

Gemeinde

Gauting

Lkr. Starnberg

Flächennutzungsplan

51. Änderung für das Sondergebiet Reit- und Fahrverein Königswiesen

Planfertiger

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Aktenzeichen

GAU1-62

Bearbeiter: Ang/md

Plandatum

04.12.2018



Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung

Bei dem Reit- und Fahrverein Königswiesen, der seit 1982 an dieser Stelle existiert, handelt es sich um einen eingetragenen Verein dessen Zweck nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gerichtet ist. Der Zweck des Vereins ist die Pflege des Reitens und des Reitsports, das Erlernen des Reitens und der Pferdepflege. Dabei steht die Jugend im Mittelpunkt, die auch das für die Gemeinde sehr wichtige Ferienprogramm des Vereins nutzen kann. Vorrang bei der Nutzung der Anlage hat der Reit- und Lehrbetrieb mit Schulpferden, nachrangig werden hier auch Privatpferde untergebracht.

Entsprechend dem Bebauungsplan, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, soll hiermit die planungsrechtliche Voraussetzung für eine moderate Erweiterung und Verbesserung der Anlage des Reit- und Fahrvereins Gauting e.V. in Königswiesen geschaffen werden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gauting im Osten und Westen als Wald im Norden und Süden als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Das Plangebiet ist umgeben von „landschaftlich besonders wertvollen Bereichen. Das gesamte Planungsgebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet. Im Norden, überhalb der Staatsstraße grenzt das Wasserschutzgebiet an. Die Gemeinde wird die Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet beim Kreistag beantragen.

2.2 Regionalplan Region München, Region 14 (2014)

Der Regionalplan für die Region München (14), in Kraft seit 15.02.1987, zuletzt geändert mit Stand vom 01.11.2014 nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

B I Natürliche Lebensgrundlagen

1. Natur und Landschaft

1.1 Leitbild der Landschaftsentwicklung

1.1.1 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, Natur und Landschaft in allen Teilräumen der Region

- für die Lebensqualität der Menschen
- zum Bewahrung des kulturellen Erbes und
- zum Schutz der Naturgüter

zu sichern und zu entwickeln.

In Abstimmung der ökologischen, ökonomischen und sozialen Erfordernisse sind bei der Entwicklung der Region München

- die landschaftlichen Eigenarten und das Landschaftsbild

- die unterschiedliche Belastbarkeit der einzelnen Teilräume und lärmärmer Erholungsgebiete
 - die Bedeutung der landschaftlichen Werte und
 - die klimafunktionalen Zusammenhänge
- zu berücksichtigen.

Hierzu sollen in allen Regionsteilen die Funktionen der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser und Luft sowie die landschaftstypische natürliche biologische Vielfalt nachhaltig gesichert werden. Visuell besonders prägende Landschaftsstrukturen sollen erhalten werden.

Die Fragmentierung von Landschaftsräumen soll möglichst verhindert werden.

B II Siedlungswesen

1 Allgemeine Grundsätze

1.1 (G) Eine ressourcenschonende Siedlungsstruktur soll angestrebt werden.

1.6 (G) Die Siedlungsentwicklung soll mit dem System des ÖPNV und dessen weiterem Ausbau abgestimmt werden.

4 Siedlungs- und Freiraumstruktur

4.1 Siedlungsstruktur

4.1.5 (Z) Hangkanten, Steilhänge, Waldränder, Feucht- und Überschwemmungsgebiete sollen in der Regel von Bebauung freigehalten werden.

4.2 Freiraumstruktur und Freiraumsicherung

4.2.1 (Z) Die Siedlungsentwicklung soll durch ein überörtliches, vernetztes Konzept der im Folgenden bestimmten regionalen Grünzüge und Trenngrüns als Grundgerüst eines räumlichen Verbundsystems zur Freiraumsicherung und -entwicklung geordnet und gegliedert werden.

4.2.2 (Z) Regionale Grünzüge sollen

- zur Verbesserung des Bioklimas und zur Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches
- zur Gliederung der Siedlungsräume
- zur Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen dienen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Regionalen Grünzuges Nr. 7 „Starnberger See/Würmtal sowie flankierende Waldkomplexe“ und an der Biotopverbundachse Würm.

Landschaftsentwicklungskonzept Gemäß Leitbildkarte des Landschaftsentwicklungskonzeptes Region München 2007 liegt das Plangebiet innerhalb eines erhaltenswerten, klimatisch bedeutsamen Waldgebietes im Umfeld der Siedlungsschwerpunkte.

Die Würm ist dargestellt als Teil eines regionalen und überörtlichen Biotopverbundsystems, welches weiterzuentwickeln ist.

Das Plangebiet liegt außerdem am Fuß einer erhaltenswerten Hangkante als Teil eines regionalen Systems.

2.3 Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt bisher noch im Landschaftsschutzgebiet „Würmtal“. Eine Herausnahme aus dem LSG wird die Gemeinde beantragen.

3. Inhalt der 51. Flächennutzungsplan-Änderung

Das Planungsgebiet der Anlage des Reit- und Fahrvereins Gauting e.V. liegt von Wald und Würm umgeben im Würmtal, westlich der Staatsstraße St2063 und westlich der Würm, zwischen Gauting und Starnberg im Ortsteil Königswiesen, ca. 1.4 km von Gauting entfernt. Nördlich der Anlage liegen die Gebäude des Busunternehmens Pavle.

Der Geltungsbereich des Vorhabens umfasst eine Fläche von 26.170 qm. Dabei entfallen 10.705 qm auf das Sondergebiet „Pferdewirtschaft“, 20 qm auf eine kleine Versorgungsfläche für Elektrizität, 13.790 qm auf private Grünflächen für die Pferde, 1.430 qm Wald an der Ostgrenze des Plangebietes und 225 qm auf die naturschutzfachliche Ausgleichsfläche.

Das Planungsgebiet wird, als Sondergebiet – Pferdewirtschaft gem. § 11 BauNVO festgesetzt in dem vorrangig die Haltung und Pflege von Pferden in Weide- und Stallhaltung sowie die Lagerung von Futtermitteln und Zubehör für die Pferdehaltung, ein überdachter Longierplatz, ein Reitplatz sowie ein Vereinsheim zulässig sind. Auf dem Gelände gibt es ein zusätzliches Bestandsgebäude in dem das vom Würmkanal gespeiste Wasserwerk untergebracht ist sowie Büros und Werkstätten. Das daran angrenzende ehemalige Papiertrocknungsgebäude, wird zwischenzeitlich als Lagerhalle genutzt.

Die bestehende Pferdekoppel wird als Grünfläche ausgewiesen In diesem Bereich soll der Erhalt und die Entwicklung von Natur und Landschaft vorherrschen.

Die Erschließung erfolgt von der Starnberger Straße aus, über einen unbefestigten Eigentümerweg in das Plangebiet. ese nutzungsbedingt an unterschiedlichen Orten zu liegen kommen können.

3.1 Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung

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 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Eine Verpflichtung zum Ausgleich besteht nur soweit, als zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen.

Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs:

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

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 mögliche Eingriffsfläche wird das gesamte geplante Sondergebiet abzüglich der bereits bebauten und versiegelten Flächen bewertet, da auf Ebene des Flächennutzungsplans Lage und Umfang baulicher Ergänzungen und Änderungen auf der Reitanlage nicht konkretisiert werden. Es handelt sich um ca. 1,1 ha teilweise bebaute und versiegelte Flächen mit Bürogebäude, Stall, Lagergebäuden und –flächen, Longierplatz, Reitplatz und Standweiden sowie unversiegelten Flächen und Gehölzen. Keine Eingriffe mit erheblichen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind jedoch für Flächen anzunehmen, die bereits bebaut, versiegelt oder stark verdichtet und intensiv genutzt sind.

Bedeutung der Eingriffsfläche auf einer Teilfläche des Flurstücks 1121 der Gemarkung Gauting:

Schutzgut	Ausgangszustand	Beschreibung / Begründung
Arten und Biotope	gering (I)	Funktionsflächen mit einzelnen heimischen Gehölzen (vergleichbar intensiv beanspruchte Gärten)
Boden	gering (I)	verdichteter und teilweise versiegelter Boden
Wasser	mittel (II)	wassersensibler Bereich, keine Oberflächengewässer
Klima und Luft	gering (I)	Randbereich von Luftaustauschbahnen, aber aufgrund vorhandener Bebauung eingeschränkte Durchlüftung
Landschaftsbild	mittel (II)	Landschaftsschutzgebiet, aber baulich vorgeprägter Bereich

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

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Keine Erweiterung bestehender Bauflächen, Abgrenzung des Sondergebietes gemäß baulichem Bestand
- Darstellung von zwei alten Eichen zum Erhalt
- Darstellung des erhaltenswerten Waldrandes als Begrenzung des Sondergebietes nach Osten
- artenschutzrechtliche Untersuchungen bei Bedarf auf nachgeordneten Planungsebenen

Allgemein können auf Ebene des Bebauungsplans weitere geeignete Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs festgesetzt sowie das Maß der baulichen Nutzung beschränkt werden. Hierdurch können die Eingriffsschwere reduziert und der Kompensationsfaktor verringert werden.

Erfassen des Eingriffs:

Die Überbauung und Versiegelung von Flächen stellt nach § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Trotz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben, v.a. wegen der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Wasser und Landschaftsbild, Eingriffe, die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind.

Der Leitfaden differenziert zwischen Eingriffen unterschiedlicher Schwere:

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

Im vorliegenden Fall lässt sich die Eingriffsschwere anhand einer Grundflächenzahl nicht ermitteln, da kein Baugrundstück abgrenzbar ist und Teilflächen bereits bebaut und versiegelt sind. Auch die Gleichsetzung der Eingriffsfläche mit dem Baugrundstück ist daher nicht möglich. Eine Konkretisierung baulicher Ergänzungen und Änderungen bezüglich Lage und Umfang erfolgt erst auf Ebene des Bebauungsplans. Auf Ebene des Flächennutzungsplans lassen sich Eingriffsflächen und Eingriffssintensität nicht bestimmen. Auf die nachgeordnete Planungsebene wird verwiesen. Aufgrund der vorausgegangenen Schutzgüterbewertung sind Kompensationsfaktoren (Eingriffsfläche x Kompensationsfaktor = Ausgleichsfläche) zwischen 0,2 und 0,6 anzunehmen.

Ausgleichsmaßnahmen:

Die erforderlichen Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt. Hierfür stehen Teilflächen des Flurstücks 1121 der Gemarkung Gauting zur Verfügung.

3.2 Artenschutz

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

Beim Plangebiet handelt es sich um die bestehende Reitanlage mit zugehörigen Koppeln und Gebäuden, wie Ställen und Scheunen. Bei einer Ortseinsicht am 15.06.2018 konnten keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten auf Freiflächen vorgefunden werden. In den Gehölzen befanden sich weder Nester noch Baumhöhlen.

Der Gebäudebestand kann jedoch nicht als potentieller Lebensraum für Fledermäuse und Gebäudebrüter ausgeschlossen werden. Eingehende Untersuchungen hierzu haben nicht stattgefunden, da auf Ebene des Flächennutzungsplans Lage und Umfang baulicher Ergänzungen und Änderungen im Bereich des geplanten Sondergebietes nicht konkretisiert werden. Auf Ebene des Bebauungsplans ist eine bedarfsgerechte Untersuchung artenschutzrechtlicher Belange durchzuführen.

3.3 Klimaschutz

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.

Gemeinde

Gauting, den

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