

Gemeinde	Gauting Lkr. Starnberg
Flächennutzungsplan	45. Änderung des Flächennutzungsplans SO – Pferdewirtschaft Hausen für die Flur Nrn. 691/1 und 619/5, Gemarkung Oberbrunn
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Arnulfstr. 60 80335 München Az.: 610-41/1-60 Bearb.: Ang, Dö
Plandatum	24.01.2017 20.06.2017

Begründung

1. Planungsrechtliche Situation

Für das Planungsgebiet existiert der seit dem 06.02.1990 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gauting, in dem das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen ist. Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan für diesen Bereich aufgestellt.

2 Planungsanlass und Planungsziel

Die Gemeinde Gauting möchte dem Bedarf und dem Entwicklungspotenzial in der Pferdewirtschaft im Ortsteil Hausen Rechnung tragen und hierfür ein Sondergebiet „Pferdewirtschaft“ ausweisen. **Um diesem Ziel Rechnung zu tragen wird innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ein Nebengebäude ermöglicht in dem die Haltung und Pflege von Pferden in Weide- und Stallhaltung sowie die Lagerung von Futtermitteln und Zubehör für die Pferdehaltung sowie die Unterbringung von Kutschen zulässig ist. Zudem ist auch ein Reitplatz zulässig.**

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 619/5 und 691/1 mit einer Fläche von ca. 0,4 ha.

3. Inhalt der 45. Flächennutzungsplan-Änderung

Das Planungsgebiet am westlichen Ortsrand von Hausen wird gem. § 11 BauNVO als Sondergebiet Pferdewirtschaft ausgewiesen. Auf Flur Nr. 691/1 ist die Haltung und Pflege von Pferden in Weide- und Stallhaltung sowie die Lagerung von Futtermitteln und Zubehör für die Pferdehaltung in einem Nebengebäude vorgesehen. Die westliche Fläche bleibt Grünland, auf dem auch Pferde weiden können. Trotz reiner Grünlandnutzung soll diese Fläche aber dem Sondergebiet zugeordnet werden.

4. Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. **Die Betreiberin des therapeutischen Reitens hat schon vor Aufstellung des Bebauungsplans rechtmäßigerweise als Mieterin eines landwirtschaftlichen Betriebes diese Flächen genutzt. Erst als die bisherige Mieterin diese Flächen erwarb, und damit die Privilegierung entfiel, wurde zur Legitimierung der Errichtung des Nebengebäudes ein Bauleitplanverfahren erforderlich. Das heisst, es gab auf der Fläche schon vor dem B-Plan Eingriffe, die auch, aufgrund der Privilegierung, zulässig waren. Diese Eingriffe sind dann im Bauleitplanverfahren nicht mehr zu berücksichtigen.**

4.1 Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs:

Durch bauliche Maßnahmen im Geltungsbereich des Vorhabens finden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild statt. Im Folgenden wird die Bedeutung der Ein-

griffsfläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild ermittelt und der Ausgleichsflächenbedarf abgeleitet.

Als Grundlage für die naturschutzfachliche Bewertung der Eingriffsfläche und die Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs dient der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStMLU 2003).

Eine ausführliche Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Vorhabens sowie eine Darstellung der umweltbezogenen Auswirkungen gibt der Umweltbericht wieder.

4.2 Bestandsbewertung:

In der Bestandsbewertung wird die Bedeutung der Eingriffsfläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild untersucht.

Der Leitfaden unterscheidet je nach Wertung der Einzelkriterien (Schutzgüter) zwischen Flächen mit geringer (Kategorie I), mittlerer (Kategorie II) und hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III).

Als Eingriffsfläche wird lediglich das Flurstück 691/1 der Gemarkung Oberbrunn gewertet, da für den übrigen Geltungsbereich keine baulichen Maßnahmen und Nutzungsintensivierungen mit Bezug zu Tierhaltung zu erwarten sind. Auf Ebene des Bebauungsplans können weitere Teilflächen von der Eingriffsbilanzierung ausgenommen werden, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren oder keine Nutzungsänderung erfolgt.

Bedeutung der Eingriffsfläche auf einer Teilfläche des Flurstücks 691/1 der Gemarkung Oberbrunn:

Schutzgut	Ausgangszustand	Beschreibung / Begründung
Arten und Biotope	gering (I)	Intensivgrünland
Boden	mittel (II)	anthropogen überprägter Boden
Wasser	gering (I)	kein wassersensibler Bereich, keine Oberflächengewässer
Klima und Luft	gering (I)	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	gering (I)	strukturarmes Grünland

Aufgrund o.g. Schutzgüter weist die Eingriffsfläche eine **überwiegend geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild** (Kategorie I) auf.

4.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- kleinflächige Ausweisung
- Wahl eines Standortes mit entsprechender Vorprägung

Auf Ebene des Bebauungsplans können weitere Maßnahmen zur Reduzierung der Eingriffsschwere festgesetzt werden.

4.4 Erfassen des Eingriffs:

Die Überbauung und Versiegelung von Flächen stellt nach §14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung kann der Kompensationsflächenbedarf nur überschlägig ermittelt werden, da das Maß der Nutzung und die damit verbundene Intensität des Eingriffs erst auf Ebene der Bebauungsplanung bestimmt wird. Abhängig von der Eingriffsschwere und dem Umfang der auf Ebene des Bebauungsplans festgesetzten Minimierungsmaßnahmen ergibt sich der Kompensationsflächenbedarf.

Der Leitfaden differenziert zwischen Eingriffen unterschiedlicher Schwere:

- Typ A: hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ($GRZ > 0,35$)
- Typ B: niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ($GRZ \leq 0,35$)

Aufgrund der geplanten Nutzung ist lediglich von einem geringen Anteil versiegelter Fläche im Plangebiet auszugehen. Ein Großteil der Freifläche wird erhalten als Bewegungsraum für Pferde. Es ist von einem niedrigen Versiegelungs- und Nutzungsgrad auszugehen.

Die Überbauung von Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild ist bei niedriger Eingriffsschwere mit einem Faktor zwischen 0,2 bis 0,5 zu kompensieren (Eingriffsfläche x Kompensationsfaktor = Ausgleichsfläche). Aufgrund der zu erwartenden geringen Versiegelung ist eher vom unteren Wert auszugehen.

Anwendung der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren gem. Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ (Hrsg. Bay StMLU)		
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Eingriffsschwere	Ausgleichsfläche
Gebiete geringer Bedeutung: Intensivgrünland	SO „Pferdewirtschaft“, niedrige Eingriffsschwere	
Fläche: 2.343 qm	Kompensationsfaktor: 0,2	2.343 x 0,2 = 469 qm

Zur Kompensation des Eingriffs auf Flurstück 691/1 der Gemarkung Oberbrunn sind **Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von etwa 469 qm** zu erwarten.

Eine Minderung des Kompensationsflächenbedarfes auf Ebene des Bebauungsplans kann sich ergeben durch eine Beschränkung des Eingriffes auf Teilflächen des Plangebietes sowie die Festsetzung von eingriffsmindernden Maßnahmen.

4.5 Ausgleichsmaßnahmen:

Die erforderlichen Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt. Hierfür steht eine Teilfläche des Flurstückes 691/1 der Gemarkung Oberbrunn zur Verfügung.

5 Artenschutz

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass artenschutzrechtliche Belange bei Umsetzung des Vorhabens gewahrt bleiben.

Beim Plangebiet handelt es sich um artenarmes und strukturarmes Grünland. Das Vorkommen von Arten der offenen Feldflur wird aufgrund der intensiven Freizeitnutzung mit Pferdekoppeln, der Siedlungsnähe und der angrenzenden Kreisstraße STA3 ausgeschlossen. Mit dem Vorkommen europarechtlich geschützter Arten ist nicht zu rechnen.

Somit führt das Vorhaben nicht zu unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen.

6 Klimaschutz und Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

Gauting, den

.....
Dr. Brigitte Kössinger, Erste Bürgermeisterin