



---

<b>Geschäftsbereich / Fachbereich</b>	<b>Sachbearbeiter</b>
Fachbereich 22 - Bauleitplanung	Frau Münch

Az.: 610/11-22/Mü

---

<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bauausschuss	27.11.2018	öffentlich	Vorberatung
Gemeinderat	11.12.2018	öffentlich	Entscheidung

---

**Betreff**

51. Änderung des Flächennutzungsplans Gauting und Aufstellung eines Bebauungsplans "Sondergebiet Reitsport und Elektrizitätswerk"

**Anlagen:**

20181113\_BP\_F+F\_KöWi\_Begründung  
20181113\_BP\_R+F\_KöWi\_Planzeichnung  
20181113\_BP\_R+F\_KöWi\_Umweltbericht  
20181113\_BP\_R+V\_KöWi\_Festsetzungen  
20181113\_FNP\_R+F\_KöWi\_Begründung  
20181113\_FNP\_R+F\_KöWi\_Umweltbericht  
20181113\_51\_Ä\_FNP\_R+F\_KöWi\_Plan\_m\_Festsetzungen

---

**Sachverhalt:**

**Anlass:**

Mit Unterlagen eingegangen am 26.11.2015 wurde vom Reit- und Fahrverein Königswiesen ein Bauantrag für die Überdachung des Longierplatzes gestellt. Vom Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, wurde festgestellt, dass dieser Antrag nicht genehmigungsfähig sei und er wurde anschließend vom Antragsteller zurückgezogen

In mehreren Gesprächen wurde der Gemeinde geraten, für die Sicherung des Standortes des Reit- und Fahrvereins ein Bauleitplanverfahren einzuleiten. Empfohlen wurde zuvor die Durchführung eines Fachstellengespräches, um frühzeitig kritische Punkte erkennen zu können, bzw. eine Einschätzung erhalten zu können, ob grundsätzlich eine Bauleitplanung zielführend sei.

Der Eigentümer der Flächen stand einer Bauleitplanung grundsätzlich kritisch gegenüber.

**Weitere Entwicklung:**

Am 08.08.2017 hat dazu ein Fachstellengespräch im Beisein des Eigentümers sowie von Vorstandsvertretern des Reit- und Fahrvereins Königswiesen stattgefunden.

Geladen waren Vertreter

- der Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung
- Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt
- Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde

- Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim

Aus Sicht der Höheren Landesplanung erschien eine Bauleitplanung nicht ausgeschlossen. Die Entwicklung eines Gewerbegebietes sei wegen der fehlenden Anbindung nicht möglich. Eine Sondergebietsausweisung zur Bestandssicherung mit geringen Erweiterungsmöglichkeiten jedoch ohne Ausweisung von neuen Siedlungsflächen im Sinne des LEPs sei jedoch möglich. Die Grenzen für das Sondergebiet sollten so eng wie möglich gefasst werden.

Von Seiten des Kreisbauamtes wurde darauf hingewiesen, dass über die Jahre dem Reit- und Fahrverein Genehmigungen nach § 35 BauGB z.B. für die Reithalle und den Reitplatz erteilt wurden. Aufgrund der immer detaillierteren Rechtsprechung und immer engerer Grenzen für die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben, seien weitere Genehmigungen auf diesem Wege jedoch nicht möglich. Es müsse für die Bestandssicherung und geringfügige Entwicklung eine Bauleitplanung durchgeführt werden.

In Bezug auf das Wasserrecht ist grundsätzlich zu sagen, dass sich das Plangebiet im Trinkwasserschutzgebiet „Königswieser Forst“ befindet. Hierzu wurden von den Fachbehörden in der Vergangenheit umfangreiche Regelungen bezüglich des Reit- und Fahrvereins getroffen, die in diesem Zusammenhang von den Fachbehörden noch einmal überprüft werden.

Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde erfolgte der Hinweis, dass das betroffene Gebiet im Landschaftsschutzgebiet „Würmtal“ liegt. Bevor die Planung umgesetzt werden könne, müsse die Gemeinde einen Antrag auf Herausnahme stellen.

Abschließend war zu erkennen, dass eine Bauleitplanung nicht gänzlich ausgeschlossen scheint, jedoch mit deutlichen Problemstellungen aus den o.g. Bereichen zu rechnen ist. Ob diese gelöst werden können, müsse sich innerhalb des Verfahrens zeigen. Auch weitere Gespräche mit dem Kreisbauamt über den gesamten Umfang der Problemstellungen hatten jeweils das Ergebnis, dass eine Genehmigungsfähigkeit der Überdachung des Longierplatzes nur über eine Bauleitplanung erreicht werden könne.

Anzumerken ist, dass der Reit- und Fahrverein für Gauting von Bedeutung ist, da es sich um einen Verein handelt, in dem ehrenamtliches Engagement insbesondere auch für die Freizeit- und Feriengestaltung von Kindern und Jugendlichen eine erhebliche Rolle spielt.

Da es für die Umsiedlung des Vereins keinerlei Flächen gibt, ist die Bestandssicherung an dieser Stelle sehr wichtig und auch im Bereich der Kinder – und Jugendarbeit von öffentlichem Interesse. Die Erforderlichkeit einer Bauleitplanung an dieser Stelle ist somit gegeben.

Grundsätzlich hat der Verein die Übernahme der Planungskosten zugesichert.

### **Beschlussvorschlag:**

Beschlussvorschlag an den Bauausschuss:

1. Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Beschlussvorlage Ö 0768 vom 13.11.2018

2. Der Bauausschuss befürwortet die 51. Änderung des Flächennutzungsplans Gauting und Aufstellung eines Bebauungsplans für ein „Sondergebiet Reit- und Fahrverein Königswiesen“

Beschlussvorschlag an den Gemeinderat:

1. Der Gemeinderat hat Kenntnis von der Beschlussvorlage Ö 0768 vom 13.11.2018
2. Der Gemeinderat beschließt die 51. Änderung des Flächennutzungsplans Gauting und Aufstellung eines Bebauungsplans für ein „Sondergebiet Reit- und Fahrverein Königswiesen“  
Die Verwaltung wird beauftragt, den Änderungs- und Aufstellungsbeschluss bekannt zu machen.
3. Mit der Erstellung der Planunterlagen wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.
4. Mit dem Reit- und Fahrverein ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen bezüglich der Übernahme der Planungskosten.
5. An die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Starnberg wird der Antrag auf Herausnahme des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet „Würmtal“ gestellt und gebeten, den Kreistag darüber beschließen zu lassen.

**Gauting, 06.12.2018**

---

**Unterschrift**