

Gemeinde

Gauting

Lkr. Starnberg

SO –Pferdewirtschaft Hausen, Flur Nrn. 691/1
und 619/5, Gemarkung Oberbrunn

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Arnulfstr. 60
80335 München

Az.: 610-41/2-218

Bearb.: Ang, Dö

Plandatum

10.01.2017

20.06.2017

30.01.2018

21.08.2018

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 Flächennutzungsplan geändert.

2 Planungsanlass

Die Betreiberin des therapeutischen Reitens hat schon vor Aufstellung des Bebauungsplans als Pächterin innerhalb eines landwirtschaftlichen Betriebes die nun zu überplanenden Flächen sowie das Nebengebäude genutzt. Als die Pächterin diese Flächen erwarb, wurde zur Legitimierung des bestehenden Nebengebäudes ein Bauleitplanverfahren erforderlich, da die neue Eigentümerin nicht privilegiert ist. Die Gemeinde Gauting möchte dem Bedarf und dem Entwicklungspotenzial in der Pferdewirtschaft mit und ohne Landwirtschaft 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.

Das Planungsgebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Hausen, der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 619/5 und 691/1 mit einer Fläche von ca. 0,4 ha.

3. Inhalt des Bebauungsplans

Das Planungsgebiet wird gem. § 11 BauNVO als Sondergebiet Pferdewirtschaft ausgewiesen. Das bestehende landwirtschaftliche Nebengebäude, in dem die Haltung und Pflege von Pferden in Weide- und Stallhaltung sowie die Lagerung von Futtermitteln und Zubehör für die Pferdehaltung zulässig ist, wird mit einem Bauraum ~~für Nebenanlagen~~ versehen. In dem Bauraum kann, entsprechend dem Bestand, ~~ein Gebäude mit einer Grundfläche von max.130 qm und einer Wandhöhe von 2,70 m~~ verwirklicht werden. ~~Im Bebauungsplan wird für die Nebenanlage die Grundfläche mit 130 qm und die Wandhöhe mit 2,70 m entsprechend dem Bestand festgesetzt.~~ Hinzu kommt, dass das bisher vorhandene Blechflachdach, auch aus gestalterischen Gründen, durch ein Satteldach ersetzt werden soll. Durch die festgesetzte Dachneigung von max. 30° wird auch die Lagerung von Heu und Stroh im Dach ermöglicht.

In dem ~~Neben~~Gebäude existieren zusätzlich zu den Pferdeboxen auch noch Lagerflächen für Futtermittel und Pferdezubehör, sowie Flächen für die Unterbringung von Kutschen und Weidebearbeitungsmaschinen. Die Kutsche, die ebenfalls im ~~Neben~~Gebäude untergebracht ist, wird z.B. für Geburtstagsveranstaltungen eingesetzt.

Der bestehende Reitplatz, sowie der Reitweg um das Gelände werden auch für Reitstunden und auch für Therapeutisches Reiten genutzt. Da die Flächen ausschließlich verdichtet, aber nicht versiegelt sind, werden nicht als Anlage nach § 19 Abs. 4 BauNVO gerechnet.

Im Süden des Planungsgebiets, praktisch als Ortsrandeingrünung, werden die erforderlichen Ausgleichsflächen auf dem Grundstück festgesetzt.

Der Bereich westlich des Mühlthaler Wegs (Flur Nr. 619/5) 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.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird das bestehende Baurecht lediglich für ein Gebäude zur Unterbringung von Pferden und den dazugehörigen Lagerflächen mit einer Grundfläche von 130 qm geschaffen. 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. Eine Verpflichtung zum Ausgleich besteht nur soweit, als zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen.

Die Betreiberin des therapeutischen Reitens hat schon vor Aufstellung des Bebauungsplans als Pächterin innerhalb eines landwirtschaftlichen Betriebes diese Flächen genutzt. Als die Pächterin diese Flächen erwarb, wurde zur Legitimierung des bestehenden Nebengebäudes ein Bauleitplanverfahren erforderlich, da die neue Eigentümerin nicht privilegiert ist. Das heißt, es gab auf der Fläche schon vor dem B-Plan Eingriffe. Diese Eingriffe sind dann im Bebauungsplanverfahren nicht mehr zu berücksichtigen.

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).

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

Schutzgut	Ausgangszustand	Beschreibung / Begründung
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.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen
- Ortsrandeingrünung

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 das Schutzgut Boden, 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 ($GRZ \leq 0,35$)

Abweichend vom Leitfaden wird die Eingriffsschwere, nach der sich in Verbindung mit der naturschutzfachlichen Bedeutung der Eingriffsfläche der Kompensationsfaktor bestimmt (Eingriffsfläche x Kompensationsfaktor = Ausgleichsfläche), nicht anhand der Grundflächenzahl ermittelt, da hierfür die erforderliche Abgrenzung eines Baugrundstückes fehlt. Stattdessen bemisst sich die Ausgleichsfläche an der Größe der Eingriffsfläche. Für den Stall wird Kompensation im Verhältnis Eingriffsfläche zu Ausgleichsfläche von 1:1 geleistet, da es sich hierbei um eine vollständig versiegelte Fläche handelt. Für den Reitplatz wird Kompensation im Verhältnis Eingriffsfläche zu Ausgleichsfläche von 1:0,2 geleistet, da es sich hierbei lediglich um eine Fläche mit verdichtetem Boden handelt. Ein Kompensationsflächenbedarf über das Verhältnis von 1:1 hinaus ist nicht erforderlich, da die Eingriffsfläche lediglich eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild hat und umfangreiche Minimierungsmaßnahmen vorgesehen werden.

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 Teilfläche 1: Stall	vollständig versiegelte Fläche	
Fläche: 123 qm	Kompensationsfaktor: 1,0	123 qm x 1,0 = 123 qm

Gebiete geringer Bedeutung: Intensivgrünland Teilfläche 2: Reitplatz	Fläche mit verdichtetem Boden	
Fläche: 300 qm	Kompensationsfaktor: 0,35	300 qm x 0,2 = 105 qm

Zur Kompensation des Eingriffs auf einer Teilfläche des Flurstücks 691/1 der Gemarkung Oberbrunn sind **Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von 228 qm** erforderlich.

Ausgleichsmaßnahmen:

Bei einer Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Im Rahmen der Planung erfolgt dies durch Verwendung einer unwirtschaftlichen landwirtschaftlichen Restfläche, für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Lage und Zustand der Ausgleichsfläche:

Die Ausgleichsfläche liegt auf einer Teilfläche des Flurstücks 691/1 der Gemarkung Oberbrunn, unmittelbar am Ort des Eingriffs. Es handelt sich um Intensivgrünland.

Ziele und Maßnahmen des Ausgleichs:

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden insgesamt 441 qm als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Ziel ist es, auf 50 % der Ausgleichsfläche eine naturnahe Hecke mit standortgerechten heimischen Sträuchern zu entwickeln, um die Artenvielfalt und das Lebensraumangebot zu erhöhen und den Übergang zwischen der Bebauung und der freien Landschaft harmonisch zu gestalten. Durch Verzicht auf Pflanzenschutz- und Düngemittel werden die Funktionen von Boden und Wasserhaushalt verbessert. Um die Vitalität der Heckenpflanzung zu erhalten, wird ein Stockhieb im Turnus von zehn Jahren auf jeweils einem Drittel der Fläche durchgeführt. Durch die Beschränkung der Gehölzverjüngung auf eine Teilfläche werden die Funktionen der Hecke durchgehend erhalten.

Auf der übrigen Fläche ist die Pflanzung von Ziergehölzen möglich. Deshalb wird die Ausgleichsfläche größer festgesetzt, als dies gemäß errechnetem Kompensationsflächenbedarf erforderlich ist.

Sicherung, Kosten und Ausführungsfrist der Ausgleichsmaßnahmen:

Das Flurstück 691/1 der Gemarkung Oberbrunn befindet sich in Privateigentum.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit gesichert. Alternativ stellt die Gemeinde sicher, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses ein Eintragungsantrag oder eine Eintragungsbewilligung des Grundstückseigentümers vorliegen.

Die für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlichen Flächen stehen zur Verfügung, solange der Eingriff wirkt.

Die Verpflichtung zur Durchführung der notwendigen Pflegemaßnahmen zur Herstellung und Entwicklung der Kompensationsmaßnahme endet mit Erreichung des Kompensationszieles – spätestens nach 25 Jahren.

Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs.

Die Ausgleichsflächen werden dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, in Kulmbach zur Erfassung im Ökoflächenkataster gemeldet.

5 Artenschutz

Auf Ebene der verbindlichen 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