

Gemeinde
Gauting
Landkreis Starnberg

37. Änderung des Flächennutzungsplans
für das Sondergebiet Erwerbs- und Handelsgärtnerei
im Bereich der Neurieder Straße in Buchendorf

24.02.2011
24.11.2015
08.03.2016



Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München
www.pv-muenchen.de

Körperschaft des
öffentlichen Rechts
Arnulfstr.60
80335 München

1 Planungsanlass und Verfahren

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 Folgezeit wurden 36 Änderungsverfahren eingeleitet.

Ziel der 37. Flächennutzungsplan-Änderung ist die Überplanung der Flächen des Gartencenters Kiefl westlich der Neurieder Straße in etwa entsprechend dem heutigen baulichen Bestand und der baulichen Nutzung.

Eine Neuordnung des Gebiets wird notwendig, da sich die in diesem Bereich befindliche Gärtnerei in den letzten Jahren nach und nach teilweise ausgeweitet und ihr Sortiment vergrößert hat. So werden auch Randsortimente aus dem Bereich Glas/Porzellan/Keramik und Geschenkartikel angeboten sowie Blumen, Bastelartikel und Lebensmittel in unterschiedlichem Umfang. Zusätzlich wurde ein Café eingerichtet. Um in diesem Bereich für die Zukunft eine akzeptable städtebauliche Ordnung zu erhalten und gleichzeitig die weitere Entwicklung im Außenbereich steuern zu können, soll hier der Flächennutzungsplan geändert und ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt werden.

2 Planungsrechtliche Vorgaben

Das ebene Planungsgebiet liegt direkt an der Gemeindegrenze zu Neuried, nördlich von Buchendorf, westlich der Neurieder Straße.

Im Norden und Westen grenzt Bannwald an, der im Waldaktionsplan als Waldgebiet mit besonderer Bedeutung für Erholung und den Klimaschutz ausgewiesen ist. Ebenfalls im Norden und Westen grenzt Landschaftsschutzgebiet an.

Buchendorf liegt zudem vollständig innerhalb des regionalen Grünzugs „Starnberger See Ostufer/Würmtal“ und der Rodungsinsel Buchendorf.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gauting ist der Bereich als Fläche für Baumschulen und Gärtnereien bzw. im Norden als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Aufgrund der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern während der frühzeitigen Beteiligung hat die Gemeinde Gauting für die 37. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans einen Antrag auf Abweichung von Ziel 5.3.2 des LEP Bayern (Lage von Einzelhandelsgroßprojekten in der Gemeinde) gestellt. Mit Bescheid des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat vom 11.12.2014 wurde diese beantragte Abweichung zugelassen.

In diesem Zielabweichungsbescheid wird auch bestätigt, dass aufgrund des Bestands und des seit langem bestehenden Gärtnereistandorts kein Verstoß gegen die Ziele B II Z 4.1.3 (Rodungsinsel) des Regionalplans (RP) München und 7.1.4 LEP in Verbindung mit B II Z 4.2.2 RP (Regionaler Grünzug) vorliegt.

3 Inhalt der 37. Änderung des Flächennutzungsplans

3.1 Beschreibung der ausgewiesenen Flächen

Das ca. 3,5 ha große Planungsgebiet wird gem. § 11 BauNVO als Sondergebiet Erwerbs- und Handelsgärtnerei ausgewiesen und gegenüber der rechtswirksamen Ausweisung nach Norden, entsprechend dem Bestand vergrößert.

Das Sondergebiet liegt westlich der Neurieder Straße, im Osten des Gemeindegebiets, nördlich von Buchendorf, jedoch ohne Anbindung an den Ortsteil.

Das Planungsgebiet umfasst die bestehende Gärtnerei, die zwischenzeitlich zusätzliche Randsortimente aufgenommen hat. Im Norden (auf der bisher noch nicht als Gärtnerei ausgewiesenen Fläche) befinden sich Gewächshäuser und ein Erdlager. Insgesamt befinden sich im Sondergebiet ein Wohnhaus sowie unterschiedlich große Sozial- und Büroräume. Ansonsten existieren im Planungsgebiet vor allem Glas- bzw. Folienhäuser, die sowohl für den Verkauf als auch für die Aufzucht von Pflanzen verwendet werden.

Im Zielabweichungsbescheid der Regierung von Oberbayern wird für diesen Bereich insgesamt eine Verkaufsfläche von 4.900 qm zugelassen. Dabei sind für das Kernsortiment 4.600 qm zulässig, für das Randsortiment 300 qm. Diese Werte wurden im Rahmen einer Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung vom 18.01.2013 mit ergänzender Stellungnahme zu den landesplanerisch zulässigen Verkaufsflächen vom 12.02.2014 ermittelt.

3.2 Verkehr

Das Planungsgebiet wird von der Neurieder Straße aus erschlossen. Ein Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist mit einer Busverbindung gegeben.

Die erforderlichen Stellplätze werden innerhalb des Sondergebiets nachgewiesen.

3.3 Wasserversorgung

Für das Planungsgebiet existiert der bis zum 31.12.2034 befristete Bescheid der Unteren Wasserbehörde im Landratsamt Starnberg vom 23.07.2014 für die „stets widerrufliche gehobenen Erlaubnis nach § 15 Wasserhaushaltsgesetz für das Zutagefördern von Grundwasser aus dem Tiefenbrunnen des Gartencenters Kiefl auf dem Grundstück Flur Nr. 218/3, Gemarkung Buchendorf, Gemeinde Gauting“, zur öffentlichen Trink- und Brauchwasserversorgung des Kiefl Gartencenters mit Wohnungen, Betriebsgebäuden und Café mit Kundentoiletten sowie angeschlossener Friedhofsgärtnerei Meier (auf Flur Nr. 235). Der Vorratstank dient auch zur Bereithaltung von Löschwasser (siehe Punkt 1.5.2 des Bescheids).

.....
Dr. Brigitte Kössinger (Erste Bürgermeisterin)