesondere der Neuordnung der Bebauung sowie der Nachverdichtung in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der FFH- oder Vogelschutzrichtlinie zu erwarten oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet sind. Eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung wurde durchgeführt.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt damit die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Die Bebauungsplanänderung wird daher als qualifizierter Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Von einem Umweltbericht wird abgesehen. Auch ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich, da die festgesetzte Grundfläche (GR (1)) der baulichen Anlagen für die beiden Bebauungspläne Nr. 189 und 190 insgesamt unter 20.000 qm liegt.

Bebauungsplan Nr. 189 „Am Patchway-Anger Süd“ –, Begründung	Planungsbüro Skorka	Arbeitsfassung vom 02.12.2021 Frühzeitige Beteiligung der TÖB	Seite 27/28
---	---------------------	--	-------------

8 FNP

Der Flächennutzungsplan wird berichtigt.

Die Festsetzungssystematik mit den wesentlichen Festsetzungen bitten wir dem beigelegten Plan zu entnehmen.

Eine Begründung der einzelnen Festsetzungen erfolgt im weiteren Verfahrensschritt.

Gauting, den

.....

Dr. Brigitte Kössinger

1. Bürgermeisterin