

Gemeinde	Gauting Lkr. Starnberg
Bebauungsplan	Nr. 13/BUCHENDORF für das Rundfunk-Gelände am Leutstettener Weg
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	Schyschka QS: ChS
Aktenzeichen	GAU 2-252
Plandatum	04.04.2023 (Vorabzug)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
2.1	Lage.....	3
2.2	Nutzungen innerhalb des Plangebietes und dessen Umgebung.....	4
2.3	Erschließung	5
2.4	Emissionen	5
2.5	Grünstrukturen	6
2.6	Artenschutz	7
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	8
3.1	Flächennutzungsplan	8
3.2	Bebauungspläne, Satzungen	8
3.3	Sonstiges	8
4.	Planinhalte	9
4.1	Art der baulichen Nutzung	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung	9
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
4.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	10
4.5	Bauliche Gestaltung	10
4.6	Verkehr und Erschließung	11
4.7	Flächen für Versorgungsanlagen.....	12
4.8	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	12
4.9	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	13
4.10	Flächenbilanz	14

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Bauausschuss Gauting hat in seiner Sitzung vom 08.03.2022 beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachnutzung des ehemaligen Rundfunk-Geländes südlich von Buchendorf zu schaffen. Die Ausarbeitung wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) übertragen.

Südlich des Ortsteils Buchendorf am Leutstettener Weg befinden sich auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 136 bauliche 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. Vorgesehen ist ebenfalls die Errichtung eines Folienzeltes (ca. 8 x 12 m) zur Aufzucht von Jungpflanzen. Die beabsichtigte Nachnutzung des ehemaligen Rundfunk-Geländes wird von der Gemeinde Gauting begrüßt, da dadurch Leerstand verhindert und die örtlichen Betriebe gestärkt werden.

Um das im Außenbereich liegende Grundstück Fl.Nr. 136 mit dem bestehenden Wohnhaus und Nebengebäude langfristig für eine Garten- und Landschaftsbaufirma umzunutzen, ist eine kommunale Bauleitplanung erforderlich:

- Da die geplante Nutzung der Darstellung im Flächennutzungsplan widerspricht, ist eine FNP-Änderung erforderlich. Diese wird im beschleunigten Verfahren als 54. Änderung durchgeführt.
- Da es sich um eine nicht privilegierte Nutzung im Außenbereich nach § 35 BauGB handelt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Dadurch soll die städtebauliche Ordnung durch die Umnutzung gewahrt bleiben.

2. Plangebiet

2.1 Lage

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 das Hauptgebäude auf dem höchsten Punkt von 597 m über Normalhöhennull (NHN) liegt. Nach Norden fällt das Grundstück leicht auf 595 m über NHN und nach Süden auf 596 m über NHN ab. Das Garagengebäude liegt südwestlich angrenzend zum Hauptgebäude auf 596 m über NHN. Lediglich im Südwesten steigt das Gelände erneut auf 597 m über NHN an.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Fläche 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 des Geltungsbereiches der Wangener Weg nach Süden ab und ist als Feldweg

zugänglich. Die umgebenden Landwirtschaftsflächen werden überwiegend als Ackerflächen genutzt. Östlich zum Plangebiet befindet sich eine Geflügelhaltung mit zwei Mobilställen.

Derzeit ist das betroffene Grundstück mit den ehemals vom Bayerischen Rundfunk genutzten Bestandsgebäuden ungenutzt. Lediglich die vorhandene Funkmastanlage mit der entsprechenden Technik ist weiterhin in Betrieb.

Das Grundstück ist vom Leutstettener Weg im Westen und vom Wangener Weg im Osten angebunden.



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



Abb. 2: Sendemastanlage,
Quelle: PV, 05.05.2022.

2.2 Nutzungen innerhalb des Plangebietes und dessen Umgebung

Nach der im Jahr 1960 erteilten Baugenehmigung im Außenbereich wurden auf dem Grundstück Fl.Nr. 136 eine Empfangsstelle mit Antennenträger, ein Büro, technische Betriebsräume und eine Betriebsleiterwohnung errichtet, diese beruhen auf dem Privilegierungsbestand nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BBauG 1960. In den Folgejahren (1968, 1981) wurde das Gebäude um eine Werkstatt und eine Garage erweitert, 1983 wurde der Antennenträger ersetzt und 1992 wurden die südwestlich liegenden Garagen erbaut. Das Gelände wurde ab 1960 über vier Jahrzehnte vom Bayerischen Rundfunk genutzt, bis der Standort 2003 bis auf die Mastanlage aufgegeben wurde. Nach der Aufgabe durch den BR wurde von einem Folgenutzer in den darauffolgenden Jahren außerdem südlich zum Hauptgebäude ein in Beton gegossenes Schwimmbaden in den Maßen ca. 3,8 m x 7,5 m ohne Baugenehmigung errichtet.

Die vorhandenen baulichen Anlagen unterliegen nach der endgültigen Aufgabe der Nutzung durch den Bayerischen Rundfunk keinem Bestandsschutz, jedoch wirkt der Zustand der vorhandenen Bauten äußerlich passabel. Längerfristige Nachnutzungen gab es seit 2003 keine.



Abb. 3: Blick auf die Gebäuderückseite des Hauptbestandsgebäudes. Quelle: PV, 05.05.2022.

Das Plangebiet ist nach Süden durch Sträucher zur freien Landschaft eingegrünt, westlich zum betroffenen Grundstück grenzt ein Biotop „Hohlweg am südwestlichen Ortsrand von Buchendorf“, welches durch eine ortsprägende Baumreihe charakterisiert ist. Die unmittelbar angrenzenden Bäume im alten Bestand haben gleichzeitig eine ortsrandeingrünende Wirkung nach Westen. Die umliegenden Nutzungen richten sich auf landwirtschaftliche Aktivitäten aus; im Osten befinden sich mobile Hühnerställe mit Hühnerhaltung und die restlichen umgebenden Flächen sind Ackerflächen. Nördlich zum Planungsgebiet, in ca. 50 m Entfernung, beginnt der Siedlungskörper der Ortschaft Buchendorf.

2.3 Erschließung

Das Plangebiet ist über den Leutstettener Weg im Westen und über den Wangener Weg im Osten bereits sowohl verkehrlich als auch technisch erschlossen. Der Leutstettener Weg mündet im Norden auf den Gautinger Weg, der den Ortsteil Buchendorf mit dem Hauptort Gauting verbindet. Eine Bushaltestelle ist in unter 400 m fußläufig erreichbar, eine eigene Buslinie verbindet Buchendorf mit Gauting.

Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind nach vorliegendem Informationsstand vorhanden.

2.4 Emissionen

Das betroffene Änderungsgebiet liegt im Außenbereich. Von der beantragten Nutzung eines Garten- und Landschaftsbaubetriebs sind keine erheblichen Lärmmissionen zu erwarten, da der überwiegende Teil an anfallender Arbeit auswärts verrichtet wird.

Östlich zum ehem. BR-Gelände grenzt eine Hühnerhaltung mit mobilen Ställen, von der dorfgebietstypische Lärm- und Geruchsemissionen ausgehen.

Weitere zeitlich begrenzte Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen gehen von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen aus.

2.5 Grünstrukturen

Im Plangebiet befinden sich keine Ökoflächen, Naturschutzgebiete oder Landschaftsschutzgebiete. Unmittelbar westlich verläuft gemäß Biotopkartierung das Biotop „Hohlweg am südwestlichen Ortsrand von Buchendorf“. Es handelt sich um einen Teilwegabschnitt des Leutstettener Weges bestehend aus einer Baum- und Gehölzreihe mit überwiegend altem Eichenbestand. Das Biotop bleibt von den Planungen unberührt.



Abb. 4: Biotopkartierung, ohne Maßstab, Quelle: Umwelt-Atlas, Stand 28.10.2022 (li.), PV, 05.05.2022 (re.).

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Laubbäume. Diese wurden in einem Baumbestandsplan kartiert. Der größte Baum auf dem gegenständlichen Grundstück steht im nördlichen Vorgartenbereich, es handelt sich um eine Rotbuche mit einem Stammdurchmesser von 1,94 m und einer Höhe von ca. 25 m. Alle weiteren vorkommenden Baumarten sind heimisch.

Neben den Bäumen befindet sich auf dem Grundstück östlich eine Buchen-Hecke und südlich eine lockere Reihe aus Sträuchern unterschiedlicher Wuchsdichten und -höhen.

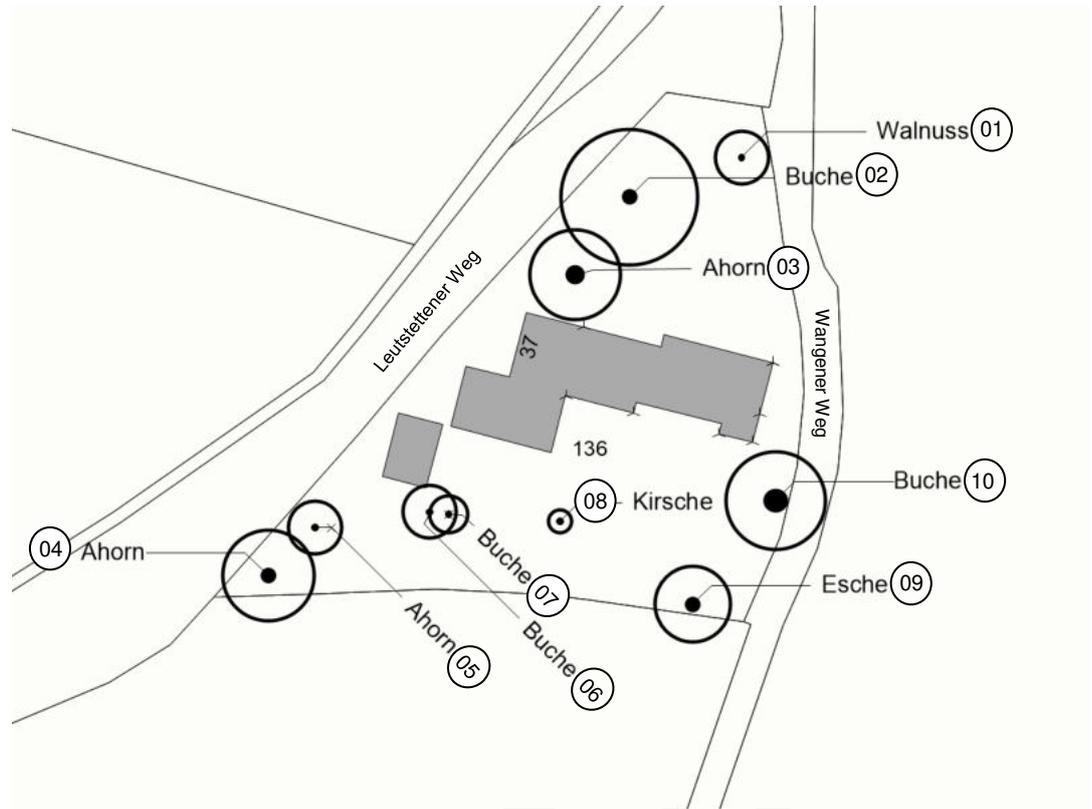


Abb. 5: Baumbestandsplan FI.St. 136, ohne Maßstab. Quelle: PV in Zusammenarbeit mit Garten- u Landschaftsbau Hella.

Baum Nr.	Baumart	Stammumfang (auf 1 m Höhe)	Gesamthöhe des Baumes
1.	Walnuss	0,95 m	8,5 m
2.	Buche	1,94 m	25 m
3.	Ahorn	je 1,20 m	15 m
4.	Ahorn	1,78 m	8 m
5.	Ahorn	1,05 m	6 m
6.	Buche	1,22 m	12 m
7.	Buche	1,05 m	10 m
8.	Kirsche	0,40 m	3 m
9.	Esche	2 m	10 m
10.	Buche	2,4 m / 1,25 m	10 m

Abb. 6: Bestandsbaumliste FI.St. 136. Quelle: PV in Zusammenarbeit mit Garten- u Landschaftsbau Hella.

2.6 Artenschutz

Innerhalb des Plangebietes ergaben sich im Rahmen einer Ortsbegehung im Mai 2022 keine Hinweise oder Spuren auf das Vorkommen seltener oder streng geschützter Arten. Auch in den Gehölzen innerhalb des Plangebietes sowie in der näheren Umgebung wurden keine Nester bzw. Spalten, Höhlen oder aufgeplatzte Rinde festgestellt.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gauting als Sonderfläche mit der Zweckbestimmung „Bayer. Rundfunk“ dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet als Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Garten- und Landschaftsbau“ läuft im beschleunigten Verfahren. Die Festsetzungen des gegenständlichen Bebauungsplanes entwickeln sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

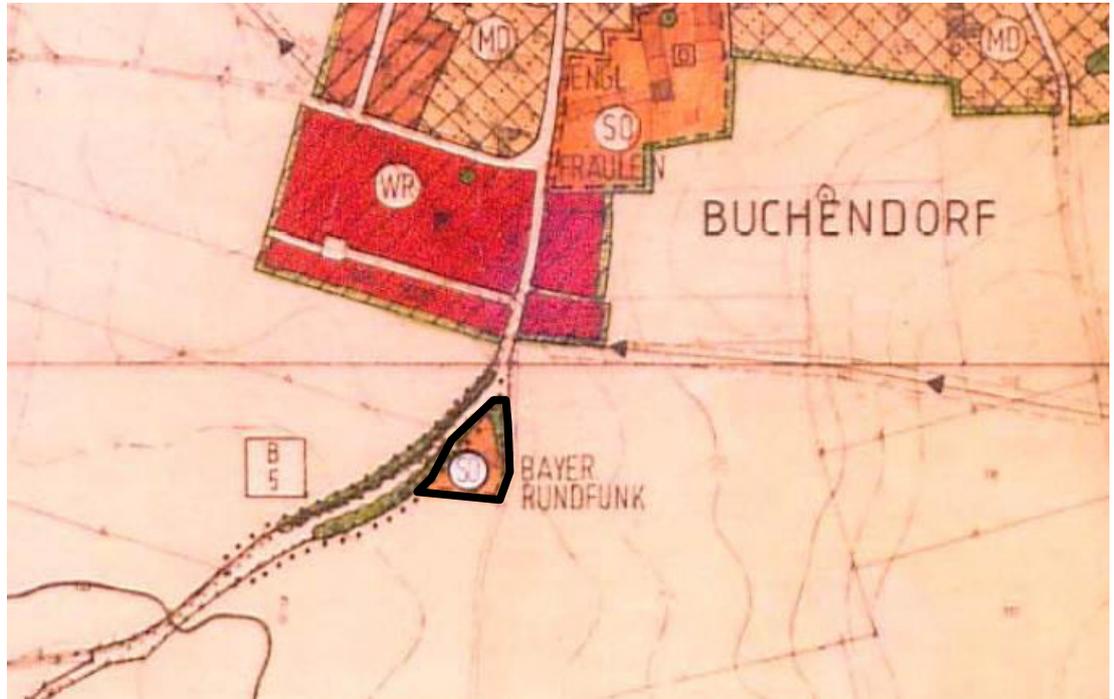


Abb. 7: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage des Plangebietes, ohne Maßstab.

3.2 Bebauungspläne, Satzungen

Das Plangebiet liegt im Außenbereich, für den bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan aufgestellt wurde. Das bestehende Baurecht beruht auf dem Privilegierungstatbestand des § 35 Abs. 1 Nr. 4 BBauG 1960.

In der Gemeinde Gauting sind folgende Satzungen, jeweils in der aktuell gültigen Fassung, zu beachten:

- Einfriedungssatzung
- Satzung über Stellplätze und Garagen
- Abstandsflächensatzung

3.3 Sonstiges

Im Plangebiet und seinem näheren Umfeld sind keine einschlägigen, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffene Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Bauverbots-/ Baubeschränkungszone an klassifi-

zierten Straßen) oder anderweitig gesetzlich geschützte Bereiche (z.B. Bau- und Baudendenkmäler) bekannt.

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Bauland wird nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Garten- und Landschaftsbau“ festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen werden genau definiert:

- Garten- und Landschaftsbaubetrieb
- Folienzelt, Folientunnel oder Foliengewächshaus
- Eine Betriebsleiterwohnung
- Büro
- Lagerfläche
- Antennenträger mit dazugehöriger Technik / technische Betriebsräume

Die Betriebsleiterwohnung darf eine Wohnfläche von 200 m² nicht überschreiten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der zulässigen Grundfläche, der Wandhöhe und dem vorgefundenen baulichen Bestand reguliert. Daraus ergibt sich für das Hauptgebäude eine zulässige Grundfläche von 450 m².

Da Außentreppen, Vordächer, Balkone, Terrassen und Schwimmbecken zwar zur Grundfläche zählen, städtebaulich jedoch weniger wirksam sind, wird für diese Bauteile gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO eine zusätzliche Grundfläche von 150 m² festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Gesamt-Grundfläche von 1.160 m² überschritten werden. Dabei handelt es sich um:

- Garagen, Lagerfläche und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Folienzelt).

Zur Regelung der Höhenentwicklung wird eine maximal zulässige Wandhöhe von 602,5 m über Normalhöhen-Null festgesetzt (entspricht einer WH von ca. 4,6 m an der Gebäude Nordost-Seite). Die Wandhöhe wird gemessen bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 603,1 m über Normalhöhen-Null (entspricht einer Giebelhöhe von ca. 7,2 m an der Gebäude Südost-Seite). Die Firsthöhe wird gemessen bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

Da sich das Grundstück auf einer sanften Kuppe befindet, sind Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es wird eine offene Bauweise in der Form eines Einzelhauses festgesetzt.

Die Lage des Gebäudes wird durch eine Baugrenze bestimmt, die eng um den Bestand gezogen wird. Dadurch wird die Nutzung der erhaltenswerten Bausubstanz sichergestellt. So bleibt die Bebauung weiterhin abgerückt vom Leutstettener und Wangener Weg, wodurch sich die baulichen Anlagen trotz der Lage im Außenbereich in die Landschaft einfügen.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann nach §23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen werden. Dies betrifft insbesondere

- vor die Außenwand tretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände
- untergeordnete Vorbauten, wie Vordächer, Balkone, Kelleraußentreppen und eingeschossige Erker, die den Bestimmungen des Art. 6 Abs. 8 Nr.2 BayBO entsprechen

Auf der südlichen Gebäuderückseite sind innerhalb der mit T gekennzeichneten Baugrenzen ausschließlich Terrassen und ein Schwimmbecken zulässig.

4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Für Garagen, offene Stellplätze, eine bis 50 m² große Nebenanlage (N) und eine 19 m² große Lagerfläche (L) werden Flächen im südlichen Grundstücksbereich festgesetzt. Diese baulichen Anlagen sind nur dort und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dadurch wird einerseits die Vorgartenzone freigehalten. Der rückwärtige Grundstücksbereich bleibt andererseits über eine separate Einfahrt vom Wangener Weg im Osten und vom Leutstettener Weg im Westen für motorisierte Fahrzeuge zugänglich.

Die zulässige Wandhöhe für Garagen und Nebenanlagen wird mit maximal 3 Meter festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Um die Bodenversiegelung zu minimieren, sind die Flächen für oberirdische Stellplätze und Grundstückszufahrten mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine) anzulegen. Hinsichtlich der Beseitigung des Niederschlagswassers sind der Gemeinde auf dem bereits bebauten Grundstück keine Probleme bekannt.

4.5 Bauliche Gestaltung

Um das vorhandene Ortsbild zu schützen werden gestalterische Vorschriften entsprechend Art. 81 BayBO erlassen. Als Dachformen ist entsprechend und in Anlehnung an den nördlich angrenzenden Ortsteil Buchendorf nur die vorhandene Dachform Satteldach zulässig.

Entsprechend dem Bestand wird eine Dachneigung von maximal 22° festgesetzt. Zur Sicherung einer ruhigen Dachlandschaft sind Dachaufbauten (Gauben und Quergiebel) sowie Dacheinschnitte unzulässig.

Aus Gründen des Klimaschutzes sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zuläs-

sig. Diese können an Gebäuden auf dem Dach und an der Fassade bzw. Brüstungselementen errichtet werden. Auf geneigten Dächern sind Solarpaneele im Neigungswinkel der Dachhaut mit einem maximalen Abstand von 0,2 m zur Dachhaut anzubringen. Außerdem sind sie als gleichmäßige, nicht abgestufte Flächen (Abb. 8 links) zu gestalten, d.h. die Solarmodule sind als eine zusammenhängende Fläche oder in mehreren rechteckigen Einzelflächen (Abb. 8 rechts) anzuordnen.

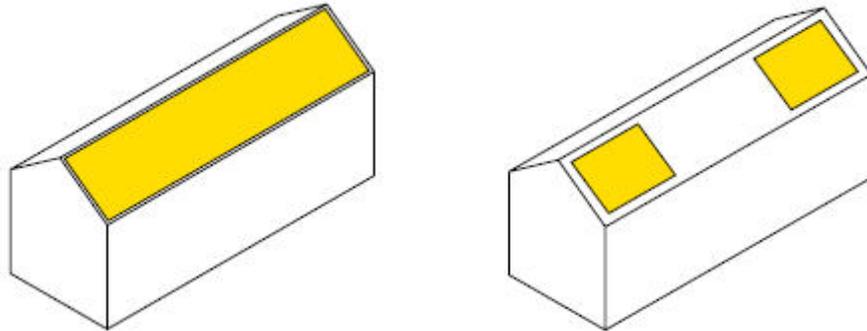


Abb. 8: Vorgabe für die Anordnung von Solarmodulen, Quelle: Solaranlagen gut gestalten (2013).

Ein sägezahnartiges Aussparen und Abtreppen einzelner Module (Abb. 9 links) sowie das Umleiten von Modulen um Dachfenster herum (Abb. 9 rechts) führt zu keinem gestalterisch befriedigenden Ergebnis und wird daher nicht zugelassen.¹



Abb. 9: Unzulässige Anordnung von Solarmodulen, Quelle: Solaranlagen gut gestalten (2013).

Nur bei Flachdächern (im Fall der Garage) sind aufgeständerte Anlagen zulässig; sie sind von der Außenwand um 0,5 m einzurücken und dürfen die Höhe der Attika um maximal 1,0 m überschreiten. Dadurch treten sie optisch hinter der Attika nicht in Erscheinung.

4.6 Verkehr und Erschließung

Zur Sicherung der Erschließung wird die Straßenbegrenzungslinie entlang der nördlichen, östlichen und westlichen Grundstücksgrenze in der Planzeichnung festgesetzt.

Um sowohl die bestehenden Ein- bzw. Ausfahrten des Grundstücks zu sichern als

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/gebäudeundenergie/>

auch die Grünbestände zu schützen, wird im Osten am Wangener Weg und im Westen am Leutstettener Weg ein Ein-/ Ausfahrtsbereich festgesetzt. Die Einfahrt / Ausfahrt zu dem Baugrundstück ist nur in den festgesetzten Bereichen zulässig.

4.7 Flächen für Versorgungsanlagen

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Sendemast mit dazugehöriger Technik. Zugehörige Versorgungsanlagen befinden sich auf der Garagenrückseite in der Nähe zum Mast. Der Sendemast bleibt von den Planungen unberührt und wird als solcher festgesetzt.

4.8 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

4.8.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Um das Ortsbild im Außenbereich zu sichern werden Festsetzungen zur privaten Grünfläche und zum erhaltenswerten Baumbestand getroffen.

Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der nördlichen Baugrenze wird eine private Grünfläche festgelegt. Diese dient dem Erhalt der großzügigen Vorgartenzone. Die Breite der Vorgartenzone vergrößert sich trapezförmig von Norden nach Süden bis zur Baugrenze. Innerhalb dieser Fläche ist eine Zuwegung mit einer maximalen Wegbreite von 1,5 m zulässig, diese ist mit versickerungsfähigem Material anzulegen (z.B. wassergebundene Decke, Pflasterung mit mind. 30 % Fugenteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine).

Im Rahmen einer Ortsbesichtigung im Mai 2022 wurden durch den Planungsverband die auf dem Grundstück befindlichen bestehenden Bäume, die östliche Buchen-Hecke sowie die südlichen Sträucher kartiert. Der Baumbestand zieht sich homogen verteilt über das gesamte Grundstück und besteht ausschließlich aus unterschiedlichen heimischen Laubbäumen. Alle bis auf zwei Bäume, die Hecke sowie die Sträucher sind als erhaltenswert einzustufen und werden zum Erhalt festgesetzt.

Die beiden nicht erhaltenswerten Bäume reichen nah an die baulichen Anlagen heran (Hauptgebäude und Garage) und stellen eine potenzielle Gefahr insbesondere bei Unwetter dar. Zudem ist der nördliche Spitz-Ahorn drei-stämmig und dadurch bedingt schiefständig. Daher werden diese zwei Bäume nicht festgesetzt. Der Verlust der beiden Bäume wird jedoch durch verbindliche Neupflanzungen in einer Mindestpflanzqualität kompensiert. Die Bäume sind im Bereich der privaten Grünfläche zu pflanzen. Die Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 5,0 m abweichen. Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen. Im Fall von Ausfall bei der östlichen Hecke sind Neupflanzungen mit Sträuchern zulässig.

Um eine angemessene Durchgrünung der Freibereiche zu erhalten und verbessern, ist je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Zeichnerisch festgesetzte Bäume können angerechnet werden. Die festgesetzten Pflanzungen werden konkretisiert durch eine empfohlene Artenliste, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen.

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten,

Stein- oder Schotterflächen sind allerdings unzulässig.

4.8.2 Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche)

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. Auf Grundlage der Entwurfsplanung wird nach Planstand April 2023 ein Ausgleichsbedarf von 80 m² erforderlich. Dieser soll im nördlichen Bereich auf der privaten Grünfläche als mehrjährige Blühwiese in zwei Teilbereichen mit jeweils 40 m² angelegt werden.

Es wird auf den Umweltbericht verwiesen.

4.9 Klimaschutz, Klimaanpassung

Der gegenständlich vorliegende Bebauungsplan umfasst einen bebauten Bereich im Außenbereich, für den erstmalig ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Durch die Festsetzungen wird die Bebauung im Bestand erhalten und eine ausreichende Durchgrünung gesichert.

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂- Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Ersatzbaumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugelände, Lage außerhalb wassersensibler Bereiche, dadurch Minimierung der Gefahren durch Hochwasser und wild abfließendes Oberflächenwasser
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz,	Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie

Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	
Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Förderung der CO ₂ -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen

4.10 Flächenbilanz

Aus der Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Garten- und Landschaftsbau“ ergibt sich folgende Flächenbilanz:

- Geltungsbereich: 3.211 m²
- Davon private Grünfläche: 812 m²
- Ausgleichsflächenbedarf (Kompensationsfaktor) 80 m²

Gemeinde Gauting, den

.....

Dr. Brigitte Kössinger, Erste Bürgermeisterin