

Gemeinde

Gauting

Lkr. Starnberg

Bebauungsplan

Nr. 9-1/ Buchendorf
für das Sondergebiet Erwerbs-
und Handelsgärtnerei entlang
der Neurieder Straße

Planung

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

Bearbeitung

Schwander, Andreassen

QS: Wiß

Aktenzeichen

GAU 2-237

Plandatum

23.06.2020 (Entwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Verfahren	3
3.	Plangebiet	4
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
4.1	Flächennutzungsplan	5
4.2	Rechtswirksamer Bebauungsplan Nr.9/ Buchendorf	5
5.	Planinhalte	6
5.1	Temporäres Wohnen Saisonarbeiter	6
5.2	Versorgungsfläche für Löschwassertank	7
5.3	Dachaufbauten zur Nutzung der Solarenergie	8
6.	Flächenbilanz	10
6.1	Nutzungen	10
6.2	Grundfläche	10

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Gauting hat im Jahr 2017 den Bebauungsplan Nr. 9/ Buchendorf, für das Sondergebiet Erwerbs- und Handelsgärtnerei entlang der Neurieder Straße aufgestellt. Das Ziel der Bauleitplanung war es, die im Plangebiet vorhandene Gärtnerei städtebaulich zu ordnen und dazu Art und Maß der baulichen Nutzung festzusetzen sowie die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze zu regeln.

In der Zwischenzeit wurden damals bestehende Betriebsgebäude abgebrochen und neue bauliche Anlagen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans errichtet. Die bisherigen Erfahrungen im Betriebsablauf zeigten jedoch, dass kleinere Anpassungen des städtebaulichen Konzepts sinnvoll sind:

- Es besteht betriebsbedingt ein temporärer Bedarf an zusätzlichen Unterkünften für Saisonarbeiter.
- Die Lage des genehmigten Löschwassertanks soll im Bebauungsplan gesichert werden.
- Um die Umstellung auf erneuerbare Energien zu fördern sollen Dachaufbauten für Solaranlagen zugelassen werden.

Dazu fasste der Bauausschuss am 23.06.2020 den Beschluss, den Bebauungsplan zu ändern und übertrug die Ausarbeitung dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV).

2. Verfahren

Die Bebauungsplan-Änderung erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung in einem bestehenden Sondergebiet, durch die die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden wird. Dadurch wird dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (BauGB §1a Abs. 2) entsprochen.

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB:

- Die festgesetzte Grundfläche beträgt mit 15.510 m² weniger als 20.000 m². (§13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB)
- Die Planung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. (§13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten oder dafür, dass Pflichten gemäß §50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. (§13a Abs. 1 Satz 5 BauGB)

Daher treten die Verfahrenserleichterungen nach §13 Abs. 2 BauGB ein:

- Von der frühzeitigen Beteiligung nach §3 Abs.1 und §4 Abs.1 BauGB kann abgesehen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- Von der Durchführung einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Hinweispflicht auf umweltbezogene Informationen kann abgesehen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da kein zusätzlicher Eingriff erfolgt, bzw. Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten. (§13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

3. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Ortsteils Buchendorf, nordwestlich der Neurieder Straße an der Grenze zur Gemeinde Neuried. Es umfasst eine Fläche von ca. 3,5 ha und beinhaltet die Grundstücke Fl.Nr. 218, 218/1, 218/2, 218/3, 227/6, 227/7 und 216 Tf. der Gemarkung Buchendorf.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 04.05.2020

Im Plangebiet befindet sich ein Gartencenter mit Verkaufs-, Büro- und Sozialräumen sowie Gewächshäusern, die sowohl dem Verkauf als auch der Aufzucht von Pflanzen dienen. Zudem befinden sich im Westen des Plangebietes ein Betriebsleiterwohnhaus und ein Brunnen, im Norden ein Erdlager.

An das Plangebiet grenzen im Süden und Südosten weitere Gärtnereibetriebe an, die nach §35 BauGB privilegiert sind, da die gartenbauliche Erzeugung im Vordergrund steht. Im Norden, Westen und Osten (außerhalb der Gemarkungsgrenze) schließt Bannwald an, der im Waldfunktionsplan als Waldgebiet mit besonderer Bedeutung für Erholung und den Klimaschutz ausgewiesen ist. Der Wald ist zudem Teil des Landschaftsschutzgebietes „Würmtal“.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Gauting verfügt über einen Flächennutzungsplan, der in der Fassung vom 15.02.1984 mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 26.01.1990 genehmigt und am 06.02.1990 rechtswirksam wurde.

In der 37. Flächennutzungsplan-Änderung i.d.F. vom 24.01.2017 wird das Plangebiet als Sondergebiet Erwerbs- und Handelsgärtnerei dargestellt. Im Rahmen dieses Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans stellte die Gemeinde Gauting einen Antrag auf Zielabweichung vom Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern. Mit Bescheid vom 11.12.2014 des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat wurde dieser Antrag auf Abweichung von Ziel 5.3.2 (Lage von Einzelhandelsgroßprojekten in der Gemeinde) zugelassen. Gleichzeitig wurde bestätigt, dass auch kein Verstoß gegen die Ziele B II Z 4.1.3 (Rundungsinsel) des Regionalplans (RP) München und 7.1.4 LEP in Verbindung mit B II Z 4.2.2 RP (Regionaler Grünzug) vorliegt.

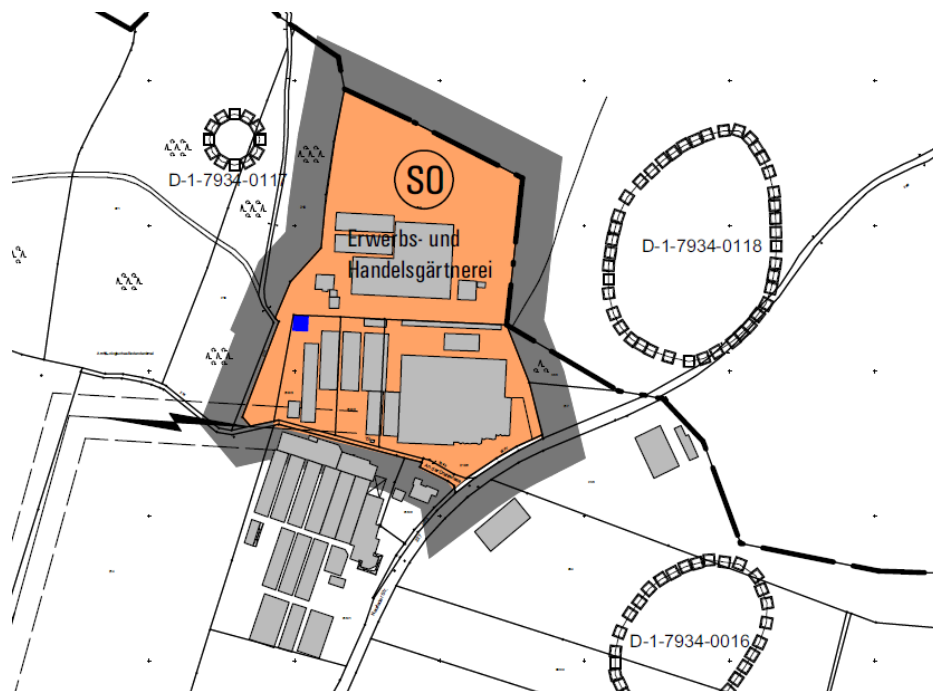


Abb. 2 Auszug aus der 37. FNP-Änderung i.d.F. vom 24.01.2017, o. Maßstab

4.2 Rechtswirksamer Bebauungsplan Nr.9/ Buchendorf

Der Bebauungsplan Nr.9/ Buchendorf, rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 23.02.2017, setzt das Planungsgebiet gem. § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erwerbs- und Handelsgärtnerei“ fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die zulässige Grundfläche in Verbindung mit einer zulässigen Wandhöhe und Anzahl der Geschosse geregelt. Die Lage der Gebäude ist durch die Festsetzung von Baugrenzen und die Anordnung der in einem Gewerbegebiet gesetzlichen Abstandsflächen von 0,25 H nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 Halbsatz 2 BayBO (i.d.F. vom 14.08.2007) bestimmt. Zur Steuerung der baulichen Gestaltung wurden entsprechend der Vorhabenplanung Festsetzungen zur Dachform getroffen.

5. Planinhalte

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans sollen lediglich folgende Festsetzungen geändert werden:

5.1 Temporäres Wohnen Saisonarbeiter

Es wird ein neuer Teilbereich WS-T für temporäres Wohnen festgesetzt, in dem als Art der baulichen Nutzung Wohn- und Sanitärcontainer für Saisonarbeiter zugelassen werden. Der Teilbereich liegt am nördlichen Rand der überbaubaren Grundstücksfläche, hat eine Fläche von ca. 785 m² und ist gegenwärtig der Nutzung B (Sonstige Betriebsfläche) zugeordnet.

Für diesen Teilbereich wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundfläche von 210 m², ein Geschoss, eine Wandhöhe von 3,0 m und eine Firsthöhe von ebenfalls 3,0 m festgesetzt. Da die zulässige Grundfläche insgesamt gleichbleiben soll, wird die Grundfläche des angrenzenden Teilbereichs B entsprechend um 210 m² auf 4.390 m² reduziert.

Die Zulässigkeit der Nutzung ist nach § 9 Abs. 2 BauGB zeitlich bis zum 31.12.2025 befristet. Eine einmalige Verlängerung der Frist um 5 Jahre bis zum 31.12.2030 ist möglich, wenn dies 2 Monate vor Ablauf der Frist der Gemeinde und dem Landratsamt angezeigt wird. Nach Auslaufen der Zulässigkeit wird der Teilbereich wieder der Nutzung B zugeordnet und die zulässige Wandhöhe auf 5,40 m und die zulässige Firsthöhe wieder auf 6,00 m erhöht. Die Grundfläche und die Geschossigkeit bleiben unverändert.

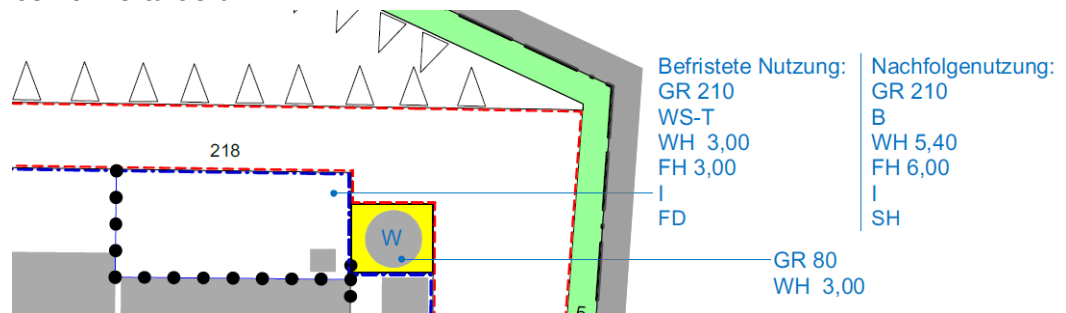


Abb. 3 Teilbereich WS-T/B, Ausschnitt Bebauungsplan, o. Maßstab



Abb. 4 Fotoaufnahme des Teilbereichs WS-T im März 2020 mit Baustellencontainern

5.2 Versorgungsfläche für Löschwassertank

Gleichzeitig soll der im Oktober 2018 baurechtlich genehmigte Löschwassertank (Az. 40-B-2018-487-7), der außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt, planungsrechtlich nachvollzogen werden. Daher wird dort eine Versorgungsfläche in einer Größe von ca. 175 m² mit der Zweckbestimmung Wassertank und einer Grundfläche von 80 m² und eine Wandhöhe von 3,00 m, entsprechend dem genehmigten Bestand festgesetzt.

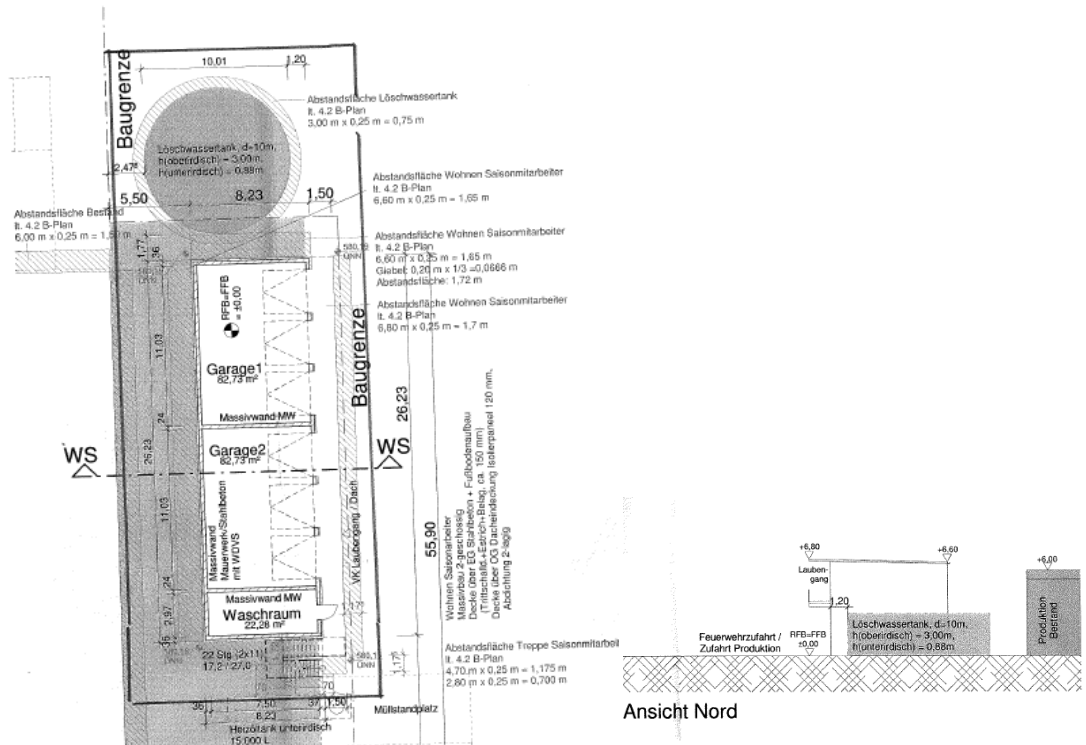


Abb. 5 Genehmigungsplanung Wassertank, o. Maßstab

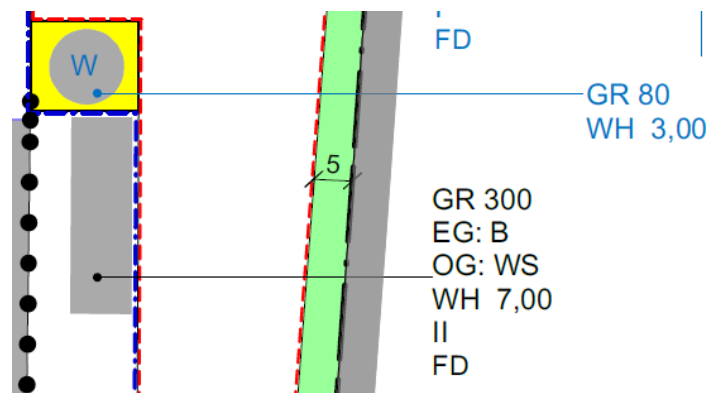


Abb. 6 Teilbereich Versorgungsfläche mit Wassertank, Ausschnitt Bebauungsplan, o. Maßstab

5.3 Dachaufbauten zur Nutzung der Solarenergie

Um die Nutzung der Solarenergie zu fördern sollen dafür erforderliche Dachaufbauten zugelassen werden. Da aufgrund des notwendigen Luftaustauschs die Dachflächen der Gewächshäuser nicht in Betracht kommen, sollen dafür die Flachdächer im Süden der Gärtnerei an der Neurieder Straße und die nach Süden ausgerichtete Satteldachfläche des als „Scheune“ bezeichneten Eingangsgebäudes genutzt werden. Daher wird festgesetzt, dass Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig sind.

Um die Dachlandschaft nicht zu stören, sind diese bei geneigten Dächern im Neigungswinkel der Dachhaut mit einem max. Abstand von 0,3 m zur Dachhaut zu errichten. Außerdem sind sie als gleichmäßige rechteckige Flächen zu gestalten, d.h. die Solarmodule sind als eine zusammenhängende Fläche (Abb. 7 links) oder in mehreren rechteckigen Einzelflächen (Abb. 7 rechts) anzuordnen.

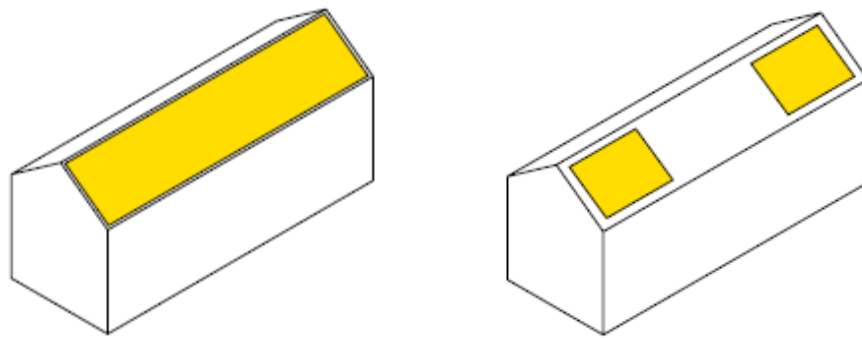


Abb. 7 Vorgabe für die Anordnung von Solarmodulen, Quelle: Solaranlagen gut gestalten (2013)

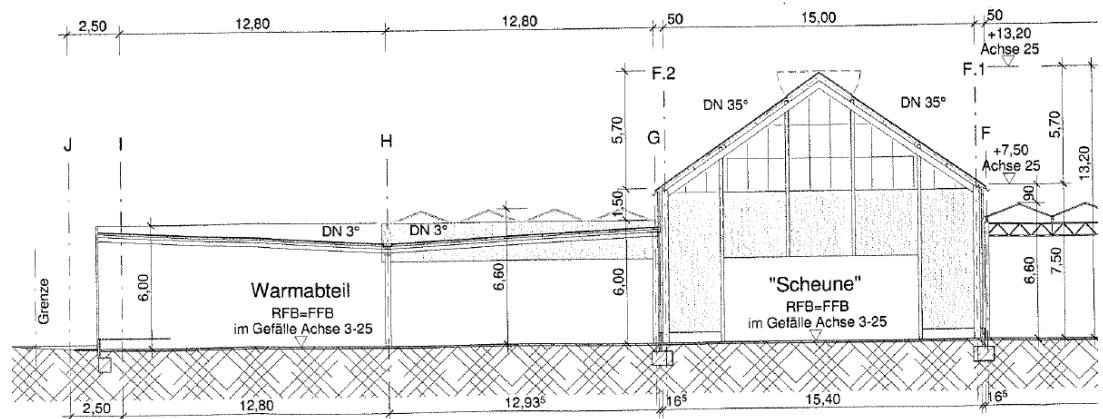
Ein sägezahnartiges Aussparen und Abtreppen einzelner Module (Abb. 8 links) sowie das Umleiten von Modulen um Dachfenster herum (Abb. 8 rechts) führt zu keinem gestalterisch befriedigenden Ergebnis und wird daher nicht zugelassen.¹



Abb. 8 Unzulässige Anordnung von Solarmodulen, Quelle: Solaranlagen gut gestalten (2013)

¹ Weitere Informationen zu einer ansprechenden Gestaltung von Solaranlagen sind in folgender Broschüre zu finden: Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (2013), Solaranlagen gut gestalten. <https://www.stmb.bayern.de/buw/bauthemen/gebaeudeundenergie/>

Nur bei Flachdächern sind aufgeständerte Anlagen zulässig; sie sind von der Außenwand um 0,5 m einzurücken und dürfen die Höhe der Attika um 0,5 m überschreiten. Dadurch treten sie optisch hinter der Attika nicht in Erscheinung.



Schnitt B-B Warmabteil - "Scheune" - Kaltabteil - Sozialbereich - Lager

Abb. 9 Auszug aus Genehmigungsplanung- Schnitt Bebauungsplan, o. Maßstab

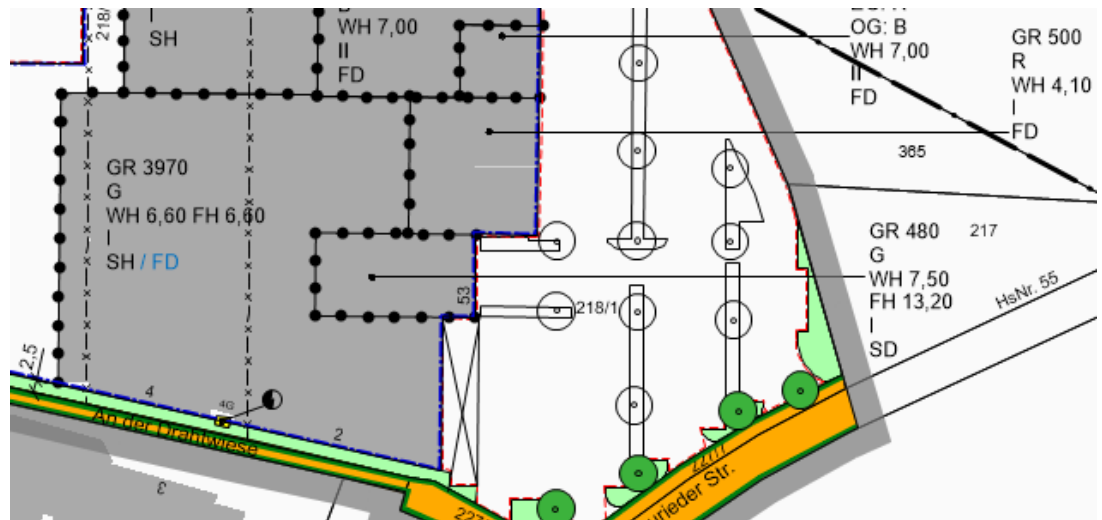


Abb. 10 Teilbereiche für Solarenergie, Ausschnitt Bebauungsplan, o. Maßstab

6. Flächenbilanz

6.1 Nutzungen

Nutzung	Flächengrößen (m²)	
	rechtsverbindlicher Bebauungsplan (2017)	Änderung Bebauungsplan (2020)
Sondergebiet	30.362	30.190
Versorgungsfläche	348	520
Verkehrsfläche	1.290	1.290
Grünfläche	3.520	3.520
Geltungsbereich	35.520	35.520

Tabelle 1 Nutzungen

6.2 Grundfläche

Teilbereich	Zulässige Grundfläche (m²)	
	rechtsverbindlicher Bebauungsplan (2017)	Änderung Bebauungsplan (2020)
B	650	650
G	1.550	1.550
G	3.970	3.970
G	480	480
R	500	500
R/B	200	200
B	1.400	1.400
BK	1.430	1.430
WB	140	140
V - Heizung und Technik	210	210
B/WS	300	300
B	4.600	4.390
WS-T/B		210
V - Wassertank		80
Summe	15.430	15.510

Tabelle 2 Grundflächen

Gemeinde

Gauting, den

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