

Gemeinde Gauting**Prüfung möglicher Standorte für ein Gewerbegebiet
zur Ansiedlung neuer Betriebe im Gemeindegebiet****Verfasser**

bgsM

Architekten Stadtplaner

Partnerschaftsgesellschaft mbB

Weißenburger Platz 4

81667 München

Tel +49(0) 89 / 44 77 123

www.bgsM.de

in Zusammenarbeit mit

Dr. H. M. Schober

Gesellschaft für Landschaftsarchitektur mbH

Kammerhof 6

85354 Freising

Tel +49(0) 8161 / 3001

www.schober-larc.de

18. Juni 2018

Inhalt

1. Standortuntersuchung	3
2. Ziele und Anforderungen der Gewerbegebietsausweisung	3
3. Methodisches Vorgehen	4
4. Prüfung	4
Schritt I: Analyse der Rahmenbedingungen.....	4
Schritt II: Bewertung der Potentiale und Restriktionen.....	5
Schritt III: Klassifizierung der Teilflächen nach ihrer Eignung	5
Schritt IV: Feststellung potentieller Flächen für eine Gewerbegebietsausweisung.....	5
Schritt V: Vergleichende Bewertung der Flächen in der näheren Betrachtung	6
5. Fazit	6

Anhang

- Analysekarten
- Karten Restriktionen und Potentiale
- Karten Flächeneignung
- Tabellarischer Vergleich von Flächen

1. Standortuntersuchung

Die Gemeinde Gauting möchte zur weiteren wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde sowie zur nachhaltigen Sicherung des kommunalen Haushalts und eines attraktiven Arbeitsplatzangebots ein neues Gewerbegebiet entwickeln.

Große und mittelständische Betriebe mit einem überregionalen Kundenkreis finden heute in Gauting praktisch kein Flächenangebot. Ansiedlungswillige Unternehmen gehen deshalb vielfach auf die in den Nachbargemeinden Gautings entstandenen großen Gewerbeflächen.

Das Gemeindegebiet Gauting ist in weiten Bereichen von besonderer landschaftlicher Schönheit und umfasst viele naturräumlich wertvolle Flächen. Bei der Suche nach geeigneten Flächen für Gewerbe ist deshalb insbesondere zwischen den Belangen von Wirtschaft und Umweltschutz abzuwägen.

2. Ziele und Anforderungen der Gewerbegebietsausweisung

Die wirtschaftliche Entwicklung Gautings schafft die finanzielle Basis für die Befriedigung des Bedarfs in vielen Bereichen der Gemeinde, beispielsweise Sport, Kultur und Soziales. Zur Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklung ist die Ausweisung von Gewerbeflächen für die Neuansiedlung von mittelständischen Betrieben mit zumindest regionalem Einzugsbereich von grundlegender Bedeutung. Eine Mischung aus solchen Betrieben trifft den bestehenden Bedarf und bietet zugleich besondere Gewähr für ein dauerhaftes, von wirtschaftlichen Schwankungen nicht allzu abhängiges Gewerbesteueraufkommen für die Kommune.

Bei der Ansiedlung stehen innovative Betriebe mit zukunftsfähigen Arbeitsplätzen im Fokus. Die spezifischen Chancen in der Region München, insbesondere rings um den Sonderflughafen Oberpfaffenhofen, sollen genutzt werden, durch eine Ausrichtung auf die Technologiebranche wirtschaftsstärke Unternehmen zu gewinnen. Firmen können hier von den Synergieeffekten mit den im Münchner Südwesten bereits vorhandenen Unternehmen des bayerischen Clusters "Luftfahrt, Raumfahrt und Raumfahrtanwendungen" profitieren.¹ Die durch ein solches Angebot angesprochenen Unternehmen besitzen einen regionalen, nationalen oder internationalen Kundenkreis.

Um diese Unternehmen für eine Ansiedlung gewinnen zu können, muss das Gewerbegebiet deren besondere Ansprüche erfüllen. Dies sind im Wesentlichen gute Voraussetzungen für Synergien und Kooperationen unter den angesiedelten Unternehmen, eine gute Erreichbarkeit, ein attraktives Arbeitsplatzumfeld mit guten Infrastrukturangeboten (Gastronomie, Kinderbetreuung, Einkaufen), gut nutzbare Grundstückszuschnitte, hohe Umweltstandards und ein durchgehend hoher Qualitätsanspruch bei allen anzusiedelnden Betrieben. Um solche übergreifenden Angebote und Konzepte realisieren zu können, ist eine Mindestanzahl von kooperationswilligen Unternehmen aus geeigneten Branchen und damit eine gewisse Mindestgröße der Fläche erforderlich.

¹ <https://www.bavaria.net/standort-bayern/luftfahrt-raumfahrt-raumfahrtanwendungen/>

Die Gewerbefläche soll in überschaubarer Zeit realisiert werden können, ohne wesentliche Abhängigkeiten zu Planungen und Entscheidungen außerhalb der gemeindlichen Hoheit.

Aus diesen Zielsetzungen ergeben sich die folgenden planerischen Prämissen für das neue Gautinger Gewerbegebiet:

- Ca. 30 ha Bruttobauland, davon ca. 20 ha Nettobauland
- Für Gewerbe gut nutzbar (ebenes Gelände, geeignete Grundstückstiefen herstellbar)
- Im Gemeindegebiet Gauting gelegen (auch die notwendige Erschließung möglichst im Gemeindegebiet)
- Gut verkehrlich erreichbar, insbesondere auch mit LKW (Nähe zum Autobahnnetz)
- Möglichst wenig Störungen für Wohnnutzungen, insbesondere auch nicht in den Nachbargemeinden

3. Methodisches Vorgehen

Die diesen Kriterien Rechnung tragende Standortuntersuchung schichtete die Auswahl der Flächen für eine Gewerbegebietsausweisung in aufeinander aufbauenden Schritten ab:

- Schritt I: Analyse der Rahmenbedingungen für alle Flächen im Gemeindegebiet
- Schritt II: Bewertung der sich daraus ergebenden Potentiale und Restriktionen für die Flächen aus dem Blickwinkel der Kapitel 2 genannten Belange
- Schritt III: Klassifizierung der Teilflächen im Gemeindegebiet nach ihrer Eignung
- Schritt IV: Nähere Betrachtung, Bewertung und Reihung der Teilflächen, bei denen die Potentiale gegenüber den Restriktionen überwiegen
- Schritt V: Vergleichende Bewertung der Flächen in der näheren Betrachtung

4. Prüfung

Schritt I: Analyse der Rahmenbedingungen

Für die Flächen im Gemeindegebiet wurden folgende Rahmenbedingungen untersucht:

- Gemeinde- und Landkreisgliederung
- Regionale Grünzüge
- Landschaft
- Bannwald
- Naturschutz
- Wasserschutz, Überschwemmung
- Bodenschätze, Geothermie und Denkmäler
- Siedlungsflächen und Sonderflächen
- Hauptstraßenverkehrsnetz
- Öffentlicher Personennahverkehr
- S-Bahn, Rad- und Fußwege

Die Ergebnisse sind in den Karten im Anhang dargestellt.

Schritt II: Bewertung der Potentiale und Restriktionen

Auf Grundlage der Bestandsanalyse wurden alle Flächen des Gemeindegebiets nach den Kriterien Siedlungsstruktur, Erschließung und Naturschutz bewertet. Dabei wurde jeweils nach den mit der Fläche verknüpften Potentialen und Restriktionen unterschieden, jeder Teilbereich wurde einer der beiden Kategorien zugeordnet (siehe Karten „Restriktionen und Potentiale Siedlungsstruktur“, „Restriktionen und Potentiale Erschließung“ und „Restriktionen und Potentiale Naturschutz“ im Anhang).

Die noch nicht bebauten Gewerbeflächen auf dem Sonderflughafen Oberpfaffenhofen stehen für die allgemeine Gewerbenutzung nicht zur Verfügung. Sie liegen innerhalb des eingezäunten Flughafen-Sicherheitsbereichs und ein Zugang ist nur nach vorheriger Personenkontrolle und -erfassung durch Dritte möglich. Diese schließt fremde Mieter und deren Gäste/ Kunden im Grunde aus. Die Grundstücke können nicht veräußert werden, was den Kreis der an Ansiedlung interessierten Firmen neben der thematischen Beschränkung grundsätzlich einschränkt. Der private Flughafeneigner hat deutlich gemacht, dass das Baurecht auf dem Flughafen nach übergeordnetem Luftrecht geschaffen wurde und er nicht bereit ist, sich kommunalen Zielen zu unterwerfen.

Die Kiesabbauflächen und das Umspannwerk Unterbrunn wurden bei der Beurteilung der Anbindung neuer Flächen an bestehende Siedlungsbereiche nicht als Siedlungsbereiche gewertet, da sie keine ausreichenden Infrastrukturangebote aufweisen und damit die dabei beabsichtigten Synergieeffekte nicht entstehen würden. Zum einen bestehen lang laufende Abbauverträge, zum anderen sind die Kiesabbaubetriebe nur temporär bewilligt, ein Rückbau bzw. eine Renaturierung sind nach Abbauende geplant.

Vorhandene Siedlungsflächen stehen nicht für eine Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes zur Verfügung und werden deshalb ausgeschlossen.

Schritt III: Klassifizierung der Teilflächen nach ihrer Eignung

Die Überlagerung der Bewertungen nach den in Schritt II genannten Kriterien ergab für jede Fläche im Gemeindegebiet eine Aussage dazu, ob hier die Potentiale oder Restriktionen überwiegen (siehe Karte im Anhang). Die Kriterien wurden dabei jeweils als gleichrangig gewertet.

Es zeigte sich, dass kein Teilbereich des Gemeindegebiets frei von Restriktionen ist. Die für die Gewerbegebietsausweisung erforderliche Flächengröße macht damit immer eine Belegung auch von Flächen notwendig, die Restriktionen in der einen oder anderen Hinsicht aufweisen.

Schritt IV: Feststellung potentieller Flächen für eine Gewerbegebietsausweisung

Die Teilflächen, bei denen die Potentiale die Restriktionen überwiegen, wurden im nächsten Schritt vertieft betrachtet. Insgesamt wurden dabei 12 Teilflächen ermittelt – siehe Karten im Anhang. Alle anderen Flächen wurden von der weiteren Betrachtung ausgeschlossen

Schritt V: Vergleichende Bewertung der Flächen in der näheren Betrachtung

Die mittels der Bewertungskarten gefundenen Flächen wurden hinsichtlich ihrer Eignung und der Möglichkeiten, die negativen Folgen für Einzelbelange durch Maßnahmen zu minimieren bzw. auszugleichen, detailliert untersucht. Anschließend wurde ihre Eignung bewertet. Dabei wurden sie eingeteilt nach

- + Kriterium vollständig erfüllt (2 Punkte)
- o Kriterium teilweise erfüllt“ (1 Punkt)
- Kriterium nicht erfüllt (0 Punkte)

Alle Kriterien wurden dabei gleich gewichtet.

Wo sich bei der Detailbetrachtung herausstellte, dass zentrale Anforderungen nicht erfüllt sind und dies auch mit vertretbarem Aufwand nicht erreichbar werden kann, führte dies zu einem Ausschluss der Flächen. Dies betraf die mangelnde Erschließung. Flächen, die vom übergeordneten Hauptverkehrsnetz aus nur durch Siedlungsgebiete mit Wohnnutzung hindurch erreichbar sind, wurden ausgeschlossen, da durch die Gewerbegebietsausweisung im Sinne eines vorbeugenden Immissionsschutzes keine gravierenden Immissionskonflikte provoziert werden sollen.

5. Fazit

Die Standortuntersuchung zeigte, dass es in Gauting keine großflächigen Bereiche gibt, die ohne Konflikte für ein Gewerbegebiet mit einem zumindest regionalen Einzugsbereich nutzbar wären. Insbesondere aufgrund der naturräumlichen Situation und der Lage Gautings in gewisser Distanz vom Autobahnnetz stehen wesentliche Teile des Gemeindegebiets nicht zur Verfügung.

Es wurden deshalb diejenigen Flächen näher untersucht, bei denen die Potentiale die Restriktionen überwiegen. Im Vergleich erwies sich letztendlich ein Bereich im Nordwesten des Gemeindegebiets, angrenzend an den Sonderflughafen Oberpfaffenhofen, als am geeignetsten. Ein Gewerbegebiet dort kann an die bestehenden Siedlungsbereiche des Sonderflughafens und die benachbarten Gewerbegebiete der Gemeinden Gilching und Gauting angebunden werden und ist von der Autobahn München-Lindau aus gut erreichbar. Nachteilig ist die Lage im Randbereich des Unterbrunner Holzes mit seinen Schutzgebieten. Im Bauleitplanverfahren für die Ausweisung eines Gewerbegebiets ist hier besonders auf eine Minimierung von Eingriffen zu achten.