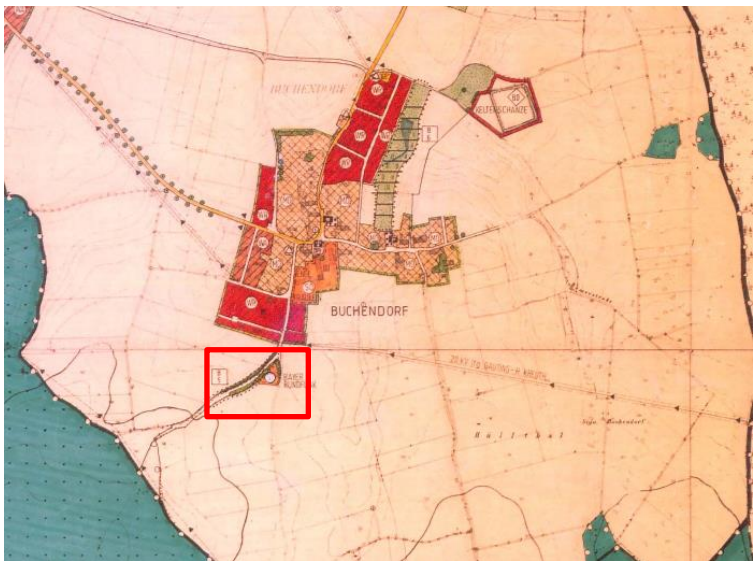
Gemeinde	**Gauting** Lkr. Starnberg
Flächennutzungsplan	54. Änderung für das Rundfunk-Gelände am Leutstettener Weg in Buchendorf

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

Bearbeitung	Schyschka	QS: ChS
Aktenzeichen	GAU 2-252	
Plandatum	29.08.2022 (Vorentwurf)	



Begründung

VORABZUG

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung 3

2. Plangebiet 3

3. Bedarfs- und Alternativenprüfung 4

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen 5
4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 5
4.2 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften 5
4.3 Flächennutzungsplan 6

5. Planinhalte 7
5.1 Art der baulichen Nutzung 7
5.2 Eingriff, Ausgleich 7
5.3 Artenschutz 7
5.4 Klimaschutz, Klimaanpassung 7
5.5 Immissionsschutz 7
5.6 Flächenbilanz 8

VORABZUG

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat Gauting hat in seiner Sitzung vom 22.03.2022 beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern, um auf dem Rundfunk-Gelände am Leutstettener Weg eine Nutzung für eine Garten- und Landschaftsbaufirma zu ermöglichen. Es handelt sich hierbei um die 54. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP). Die Ausarbeitung wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftraum München (PV) übertragen.

Südlich des Ortsteils Buchendorf am Leutstettener Weg befinden sich auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 136 baulichen Anlagen, die für den Bayerischen Rundfunk errichtet wurden. Da diese Anlagen bis auf einen Sendemast mit dazugehöriger Technik seit dem Jahr 2003 nicht mehr vom Bayerischen Rundfunk genutzt werden, soll eine sinnvolle Nachnutzung ermöglicht werden.

Anlass der Planung ist der Antrag eines örtlichen Garten- und Landschaftsbaubetriebes, das Grundstück und die vorhandenen baulichen Anlagen als Betriebsstätte mit Betriebsleiterwohnung zu nutzen. Die beabsichtigte Nachnutzung des ehemaligen Rundfunk-Geländes wird von der Gemeinde Gauting begrüßt, da dadurch Leerstand verhindert und die örtlichen Betriebe gestärkt werden.

Da diese Nutzung der Darstellung im Flächennutzungsplan „Sondergebiet Bayer. Rundfunk“ widerspricht, ist eine FNP-Änderung erforderlich. Ebenso ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, da es sich um eine nicht privilegierte Nutzung im Außenbereich nach § 35 BauGB handelt.

Durch die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Zweckbestimmung des Sondergebietes von derzeitig „Bayerischer Rundfunk“ in die Zweckbestimmung „Garten- und Landschaftsbau“ umgewidmet werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Im Änderungsbereich befinden sich bereits bauliche Anlagen, die auch erhalten werden sollen. Darüber hinaus handelt es sich um einen sehr kleinen Bereich innerhalb des Flächennutzungsplans ohne große Auswirkungen auf die Umgebung.

2. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich südlich des Ortsteils Buchendorf am Leutstettener Weg ca. 2,4 km südöstlich des Hauptortes Gauting. Es umfasst das Grundstück mit der Fl.Nr. 136 der Gemarkung Buchendorf mit einer Größe von ca. 0,3 ha. Das Grundstück befindet sich auf einer sanften Kuppe, bei der die Gebäude auf dem höchsten Punkt von 597 m über NN liegen. Nach Norden fällt das Grundstück leicht auf 595 m über NN und nach Süden auf 596 m über NN ab. Lediglich im Südwesten steigt das Gelände erneut auf 597 m über NN an.

Die Änderungsfläche ist ca. 50 m vom Ortsteil Buchendorf abgesetzt und von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Unmittelbar westlich setzt sich der Leutstettener Weg in Richtung Waldflächen fort, der auf Höhe des betroffenen Grundstücks am Wegrand durch Gehölzbestände in alter Ausprägung begleitet wird. Vom Leutstettener Weg zweigt an der nördlichen Spitze der Änderungsfläche der Wangener Weg nach Süden ab und ist als öffentlicher Feldweg zugänglich. Die umgebenden Landwirtschaftsflächen werden überwiegend als Ackerflächen genutzt. Östlich zum Plangebiet befindet sich eine Geflügelhaltung mit zwei Mobilställen.

VORABZUG

Derzeit ist das Änderungsgebiet mit den Bestandsgebäuden des Bayerischen Rundfunks ungenutzt. Lediglich die vorhandene Funkmastanlage mit der entsprechenden Technik ist weiterhin in Sendebetrieb.

Abb. 1: Plangebiet mit Änderungsbereich, ohne Maßstab. Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Abb. 2: Sendemastanlage Quelle: PV, 05.05.2022.

3. Bedarfs- und Alternativenprüfung

Durch die Planung soll die Verlegung eines örtlichen Garten- und Landschaftsbaubetrieb auf den derzeitig leerstehenden Standort ermöglicht werden. Da es sich nicht um eine nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegierte Nutzung handelt, ist eine Bauleitplanung erforderlich.

Die Gebäude auf dem ehemaligen BR-Gelände wurden nach der im Jahr 1960 erteilten Baugenehmigung im Außenbereich errichtet und beruhen auf dem Privilegierungstatbestand nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB 1960. Die baulichen Anlagen unterliegen nach der endgültigen Aufgabe der Nutzung durch den Bayerischen Rundfunk keinem Bestandsschutz. Die vorhandenen Bauten sind in gutem baulichen Zustand und sollen als Büro, Lagerhalle sowie für eine Betriebsleiterwohnung umgenutzt werden. Zusätzlich soll gemäß dem Antrag im Süden des Grundstücks ein Folienzelt für Jungpflanzen errichtet werden.

Damit handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB und um einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, die den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Gauting entsprechen. Daher wurden keine alternativen Standorte geprüft.

VORABZ

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern mit Stand vom 01.01.2020 sind übergeordnete Ziele und Grundsätze u.a. zum Thema Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit festgeschrieben. Als Grundsatz (G) unter Punkt 1.1.3 Ressourcen schonen ist zu entnehmen:

- „Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. […]."

Unter dem Aspekt demographischer Wandel im Punkt 1.2.2 steht u.a., dass Abwanderung vermindert und hierzu Arbeitsplätze dauerhaft geschaffen und erhalten werden sollen.

Durch die Nachnutzung leer stehender baulichen Anlagen kann sowohl ein örtlich ansässiger Betrieb dauerhaft in Buchendorf gehalten als auch der Abwanderung jüngerer Bevölkerungsgruppen entgegengewirkt werden. Aufgrund der Bestandssituation kann auf einen Neubau für die Gewerbeumsiedlung verzichtet und dadurch Ressourcen geschont und Leerstand verhindert werden.

4.2 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

Im Änderungsgebiet befinden sich keine Schutzgebietsausweisungen oder anderweitig gesetzlich geschützte Objekte (z.B. geschützte Biotope, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete). Gemäß der Artenschutzkartierung FIN-Web+ sind weder im Plangebiet noch im Einzugsbereich geschützte Arten kartiert.

Unmittelbar westlich verläuft ein geschütztes Biotop mit der Bezeichnung „Hohlweg am südwestlichen Ortsrand von Buchendorf". Es handelt sich um den Haupbiotoptyp naturnahe Hecken entlang des Leutstettener Weges. Im rechtskräftigen FNP ist dieses Biotop als „B 5" gekennzeichnet. Bei einer Begehung am 05.05.2022 konnte festgestellt werden, dass sich der vorhandene Baumbestand auf Gemeindegrund befindet, weil die Bäume mit von der Gemeinde ausgestellten Marken an der Rinde markiert waren. Darüber hinaus war das Planungsgebiet durch einen Zaun vom Biotop getrennt.

Abb. 3: Ausgewiesenes Biotop westlich zum Änderungsgebiet. Auszug aus dem rechtskräftigen FNP (li) und Bestandsaufnahme (re).

VORABZUG

In südlicher bzw. südwestlich Umgebung liegt in mindestens 350 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet „Würmtal“.

Sowohl für das unmittelbar westlich angrenzende als auch das südwestlich liegende LSG sind keine negativen Auswirkungen durch die Nutzungsabsichten zu erwarten.

Des Weiteren sind innerhalb des Änderungsbereiches keine Baudenkmäler vorhanden. Gemäß dem Bayerischen Denkmal-Atlas sind weder im Geltungsbereich noch im näheren Umfeld archäologische Fundstellen (Bodendenkmäler) eingetragen. Sollten im Rahmen von Bauvorhaben Bodendenkmäler aufgefunden werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 BayDSchG).

Ebenso beinhaltet der Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung keine im Altlastenverdachtskataster verzeichneten Flächen. Sollten konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, so ist dies unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (Art. 1 BayBodSchG).

4.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Gauting verfügt zur Steuerung ihrer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 06.02.1990.

Der Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bayer. Rundfunk sowie einem Gehölzbestand dar. Das Plangebiet wird zu allen Seiten hin von landwirtschaftlicher Fläche umgeben. Unmittelbar westlich befindet sich das gekennzeichnete Biotop B 5 mit der vorhandenen Gehölzreihe. Der Siedlungsschwerpunkt des Ortsteils Buchendorf schließt sich nördlich vom Planumgriff in unter 50 m an (siehe Abb.4).

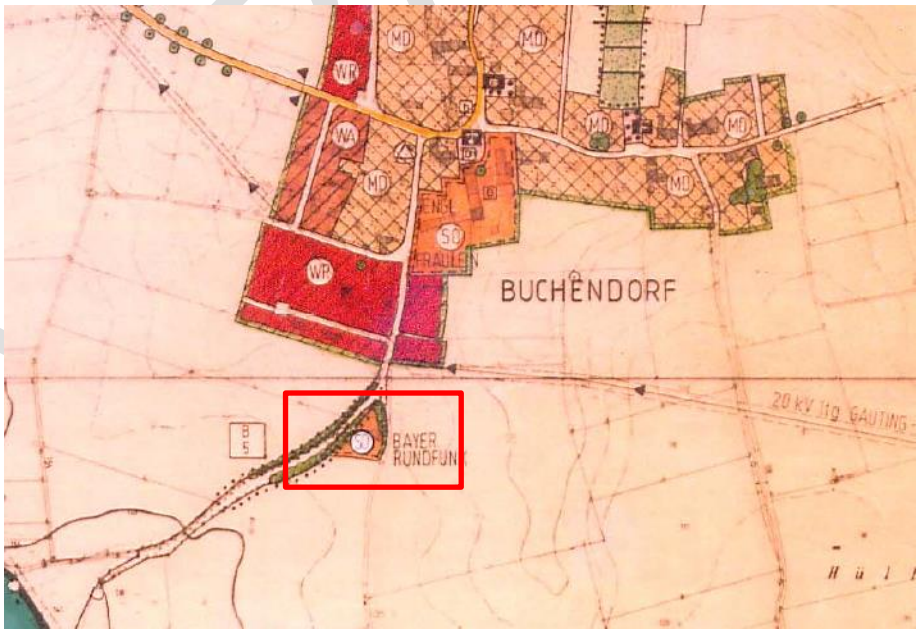


Abb. 4: Ausschnitt des Änderungsbereichs aus dem wirksamen FNP mit Lage der 54. Änderung, ohne Maßstab.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die Änderungsplanung bleibt die Baufläche als Sondergebiet erhalten, die Zweckbestimmung wird jedoch von derzeit „Bayer. Rundfunk“ zu „Garten- und Landschaftsbau“ geändert. Dadurch wird die planungsrechtliche Voraussetzung einer Nachnutzung durch einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb geschaffen.

Der bestehende Sendemast wird als Symbol dargestellt. Die auf dem Grundstück östlich dargestellten Baumpflanzungen werden übernommen. Das westliche Biotop bleibt von den Planungen unberührt.

5.2 Eingriff, Ausgleich

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. Ein Ausgleichsbedarf ergibt sich aus neuen geplanten Bebauungen, die mit einer Versiegelung einhergehen. Bestehende bauliche Anlagen unterliegen keiner Bilanzierung.

Für den konkreten Ausgleichsbedarf wird auf den Bebauungsplan verwiesen.

5.3 Artenschutz

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu untersuchen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass das Vorhaben nicht zu unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen führt.

Eine Begehung des Plangebietes am 05.05.2022 ergab keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten.

5.4 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen bereits bebauten 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.

5.5 Immissionsschutz

Von der beantragten Nutzung eines Garten- und Landschaftsbaubetriebs sind keine erheblichen Lärmimmissionen zu erwarten, da der überwiegende Teil an anfallender Arbeit auswärts verrichtet wird. Daher bedarf es keiner immissionsschutzrechtlichen Prüfung.

Östlich des Plangebiets grenzt eine Hühnerhaltung mit mobilen Ställen, von der dorfgebietstypische Lärm- und Geruchsemissionen ausgehen.

VORABZUG

5.6 Flächenbilanz

Durch die Nachnutzung von derzeit leerstehendem Gebäudebestand werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen und Leerstand vermieden.

Gemeinde Gauting, den .....

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

VORABZUG