

### **BITTE UM BEACHTUNG:**

Die nachfolgenden Folien sind eine Zusammenfassung der Präsentation vom 15.07.2019 "Infotermin der Gemeinde Gauting über die Gewerbeflächen Handwerkerhof und Gautinger Feld".

Sie stellen den zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Kenntnisstand dar.

Für den weiteren Austausch steht Ihnen die Standortförderung der Gemeinde Gauting zur Verfügung:

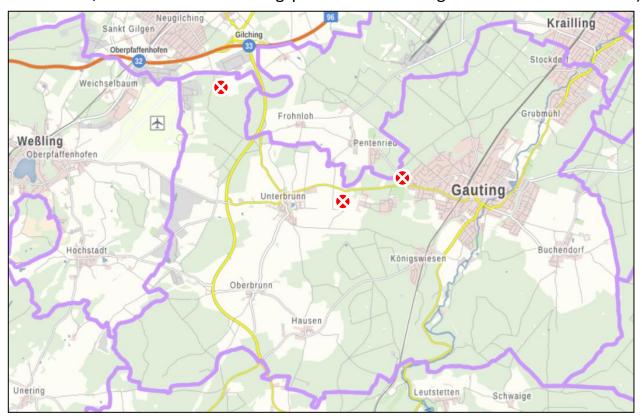
post.standort@gauting.de, 089 89 337 156

Zusammenfassung der Präsentation vom Infotermin der Gemeinde Gauting über die Gewerbeflächen Handwerkerhof und **Gautinger Feld** 

#### 1. Begrüßung und Orientierung



- Aufgabe der Rathausverwaltung ist der Erhalt der Leistungsfähigkeit und die Zukunftsvorsorge
- Vorhaben der Realisierung von drei Gewerbeflächen im Gemeindegebiet Gauting (Gewerbe auf dem Handwerker-Hof und Gautinger Feld verhelfen der Gemeinde den status-quo zu halten.)
- Starkes Gewerbe als zentrales Element einer gesunden Gemeinde (durch Gewerbesteuer, Arbeits- und Ausbildungsplätze sowie anteilig auch Einkommenssteuer)



Quelle: www.geoportal.bayern.de/bayernatlas

### 1. Begrüßung und Orientierung

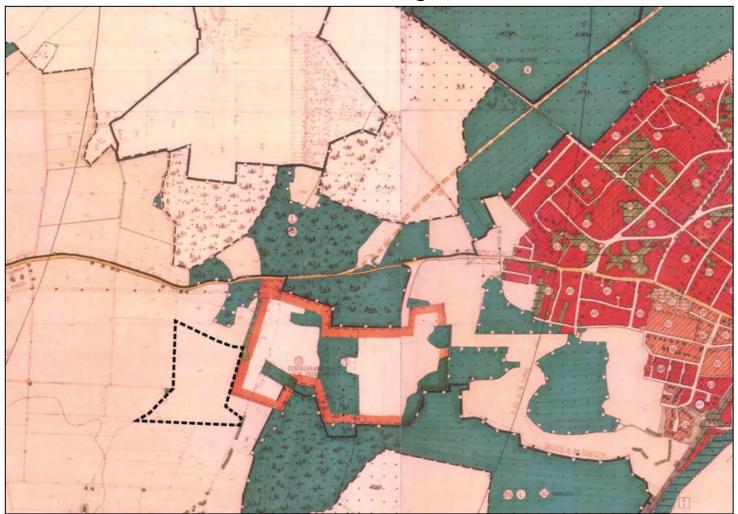


Handwerkerhof und Gautinger Feld für v.a. bestehendes Gewerbe aus der Gemeinde Gauting





Ausschluss von Wohnfunktion in den Gewerbegebieten



Quelle: Flächennutzungsplan der Gemeinde Gauting



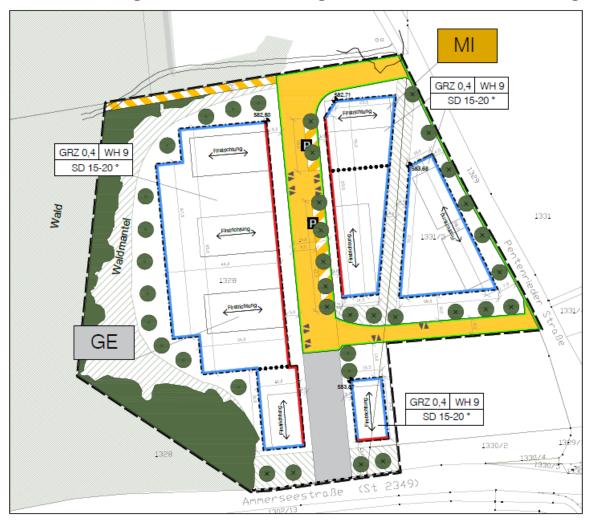
Der weitere Verbleib der Flüchtlingsunterkunft an dieser Stelle ist unbestimmt. Angebote zur Nahversorgung auf dem Gebiet des Bebauungsplans 100 (ehem. AOA) sind geplant.



Quelle: Gemeinde Gauting



Der Handwerkerhof ist aufgeteilt in ein Mischgebiet sowie ein Gewerbegebiet.



Quelle: Christian Ufer und Florian Burgstaller



Platzierung des Gewerbegebietes im Gautinger Feld, zwischen Asklepios-Gelände und

Unterbrunn.



Quelle: www.geoportal.bayern.de/bayernatlas



Ergänzung des ÖPNV-Angebots durch zusätzliche Bushaltestelle Frage der Erschließung (verschiedene Varianten)



Quelle: DRAGOMIR STADTPLANUNG





Schritte der Bauleitplanung	Handwerker- hof	Gautinger Feld
Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes u. zur Änderung des Flächennutzungsplanes	10 / 2017	02 / 2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange	02 / 2019 – 03 / 2019	vsl. 10 / 2019
Billigungs- und Auslegungsbeschlüsse	30.04.2019	
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit: öffentliche Auslegung	06 / 2019 – 07 / 2019	
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	06 / 2019 – 07 / 2019	
Prüfung der Anregungen nach den Beteiligungen und Vorbereitung der Abwägung	07 / 2019	
Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan u. Feststellungsbeschluss der Gemeinde zur Änderung des Flächennutzungsplans	Sommer / Herbst 2019	
Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans (Landratsamt)		
Ortsübliche Bekanntmachung / im Amtsblatt / Inkrafttreten des Bebauungsplanes / Flächennutzungsplanes	vsl. Herbst 2019	vsl. Sommer 2020



#### Erschließungsmaßnahmen:

- zu verlegende Medien (Strom, Wasser, Kommunikation)
- Kosten und Umlegung der Erschließung



#### Nachhaltiges Bauen: Angaben zu Fördermöglichkeiten



#### >>> Förderprodukte für Energie und Umwelt

Förderprodukte der KfW gibt es in verschiedenen Formen - als Kredit mit günstigem Zinssatz, mit oder ohne Tilgungszuschuss oder als Zuschuss, den Sie nicht zurückzahlen müssen.

#### Energieeffizienz



#### Bsp.: Kredit 295, Bundesförderung für Energieeffizienz in der Wirtschaft, Energiekosten durch hocheffiziente Technologien minimieren

- Elektromotoren und Antriebe
- Pumpen für die industrielle und gewerbliche Anwendung
- Ventilatoren
- Druckluftanlagen
- Anlagen zur Abwärmenutzung oder Wärmerückgewinnung aus Abwasser
- Dämmung von industriellen Anlagen oder Anlagenteilen
- Solarkollektoranlagen
- Biomasse-Anlagen
- Wärmepumpen.
- Systemen zum Monitoring und der effizienten Regelung von Energieströmen zur Einbindung in ein Energie- oder Umwelt managementsystem oder in ein alternatives System (für kleine und mittlere Unternehmen)
- Energiemanagement-Software inklusive Schulungskosten.



#### Nachhaltiges Bauen: Angaben zu Fördermöglichkeiten

## Bsp.: Kredit 270, Erneuerbare Energien – Standard, Klimafreundlich Strom und Wärme erzeugen

- 1. Errichtung, Erweiterung und Erwerb von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien einschließlich der zugehörigen Kosten für Planung, Projektierung und Installation. Die Anlagen müssen den Anforderungen des Gesetzes für den Ausbau erneuerbarer Energien genügen.
- Photovoltaik-Anlagen auf Dächern, an Fassaden oder auf Freiflächen
- Anlagen zur Stromerzeugung aus Wasserkraft bis zu einer Größe von 20 MW
- Anlagen zur Stromerzeugung aus Windkraft
- Anlagen zur Strom- und Wärmeerzeugung in Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (KWK-Anlagen) auf der Basis von fester Biomasse, Biogas oder Erdwärme
- Anlagen zur Erzeugung, Aufbereitung und Einspeisung von Biogas, Biogasleitungen
- Batteriespeicher
- 2. Errichtung, Erweiterung und Erwerb von Anlagen nur zur Wärmeerzeugung auf Basis erneuerbarer Energien
- 3. Wärme-/Kältenetze und Wärme-/Kältespeicher, die aus erneuerbaren Energien gespeist werden
- **4.** Flexibilisierung von Stromnachfrage und -angebot, Digitalisierung der Energiewende mit dem Ziel, die erneuerbaren Energien systemverträglich in das Energiesystem zu integrieren zum Beispiel Stromspeicheranlagen (Power-to X-Technologien), Lastmanagement, Mess- und Steuerungssysteme, als Einzelmaßnahme oder Nachrüstung

#### Außerdem:

Contracting-Vorhaben und Modernisierungen mit Leistungssteigerung

Mobilität in der Gemeinde Gauting. Konkrete Planungen aktuell:

- Einrichtung von MVG-Radstationen an ausgewählten Standorten (bspw. beim Parkplatz Asklepios-Kliniken.
- Erste Elektroladestationen in zwei Pilotprojekten für Gauting (neues Bürgerzentrum Stockdorf und Rottenfußerplatz). Weitere Ladestationen sind denkbar in Kooperationen. Kosten bei ca. 12.000 € zzgl. Betriebskosten nach Zuschuss durch staatl. Fördermittel. 4. Förderaufruf voraussichtlich Ende 2019.
- Weitere F\u00f6rderungen durch die Gemeinde Gauting f\u00fcr eMobilit\u00e4t (eBikes, Lasten-eBikes, Ladestationen) stehen derzeit auf dem Pr\u00fcfstand, da das Energiesparf\u00f6rderprogramm in \u00dcberarbeitung ist.

Vorhaben zur Versorgung mit Energie / Wärme, bspw. BHKW (Blockheizkraftwerk) als Überbrückung für Fernwärme durch mögliche Tiefengeothermie mit Platzierung eines BHKW im Gelände von Handwerkerhof und eines Spitzen- und Redundanzkraftwerks im Gautinger Feld.

Aktuell finden erste Gespräche bzw. Anfrage beim Regionalwerk Würmtal statt wg. einem Konzept zur Nahwärmeversorgung der drei Planungsbereiche durch ein BHKW, das auch zur Energie (Strom) Versorgung genutzt werden könnte.

### 4. Bewerbung und Vergabe von Gewerbeflächen



#### Bewerbungsprozedere

- 1) <u>Aufforderung der Gemeindeverwaltung</u> an flächensuchende Unternehmen zur Abgabe von Bewerbungsunterlagen (Frist: 3 Monate)
- 2) Abgabe von Bewerbungsunterlagen Darin erste Angaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Umfang der gewünschten Fläche
- 3) Sammlung und <u>Übergabe</u> der eingegangenen Bewerbungen <u>an Jury</u>
- 4) Bewertung und Entscheidung durch Jury (Dauer: max. 3 Monate)



### 4. Bewerbung und Vergabe von Gewerbeflächen



#### Inhalt der Bewerbungsunterlagen:

- 1. Veränderungsbedarf
- 2. Arbeitsmarkt / Ehrenamt
- 3. Umweltschutz / ökologisches Wirtschaften
- 4. Wirtschaftskraft

Die Gemeinde Gauting verkauft als Eigentümerin der Fläche den Quadratmeter im Handwerkerhof im nicht-erschlossenen Zustand für 260 €.



#### 4. Bewerbung und Vergabe von Gewerbeflächen



Die Interessenten werden ermutigt Standortgemeinschaften zu bilden.

(Standortgemeinschaften sind Kooperation von zwei oder mehr Gewerbebetrieben zur bestmöglichen Ausnutzung der knappen Flächen, bspw. durch die gemeinschaftliche Nutzung von Lagerflächen, Parkplätzen, Entsorgungseinrichtungen, Empfangsflächen etc.)













## 5.1 Grünordnung Gewerbeentwicklung und mögliche Parzellenaufteilung





<u>Waldmantel:</u> Je vollendete 8 m² ist ein Strauch zu pflanzen. Zum Gewerbegebiet hin ist ein Kraut- saum zu entwickeln. Südwestlich, westlich und nordwestlich des Baugebiets ist auf diesem Saum je 15 lfm ein Obstbau in Hochstammqualität zu pflanzen.

Stellplätze

<u>Innere Durchgrünung:</u> Je angefangene 15 lfm sind ein Baum und 2 Sträucher zu pflanzen

Je <u>600 m² angefangener Grundstücksfläche</u> außerhalb der zu begrünenden Flächen ist ein Baum zu pflanzen. Je 10 Stellplätze ist ein Baum im Bereich der Stellplätze zu pflanzen.

## 5.1 Grünordnung Gewerbeentwicklung und mögliche Parzellenaufteilung





<u>Waldmantel:</u> Je vollendete 8 m² ist ein Strauch zu pflanzen. Zum Gewerbegebiet hin ist ein Kraut- saum zu entwickeln. Südwestlich, westlich und nordwestlich des Baugebiets ist auf diesem Saum je 15 lfm ein Obstbau in Hochstammqualität zu pflanzen.

Stellplätze

<u>Innere Durchgrünung:</u> Je angefangene 15 lfm sind ein Baum und 2 Sträucher zu pflanzen

Je <u>600 m² angefangener Grundstücksfläche</u> außerhalb der zu begrünenden Flächen ist ein Baum zu pflanzen. Je 10 Stellplätze ist ein Baum im Bereich der Stellplätze zu pflanzen.

#### 5.2 Bebauungsplan



#### Art der baulichen Nutzung:

Gewerbegebiet (westlich und südlich der Erschließungsstraße) Mischgebiet (zwischen Erschließungsstraße und Pentenrieder Straße)

#### Maß der baulichen Nutzung:

Wandhöhe 9 m GRZ 0,4 Überschreitung durch Nebenanlagen um 100% möglich (bis zu GRZ 0,8) Satteldach mit Neigung 15-20°

#### Stellplätze:

ca. 20 Senkrechtparker entlang der Erschließungsstraße Private Stellplätze überall im Bauland möglich

#### 5.3 Bebauungsplan Festsetzungen

#### C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Art der baulichen Nutzung
- 1.1 Das Gebiet westlich und südlich der Erschließungsstraße wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Die nach § 8 Abs. 2 Nrn. 3 und 4 BauNVO zulässigen Nutzungen sowie die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.
- 1.2 Das Gebiet zwischen Erschließungsstraße und Pentenrieder Straße wird als Mischgebiet festgesetzt. Die nach § 6 Abs. 2 Nrn. 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen sowie nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 zulässige Nutzungen werden auf 200 m² Verkaufs- oder Gastraumfläche begrenzt. Im Mischgebiet ist eine Wohnnutzung mit Ausnahme von Betriebswohnungen ausschließlich im östlichen Bauraum zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 Die zulässige Wandhöhe beträgt 9 Meter. Sie bemisst sich vom gem. A.17 festgesetzten Höhenbezugspunkt für die Wandhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- 2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von baulichen Anlagen gem. §19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 100 % (bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8) überschritten werden.
- 3. Gestaltung und sonstige textliche Festsetzungen
- 3.1 Westlich der Erschließungsstraße sind die Häuser giebelständig mit einem Längen-Breitenverhältnis von 1,5:1 zu errichten.

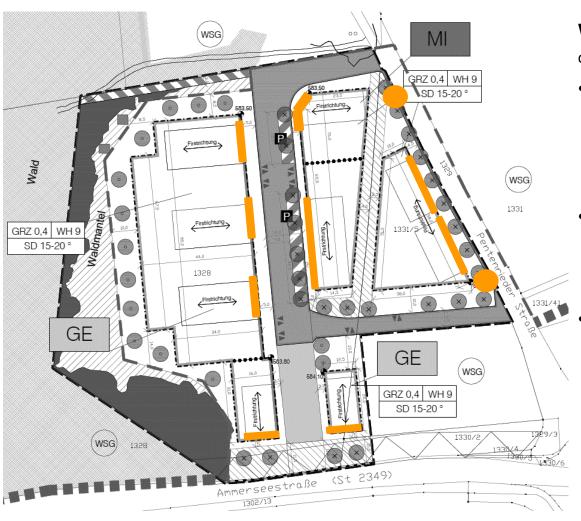
- 3.2 Als Dachformen für Hauptgebäude sind nur symmetrische Satteldächer mit der jeweils festgesetzten Dachneigung zulässig.
- 3.3 Dachaufbauten, Quergiebel und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 3.4 Technische Dachaufbauten auf Haupt- oder Nebengebäuden dürfen max. 1,5 m Höhe und max. 20 m² Fläche haben. Sie müssen mindestens um das Doppelte des Maßes ihrer Höhe von der Außenkante des Dachs zurückversetzt werden.
- 3.5 Die Baugrundstücke dürfen mit einem Zaun mit max. 1,6 m Höhe eingezäunt werden, allerdings sind mind. 10 cm Abstand zum Boden einzuhalten. Der Waldmantel im Westen sowie die private Grundstücksfläche mit Begrünungsvorschrift im Süden muss zur Gewerbefläche hin abgezäunt werden (Höhe max. 1,8 m). Eine weitere Einzäunung dieser Flächen ist unzulässig.
- 3.6 Für die Fassade der beiden südlichen Hauptgebäude (an der Ammerseestraße) sind ausschließlich folgende Materialien zulässig: heller Putz, Holz, Glas.
- 3.7 Für die Bauvorhaben innerhalb der Umgriffsfläche ist jeweils ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen mit dem Nachweis einer Nutzungsverträglich zu den umgebenden geplanten bzw. bestehenden Nutzungen. Bauvorhaben im Freistellungsverfahren sind somit augeschlossen.
- 4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
- 4.1 Die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports ist nur innerhalb der Baugrenze zulässig.
- 4.2 Nebengebäude dürfen eine Wandhöhe von max. 4 m, gemessen vom natürlichen Gelände bis zum obersten Punkt der Attika, einnehmen.
- 4.3 Nebengebäude müssen mit Flachach errichtet und mit mindestens 10 cm Vegetationssubstrat extensiv begrünt werden.
- 4.4 Die Errichtung von Tiefgaragen ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht in den privaten Grundstücksflächen gemäß A. 13 und A.14.
- 4.5 Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich mit wasser- durchlässigen Belägen zu befestigen (z.B. wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster bzw. Pflaster mit offenen Fugen, Fugenanteil > 10 %).

#### 5.3 Bebauungsplan Festsetzungen

- Grünordnung
- 5.1 Je 600 m² angefangener Grundstücksfläche außerhalb der privaten Grundstücksfläche gem. A.13. bzw. A.14. ist ein Baum gem. Festsetzung C.5.5 zu pflanzen. Dabei ist je 10 Stellplätzen ein Baum im Bereich der Stellplätze zu pflanzen. Ein zur Pflanzung festgesetzter Baum gem. A.12. kann dabei angerechnet werden.
- 5.2 In der privaten Grundstücksfläche mit Begrünungsvorschrift und Nutzungsbeschränkung sind bauliche Anlagen unzulässig. Zäune dürfen nur am zur überbaubaren Fläche orientierten Rand errichtet werden. Diese Flächen sind folgendermaßen zu begrünen:
- 5.3 Waldmantel (gem. A. 13): Auf dieser Fläche ist je vollendete 8 m² ein Strauch gem. C.5.5 zu pflanzen. Zum Gewerbegebiet hin ist ein 3 bis 8 m tiefer Krautsaum zu entwickeln. Südwestlich, westlich und nordwestlich des Baugebiets ist auf diesem Saum ie 15 lfm ein Obstbau in Hochstammqualität zu pflanzen.
- 5.4 Innere Durchgrünung bzw. straßenseitige Eingrünung (gem. A. 14): Auf dieser Fläche sind je angefangende 15 Ifm ein Baum sowie 2 Sträucher gem. Ziff. C.5.5 zu pflanzen. Ein zur Pflanzung festgesetzter Baum gem. A.12 kann dabei angerechnet werden. Pflanzungen mit einer Endwuchshöhe > 80 cm müssen entlang des südlichen Geltungsbereichs einen Mindestabstand von 4 m zum Fahrbahnrand der St 2349 einhalten, westlich der Reservefläche müssen Bäume mind. 7,5 m Abstand einhalten.
- 5.5 Für alle Gehölzpflanzunge gemäß Festsetzungen gilt: Baumpflanzungen sind als heimischer, standortgerechter Laubbaum mind. 2. Wuchsordnung, StU 20-25 cm Sträucher als heimische, stadortgerechte Laubsträucher mit 5 Trieben, Höhe 100-150 cm spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Vegetationsperiode zu pflanzen. Alle Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und müssen bei Ausfall in der folgenden Vegetationsperiode nachgepflanzt werden.
- 5.6 Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht bebaut oder als Geh-, Fahr- oder Stellplatzflächen genutzt werden, gärtnerisch zu gestalten.

- 5.7 Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Tatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 in Verbindung mit § 5 BNatSchG (i. d. F. v. 19.07.2009, zul. geänd. am 15.09.2017) sind Gehölzfällungen ausschließlich in der Zeit vom 01.10. 28.02. jeden Jahres zulässig.
- 5.8 Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis jeweils maximal 50 cm Höhe zulässig.
- 5.9 Aus artenschutzrechtlichen Gründen des Insektenschutzes sind Lampen mit einem hohen gelben Lichtanteil wie Natrium-Niederdruckdampflampen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe zu verwenden. Es sind voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die nur in einem Winkel von 20° unterhalb der Horizontalen strahlen. Es sind Lampenkonstruktionen auszuwählen, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können (insektendichte, eingekofferte Leuchtanlagen). Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig (vgl. saP).
- 5.10 Größere Glasflächen (>4 m²) sind gegen Vogelschlag durch die Integration von geeigneten Mustern und die Vermeidung von Spiegelungen zu sichern (vgl. saP).
- 5.11 Es sind zwei Quartiere für Zauneidechsen bestehend aus je einem Sandhaufen, einem Steinhaufen sowie einem Totholzhaufen mit jeweils 5 m² anzulegen (Lage gem. A20, genaue Ausführung vgl. saP).
- 6. Immissionsschutz
- 6.1 Im MI sind schützenswerte Aufenthaltsräume i.S. der DIN 4109-1.2016-7 vom GE abgewandt zu orientieren.
- 6.2 Südlich der Planstraße dürfen Fenster von Schlafräumen nicht ausschließlich nach Süden, zur St 2349, hin orientiert werden.
- 5.3 Für alle Bauvorhaben ist jeweils ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen, in dem der Nachweis der Nutzungsverträglichkeit zu den umgebenden geplanten bzw. bestehenden Nutzungen zu erbringen ist.

#### 5.4 Werbeanlagen



**Werbeanlagen** (Vgl. Werbeanlagensatzung der Gemeinde Gauting):

- Werbeanlagen dürfen nur an Hauptgebäuden angebracht werden (Ansonsten bis zu 1 m² oder mit Ausnahmegenehmigung freistehend)
- An der Staatsstraße dürfen keine Werbeanlagen angebracht werden
- Pylonen oder Werbetafeln möglich

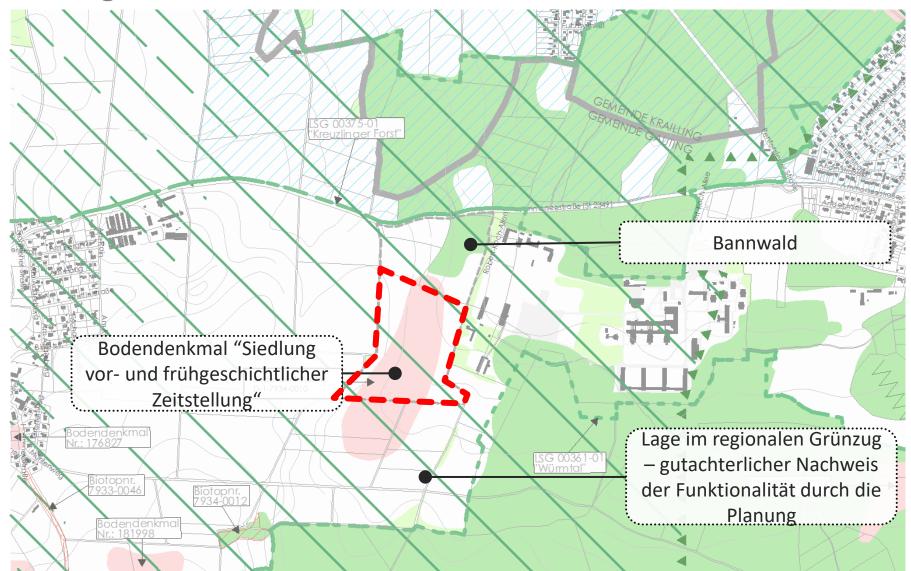
### 6. Vorbereitung Bebauungsplan Gautinger Feld



### Vorbereitung Bebauungsplan Gautinger Feld

#### DRAGOMIR STADTPLANUNG

### Bindungen



### Vorbereitung Bebauungsplan Gautinger Feld



#### Konzept - Nutzung und Parzellierung

