

Gemeinde

# Gauting

Lkr. Starnberg

Einbeziehungssatzung für einen Teilbereich zwischen Schäftlarner Weg und Hüttelweg1, Gemarkung Buchendorf

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Arnulfstr. 60  
80335 München

Az.: 610-41/2-209

Bearb.: Ang, Dö

Plandatum

10.02.2015

13.12.2016

## 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. Die Auseisung des Dorfgebiets endet mit der westlich angrenzenden Flur Nr. 93/1.

2 Planungsanlass und Planungsziel

Der Betrieb und die Wohnnutzung an der Forstenrieder Parkstraße 30 sollte verlegt werden, jedoch wurde hierfür keine Genehmigungsfähigkeit in Aussicht gestellt. Durch eine Änderung der Wohnsituation soll jedoch das Fortbestehen der Landwirtschaft sichergestellt werden. Aus diesem Grund beschloss am 10.02.2015 der Bauausschuss der Gemeinde Gauting die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für das Grundstück Flur Nr. 93/2 gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3. Geplant ist die maßvolle Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils durch Einbeziehung dieses Grundstücks, das sowohl im Westen, als auch im Norden bereist von Bebauung umschlossen ist und damit durch die umgebende Bebauung geprägt.

3. Inhalt der Änderung der Einbeziehungssatzung

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen und landschaftlichen Entwicklung enthält die Satzung nähere Bestimmungen entsprechend § 9 Abs. 1 BauGB. Es wird ein Bauraum mit einer zulässigen Grundfläche von max. 120 qm ausgewiesen. Es werden nur der Bauraum, die Grundfläche und die Wandhöhe mit 6,50 m festgesetzt, ansonsten richtet sich die bauliche Gestaltung nach § 34 BauGB. Im Süden des Planungsgebiets, praktisch als Ortsrandeingrünung, werden die erforderlichen Ausgleichsflächen auf dem Grundstück festgesetzt.

4. Ausgleichsmaßnahmen

Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG ist bei der Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB über die Vermeidung sowie den Ausgleich und den Ersatz von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Dabei sind gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB die §§ 1 a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1 a BauGB entsprechend anzuwenden. Die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind demnach in der Abwägung zu berücksichtigen; der Ausgleich ist innerhalb der durch § 1 a Abs. 3 BauGB zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen der Satzung zu regeln.

Die Umsetzung der Eingriffsregelung erfolgt auf Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, BayStMLU vom Januar 2003.

Bewertung des Plangebietes:

Als Eingriffsfläche wird das gesamte Grundstück 93/2 der Gemarkung Buchendorf abzüglich der geplanten Ausgleichsfläche gewertet (ca. 1.075 qm).

<b>Schutzgut</b>	<b>Ausgangszustand</b>	<b>Beschreibung / Begründung</b>
Arten und Biotope	gering (I)	Intensiv genutzte Gärten
Boden	mittel (II)	anthropogen überprägter Boden

<b>Schutzgut</b>	<b>Ausgangszustand</b>	<b>Beschreibung / Begründung</b>
Wasser	gering (I)	kein wassersensibler Bereich, keine Oberflächengewässer
Klima und Luft	gering (I)	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	mittel (II)	bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden eingewachsenen Grünstrukturen

Aufgrund o.g. Schutzgüter weist die Eingriffsfläche eine überwiegend geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) auf.

Erfassen des Eingriffs:

Die Einbeziehungssatzung regelt eine Grundfläche für Hauptgebäude von 120 qm. Bei einer Größe des Baugrundstückes von 1.075 qm entspricht dies einer Grundflächenzahl (HG) von ca. 0,1. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Errichtung von Nebenanlagen der Grenzwert von GRZ 0,35 gemäß Leitfaden überschritten wird. Somit handelt es sich um einen niedrigen Versiegelungs- und Nutzungsgrad und damit um eine geringe Eingriffsschwere.

Auf Flächen mit überwiegend geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild liegt der Kompensationsfaktor bei niedriger Eingriffsschwere zwischen 0,2 und 0,5 (Eingriffsfläche x Kompensationsfaktor = Ausgleichsfläche). Aufgrund des geringen Versiegelungsgrades und des Erhalts von Baumbestand lässt sich der Kompensationsfaktor auf den unteren Wert von 0,2 festlegen.

Somit ergibt sich eine Ausgleichsfläche von  $1.075 \text{ qm} \times 0,2 = \underline{215 \text{ qm}}$ .

Ausgleichsmaßnahmen:

Die Ausgleichsfläche liegt südlich des Baugrundstückes auf dem Flurstück 93/2 der Gemarkung Buchendorf. Es handelt sich um einen intensiv genutzten Garten mit zwei Obstbäumen und Gartenhäuschen.

Geplant ist der Erhalt des Baumbestandes sowie dessen Ergänzung durch 4 Obstbäume alter regionaltypischer Sorten. Das Grünland wird durch Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutzmittel und die Festlegung eines Mahdtermins mit Abfuhr des Mähgutes extensiviert. Hierdurch können die Artenvielfalt und das Lebensraumangebot erhöht und das Landschaftsbild aufgewertet werden. Die Fläche der baulichen Anlagen wird nicht in die Ausgleichsfläche einbezogen.

## 5. Artenschutz

Eine eingehende Untersuchung zum Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet hat nicht stattgefunden. Die folgenden Ausführungen stellen daher den worst-case dar:

Am 20.05.2015 fand eine Begehung des Plangebietes statt.

Beim Baugrundstück 93/2 der Gemarkung Buchendorf handelt es sich um eine intensiv genutzte Gartenanlage am Ortsrand mit teils baulicher Vorprägung, Rasenfläche und einigen Obstgehölzen entlang der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze.

Aufgrund der intensiven Freizeitnutzung und der Ortsnähe ist das Vorkommen seltener Arten unwahrscheinlich. Die gärtnerisch angelegte Fläche wird vermutlich lediglich von ubiquitären Arten als Lebensraum genutzt. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens, der geplanten Gehölzpflanzungen und der weiten Verbreitung die-

ser Arten ist von keiner signifikanten Verschlechterung des Erhaltungszustandes im räumlichen Zusammenhang auszugehen. Als Sommerquartier für Spalten und Höhlen bewohnende Fledermäuse sowie Bewohner von Totholz werden die vorhandenen Gehölze aufgrund ihres relativ geringen Alters ausgeschlossen. Negative Auswirkungen auf geschützte Arten sind daher durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Gauting, den .....

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