

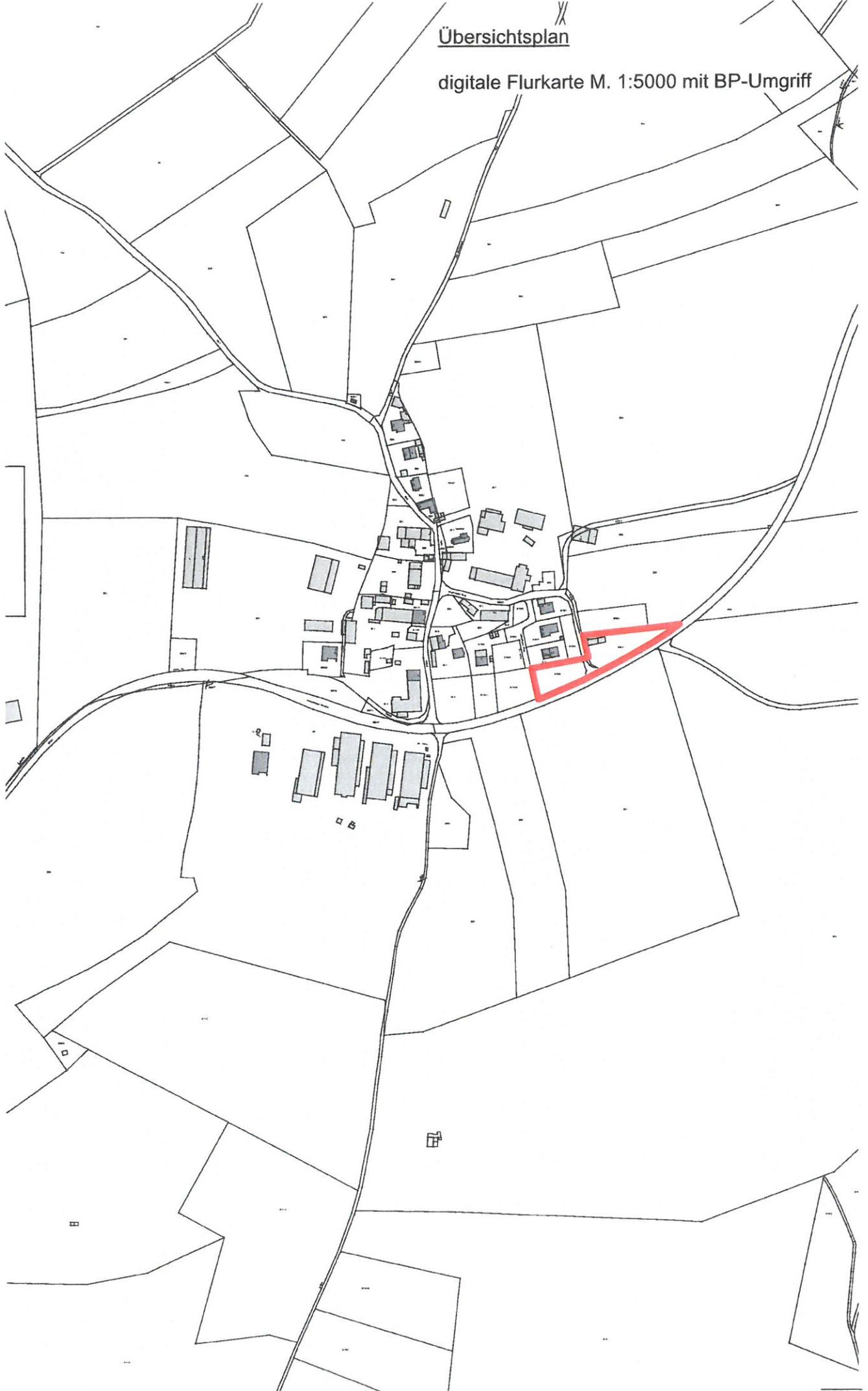
Gemeinde	Gauting Lkr. Starnberg
Bebauungsplan	SO – Pferdewirtschaft Hausen, Flur Nrn. 691/1 und 619/5, Gemarkung Oberbrunn
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München Az.: 610-41/2-218 Bearb.: Ang/Dö
Plandatum	10.01.2017

Die Gemeinde Gauting erlässt aufgrund §§2, 9, und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Übersichtsplan

digitale Flurkarte M. 1:5000 mit BP-Umgriff



Gemeinde Gauting

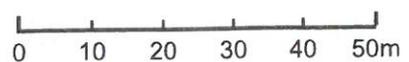
Bebauungsplan SO - Pferdewirtschaft
Hausen, Flur Nrn. 691/1 und 619/5,
Gemarkung Oberbrunn



Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München
- Geschäftsstelle -
Az. 610-41/2-218



M = 1:1000



A Festsetzungen

1 Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Es wird Sondergebiet – Pferdewirtschaft gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist ausschließlich ein Nebengebäude in dem die Haltung und Pflege von Pferden in Weide- und Stallhaltung sowie die Lagerung von Futtermitteln und Zubehör für die Pferdehaltung zulässig ist.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR 130 höchstzulässige Grundfläche z.B. 130 qm

3.2 Die traufseitige Wandhöhe darf maximal 2,70 m betragen. Die Wandhöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut traufseitig.

4 überbaubare Grundstücksfläche

4.1



Fläche für Nebengebäude

5 bauliche Gestaltung

5.1 Es ist Satteldach mit einer Dachneigung von max.30° zulässig

6. Verkehrsflächen

6.1



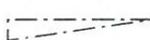
öffentliche Verkehrsfläche

6.2



Straßenbegrenzungslinie

6.3



Sichtdreieck 3 m x 70 m

6.4 Die Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten, Wällen, Sichtschutzzäunen Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Aufschüttungen aller Art sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenständen freizuhalten, die sich mehr als 0,8 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

7 Grünordnung

7.1



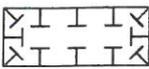
zu erhaltende Bäume

7.2



zu erhaltende Sträucher

7.3  Wasserfläche

8.  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

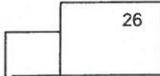
Innerhalb der Umgrenzung ist auf 50 % der Fläche eine Hecke aus standortgerechten heimischen Sträuchern zu entwickeln. Ausfallende Gehölze sind in der Pflanzqualität vStr, 60 – 100 cm zu ersetzen. Die Gehölze sind im Turnus von zehn Jahren auf jeweils einem Drittel der Fläche auf den Stock zu setzen. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen. Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist unzulässig.

9. Einfriedungen sind sockelfrei und mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm auszuführen.

B Hinweis

1  bestehende Grundstücksgrenze

2 691/1 Flurstücknummer z.B. 691/1

3  vorhandene Haupt-/Nebengebäude

Kartengrundlage: DFK M 1:1.000 © LVG Bayern

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: München, den

.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Gauting, den

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

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom mit Begründung hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom wurde vom Bauausschuss am gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Gauting, den

(Siegel)

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

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Gauting, den

(Siegel)

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

Gemeinde	Gauting Lkr. Starnberg
	SO –Pferdewirtschaft Hausen, Flur Nrn. 691/1 und 619/5, Gemarkung Oberbrunn
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Arnulfstr. 60 80335 München
	Az.: 610-41/2-218 Bearb.: Ang, Dö
Plandatum	10.01.2017

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. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert.

2 Planungsanlass

Die Gemeinde Gauting möchte dem Bedarf und dem Entwicklungspotenzial in der Pferdewirtschaft im Ortsteil Hausen Rechnung tragen und hierfür ein Sondergebiet „Pferdewirtschaft“ ausweisen. Das Planungsgebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Hausen, der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 619/5 und 691/1 mit einer Fläche von ca. 0,4 ha.

3. Inhalt des Bebauungsplans

Das Planungsgebiet wird gem. § 11 BauNVO als Sondergebiet Pferdewirtschaft ausgewiesen. Das bestehende landwirtschaftliche Nebengebäude, in dem die Haltung und Pflege von Pferden in Weide- und Stallhaltung sowie die Lagerung von Futtermitteln und Zubehör für die Pferdehaltung zulässig ist, wird mit einem Bauraum für Nebenanlagen versehen. In dem Bauraum kann, entsprechend dem Bestand, eine Grundfläche von max. 130 qm verwirklicht werden. Im Bebauungsplan wird für die Nebenanlage die Grundfläche mit 130 qm und die Wandhöhe mit 2,70 m entsprechend dem Bestand festgesetzt. Hinzu kommt, dass das bisher vorhandene Blechflachdach, auch aus gestalterischen Gründen, durch ein Satteldach ersetzt werden soll. Durch die festgesetzte Dachneigung von max. 30° wird auch die Lagerung von Heu und Stroh im Dach ermöglicht.

In dem Nebengebäude existieren zusätzlich zu den Pferdeboxen auch noch Lagerflächen für Futtermittel und Pferdezubehör, sowie Flächen für die Unterbringung von Kutschen und Weidebearbeitungsmaschinen. Die Kutsche, die im Nebengebäude untergebracht ist, wird z.B. für Geburtstagsveranstaltungen eingesetzt.

Der bestehende Reitplatz, sowie der Reitweg um das Gelände werden auch für Reitstunden und auch für Therapeutisches Reiten genutzt. Da die Flächen ausschließlich verdichtet, aber nicht versiegelt sind, werden nicht als Anlage nach § 19 Abs. 4 BauNVO gerechnet.

Im Süden des Planungsgebiets, praktisch als Ortsrandeingrünung, werden die erforderlichen Ausgleichsflächen auf dem Grundstück festgesetzt.

Der Bereich westlich des Mühlthaler Wegs (Flur Nr. 619/5) bleibt Grünland, auf dem auch Pferde weiden können. Trotz reiner Grünlandnutzung soll diese Fläche aber dem Sondergebiet zugeordnet werden.

4. Eingriffs-/Ausgleichsregelung

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.

Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Eine Verpflichtung zum Ausgleich besteht nur soweit, als zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird das bestehende Baurecht lediglich für ein Nebengebäude zur Unterbringung von Pferden und den dazugehörigen Lagerflächen mit einer Grundfläche von 130 qm geschaffen. Weitere naturschutzrechtlich relevante Eingriffe ergeben sich durch die Anlage eines Reitplatzes mit einer Fläche von 20 m x 15 m.

Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs:

Durch bauliche Maßnahmen im Geltungsbereich des Vorhabens finden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild statt.

Im Folgenden wird die Bedeutung der Eingriffsfläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild ermittelt und der Ausgleichsflächenbedarf abgeleitet.

Als Grundlage für die naturschutzfachliche Bewertung der Eingriffsfläche und die Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs dient der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStMLU 2003).

Eine ausführliche Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Vorhabens sowie eine Darstellung der umweltbezogenen Auswirkungen gibt der Umweltbericht wieder.

Bestandsbewertung:

In der Bestandsbewertung wird die Bedeutung der Eingriffsfläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild untersucht.

Der Leitfaden unterscheidet je nach Wertung der Einzelkriterien (Schutzgüter) zwischen Flächen mit geringer (Kategorie I), mittlerer (Kategorie II) und hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III).

Als Eingriffsfläche werden der Stall und der Reitplatz gewertet. Bei der Eingriffsfläche handelt es sich um etwa 423 qm Intensivgrünland.

Bedeutung der Eingriffsfläche auf einer Teilfläche des Flurstücks 691/1 der Gemarkung Oberbrunn:

Schutzgut	Ausgangszustand	Beschreibung / Begründung
Arten und Biotope	gering (I)	Intensivgrünland
Boden	mittel (II)	anthropogen überprägter Boden
Wasser	gering (I)	kein wassersensibler Bereich, keine Oberflächengewässer
Klima und Luft	gering (I)	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	gering (I)	strukturarmes Grünland

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

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen

- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen
- Ortsrandeingrünung

Erfassen des Eingriffs:

Die Überbauung und Versiegelung von Flächen stellt nach § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Trotz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben, v.a. wegen der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden, Eingriffe, die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind.

Der Leitfaden differenziert zwischen Eingriffen unterschiedlicher Schwere:

- Typ A: hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ > 0,35)
- Typ B: niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ ≤ 0,35)

Abweichend vom Leitfaden wird die Eingriffsschwere, nach der sich in Verbindung mit der naturschutzfachlichen Bedeutung der Eingriffsfläche der Kompensationsfaktor bestimmt (Eingriffsfläche x Kompensationsfaktor = Ausgleichsfläche), nicht anhand der Grundflächenzahl ermittelt, da hierfür die erforderliche Abgrenzung eines Baugrundstückes fehlt. Stattdessen bemisst sich die Ausgleichsfläche an der Größe der Eingriffsfläche. Für den Stall wird Kompensation im Verhältnis Eingriffsfläche zu Ausgleichsfläche von 1:1 geleistet, da es sich hierbei um eine vollständig versiegelte Fläche handelt. Für den Reitplatz wird Kompensation im Verhältnis Eingriffsfläche zu Ausgleichsfläche von 1:0,2 geleistet, da es sich hierbei lediglich um eine Fläche mit verdichtetem Boden handelt. Ein Kompensationsflächenbedarf über das Verhältnis von 1:1 hinaus ist nicht erforderlich, da die Eingriffsfläche lediglich eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild hat und umfangreiche Minimierungsmaßnahmen vorgesehen werden.

Anwendung der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren gem. Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ (Hrsg. Bay StMLU)		
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Eingriffsschwere	Ausgleichsfläche
Gebiete geringer Bedeutung: Intensivgrünland Teilfläche 1: Stall	vollständig versiegelte Fläche	
Fläche: 123 qm	Kompensationsfaktor: 1,0	123 qm x 1,0 = 123 qm
Gebiete geringer Bedeutung: Intensivgrünland Teilfläche 2: Reitplatz	Fläche mit verdichtetem Boden	
Fläche: 300 qm	Kompensationsfaktor: 0,35	300 qm x 0,2 = 105 qm

Zur Kompensation des Eingriffs auf einer Teilfläche des Flurstücks 691/1 der Gemarkung Oberbrunn sind **Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von 228 qm** erforderlich.

Ausgleichsmaßnahmen:

Bei einer Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Im Rahmen der Planung erfolgt dies durch Verwendung einer unwirtschaftlichen landwirtschaftlichen Restfläche, für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Lage und Zustand der Ausgleichsfläche:

Die Ausgleichsfläche liegt auf einer Teilfläche des Flurstücks 691/1 der Gemarkung Oberbrunn, unmittelbar am Ort des Eingriffs. Es handelt sich um Intensivgrünland.

Ziele und Maßnahmen des Ausgleichs:

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden insgesamt 441 qm als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Ziel ist es, auf 50 % der Ausgleichsfläche eine naturnahe Hecke mit standortgerechten heimischen Sträuchern zu entwickeln, um die Artenvielfalt und das Lebensraumangebot zu erhöhen und den Übergang zwischen der Bebauung und der freien Landschaft harmonisch zu gestalten. Durch Verzicht auf Pflanzenschutz- und Düngemittel werden die Funktionen von Boden und Wasserhaushalt verbessert. Um die Vitalität der Heckenpflanzung zu erhalten, wird ein Stocktrieb im Turnus von zehn Jahren auf jeweils einem Drittel der Fläche durchgeführt. Durch die Beschränkung der Gehölzverjüngung auf eine Teilfläche werden die Funktionen der Hecke durchgehend erhalten.

Auf der übrigen Fläche ist die Pflanzung von Ziergehölzen möglich. Deshalb wird die Ausgleichsfläche größer festgesetzt, als dies gemäß errechnetem Kompensationsflächenbedarf erforderlich ist.

Sicherung, Kosten und Ausführungsfrist der Ausgleichsmaßnahmen:

Das Flurstück 691/1 der Gemarkung Oberbrunn befindet sich in Privateigentum.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit gesichert. Alternativ stellt die Gemeinde sicher, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses ein Eintragungsantrag oder eine Eintragungsbewilligung des Grundstückseigentümers vorliegen.

Die für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlichen Flächen stehen zur Verfügung, solange der Eingriff wirkt.

Die Verpflichtung zur Durchführung der notwendigen Pflegemaßnahmen zur Herstellung und Entwicklung der Kompensationsmaßnahme endet mit Erreichung des Kompensationszieles – spätestens nach 25 Jahren.

Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs.

Die Ausgleichsflächen werden dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, in Kulmbach zur Erfassung im Ökoflächenkataster gemeldet.

5 Artenschutz

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass artenschutzrechtliche Belange bei Umsetzung des Vorhabens gewahrt bleiben.

Beim Plangebiet handelt es sich um artenarmes und strukturarmes Grünland. Das Vorkommen von Arten der offenen Feldflur wird aufgrund der intensiven Freizeitnutzung mit Pferdekoppeln, der Siedlungsnähe und der angrenzenden Kreisstraße STA3 ausgeschlossen. Mit dem Vorkommen europarechtlich geschützter Arten ist nicht zu rechnen.

Somit führt das Vorhaben nicht zu unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen.

6 Klimaschutz und Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen 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. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

Gauting, den

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

Gemeinde

Gauting

Lkr. Starnberg

SO –Pferdewirtschaft Hausen, Flur Nrn. 691/1
und 619/5, Gemarkung Oberbrunn

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Arnulfstr. 60
80335 München

Az.: 610-41/2-218

Bearb.: Dö

Plandatum

10.01.2017

Umweltbericht

nach § 2 Abs. 4 und § 2a S. 2 Nr. 2 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	2
1.1	Inhalt und Ziel des Bebauungsplans „Sondergebiet Pferdewirtschaft“	2
1.2	Vorgaben des Umweltschutzes	2
1.3	Darstellung relevanter Ziele übergeordneter Planungen.....	2
1.4	Art der Berücksichtigung der Umweltziele bei der Planung	5
2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt, Darstellung der Umweltauswirkungen.....	5
3	Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens	6
4	Vermeidungs-, Minimierungs-, und Ausgleichsmaßnahmen	6
4.1	Vermeidung und Minimierung.....	6
4.2	Ausgleich	7
5	Prüfung alternativer Festsetzungen	7
6	Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	7
7	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)	8
8	Zusammenfassung	8
9	Literatur	9

1 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans „Sondergebiet Pferdewirtschaft“

Die Gemeinde Gauting möchte dem Bedarf und dem Entwicklungspotenzial in der Pferdewirtschaft im Ortsteil Hausen Rechnung tragen und hierfür ein Sondergebiet „Pferdewirtschaft“ ausweisen. Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen die Flurstücke 619/5 und 691/1 mit einer Fläche von ca. 0,4 ha.

1.2 Vorgaben des Umweltschutzes

Die zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den einschlägigen Fachgesetzen, Richtlinien, technischen Regelwerken und Normen, Verordnungen, den übergeordneten Planungen sowie weiteren Fachplanungen.

Hervorzuheben sind:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- EU-Gesetze (Vogelschutz-Richtlinie, Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern
- Regionalplan München
- Flächennutzungsplan Gemeinde Gauting

1.3 Darstellung relevanter Ziele übergeordneter Planungen

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern, mit Stand vom 01.09.2013, nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

5 Wirtschaft

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden.

7 Freiraumstruktur

7.1 Natur und Landschaft

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

Regionalplan Region München, Region 14 (2014)

B I Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen

1. Natur und Landschaft

1.1 Leitbild der Landschaftsentwicklung

1.1.1 (G) *Es ist von besonderer Bedeutung, Natur und Landschaft in allen Teilräumen der Region*

- *für die Lebensqualität der Menschen*
- *zum Bewahrung des kulturellen Erbes und*
- *zum Schutz der Naturgüter*

zu sichern und zu entwickeln.

In Abstimmung der ökologischen, ökonomischen und sozialen Erfordernisse sind bei der Entwicklung der Region München

- *die landschaftlichen Eigenarten und das Landschaftsbild*
- *die unterschiedliche Belastbarkeit der einzelnen Teilräume und lärmarrer Erholungsgebiete*
- *die Bedeutung der landschaftlichen Werte und*
- *die klimafunktionalen Zusammenhänge*

zu berücksichtigen.

Hierzu sollen in allen Regionsteilen die Funktionen der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser und Luft sowie die landschaftstypische natürliche biologische Vielfalt nachhaltig gesichert werden. Visuell besonders prägende Landschaftsstrukturen sollen erhalten werden.

Die Fragmentierung von Landschaftsräumen soll möglichst verhindert werden.

B II Siedlungswesen

4 Siedlungs- und Freiraumstruktur

4.2 Freiraumstruktur und Freiraumsicherung

Das Plangebiet liegt im Regionalen Grünzug Nr. 7 „Starnberger See / Würmtal sowie flankierende Waldkomplexe“

4.2.2 (Z) Regionale Grünzüge sollen

- *zur Verbesserung des Bioklimas und zur Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches*
- *zur Gliederung der Siedlungsräume*
- *zur Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen*

dienen.

Die regionalen Grünzüge sollen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen in regionalen Grünzügen sollen im Einzelfall möglich sein, soweit die jeweilige Funktion gemäß Absatz 1 nicht entgegensteht.

B III Freizeit und Erholung

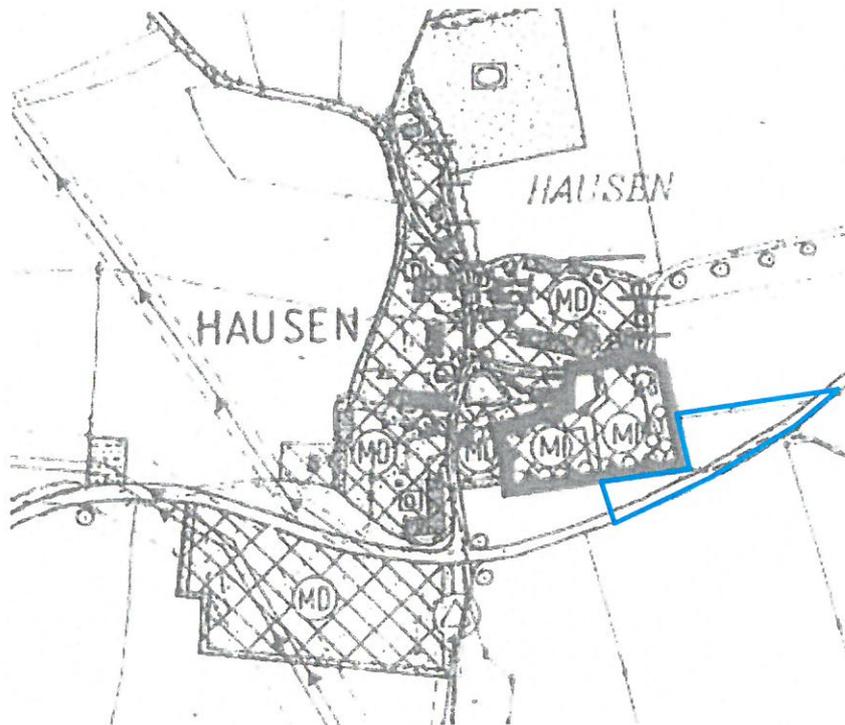
1 Allgemeine Grundsätze zu Freizeit und Erholung

1.2 (G) Das Entwicklungspotenzial des regionalen Freizeitmarktes soll unter Berücksichtigung der Belastungsgrenzen von Verkehrsinfrastruktur und Umwelt bedarfsgerecht gesichert und ausgeschöpft werden. Die verschiedenen Freizeitange-

bote sollen aufeinander abgestimmt werden und der Bevölkerung eine abwechslungsreiche Erholung und Freizeitgestaltung ermöglichen.

Flächennutzungsplan Gemeinde Gauting

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Gauting stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Norden grenzt gemäß 18. Änderung des Flächennutzungsplans ein Mischgebiet an. Zu allen übrigen Seiten schließen Flächen für die Landwirtschaft an.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan inkl. 18. Änderung

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Die 42. Änderung stellt das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbindung „Pferdewirtschaft“ dar.



Darstellung der 42. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren

1.4 Art der Berücksichtigung der Umweltziele bei der Planung

siehe Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Ansonsten: Aufgrund des geringen Umfangs des Plangebietes, der geplanten Nutzung und des kompakten grünen Ortsrandes ist von keiner Betroffenheit der Grünzugsfunktionen auszugehen.

2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt, Darstellung der Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der Aspekte des Umweltschutzes zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt durch Auswertung bestehender Unterlagen und auf Basis einer Begehung des Plangebietes am 19.10.2016. Eine Begehung war ausreichend, da sich aufgrund der intensiven Nutzung des Plangebietes als Pferdekoppel keine Anhaltspunkte für eine weitergehende Untersuchungspflicht ergaben.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird das bestehende Baurecht lediglich für ein Nebengebäude zur Unterbringung von Pferden und den dazugehörigen Lagerflächen mit einer Grundfläche von 130 qm geschaffen. Weitere naturschutzrechtlich relevante Eingriffe ergeben sich durch die Anlage eines Reitplatzes mit einer Fläche von 20 m x 15 m.

Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf die Eingriffsfläche.

Schutzgut	Beschreibung	Bewertung	Auswirkung
Boden	terrestrischer, anthropogen überprägter Boden (Parabraunerde / Braunerde gemäß Bodenübersichtskarte)	mittel	mittel
	Begründung: Verlust von wichtigen Bodenfunktionen wie des Rückhaltevermögens, der Filter- und Pufferfähigkeit und der Lebensraumfunktion durch Überbauung und Verdichtung		
Wasser	keine Trinkwasserschutzgebiete, keine Oberflächengewässer, keine Wassersensiblen Bereiche	gering	gering
	Begründung: keine erheblichen negativen Auswirkungen, aber kleinflächig Verringerung der Grundwasserneubildung und -reinigung durch Überbauung und Verdichtung		
Klima/Luft	keine klimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen, aber Lage im Regionalen Grünzug, Grünland als Fläche für Kaltluftproduktion	gering	gering
	Begründung: kleinflächige Funktionsverluste im Hinblick auf die Kaltluftproduktion durch Überbauung und Verdichtung, keine Auswirkungen auf die bioklimatische Ausgleichsfunktion des Regionalen Grünzuges aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens, der geringfügigen Bebauung und des überwiegenden Erhalts von Grünland im Plangebiet		

Schutzgut	Beschreibung	Bewertung	Auswirkung
Arten/ Biotope	keine biotopkartierten Flächen, keine Schutzgebiete, kein Vorkommen geschützter Arten	gering	gering
	Begründung: keine erheblichen negativen Auswirkungen, lediglich Überbauung von artenarmem Grünland		
Land- schaftsbild	strukturarmes Grünland mit pferde- wirtschaftlicher Vorprägung	gering	gering
	Begründung: keine erheblichen negativen Auswirkungen aufgrund der Ortsrandlage, der geplanten intensiven Eingrünung und des Fehlens von Strukturen mit Bedeutung für das Landschaftsbild		
Mensch	maßvolle Ergänzung des Angebotes für den Tourismus, Lage im Regionalen Grünzug, Unterbringung von Pferden im Nahbereich eines Mischgebietes	---	keine
	Begründung: keine Auswirkungen auf die Erholungsfunktion des Regionalen Grünzuges aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens und der intensiven geplanten Eingrünung, es wird von keinen negativen Auswirkungen durch Geruch im nahe gelegenen Mischgebiet ausgegangen, da der Stall in günstiger Windrichtung liegt, lediglich zwei bis vier Pferde untergestellt werden und zwischen dem geplanten Sondergebiet und dem Mischgebiet eine Grünfläche liegt.		
Kultur/ Sachgüter	Bodendenkmäler nicht vorhanden, Baudenkmäler nicht im Nahbereich	---	keine
	Begründung: keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Erscheinungsbild von Baudenkmälern aufgrund ausreichender Abstände und keiner Störung von Blickbeziehungen		
Wechsel- wirkungen	Nachteilige, sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten. Das Vorhaben hat lediglich erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.		

3 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtumsetzung des Vorhabens kann das Freizeitangebot nicht verbessert werden. Das Entwicklungspotenzial in der Pferdewirtschaft im Ortsteil Hausen kann nicht ausgeschöpft werden. Die Eingriffe in den Boden durch Versiegelung und Verdichtung unterbleiben. Die Flächen werden weiterhin als Pferdekoppeln genutzt.

4 Vermeidungs-, Minimierungs-, und Ausgleichsmaßnahmen

4.1 Vermeidung und Minimierung

- Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen

- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen
- Ortsrandeingrünung

4.2 Ausgleich

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden insgesamt 441 qm als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Ausgleichsfläche liegt auf einer Teilfläche des Flurstücks 691/1 der Gemarkung Oberbrunn, unmittelbar am Ort des Eingriffes.

Ziel ist es, auf 50 % der Ausgleichsfläche eine naturnahe Hecke mit standortgerechten heimischen Sträuchern zu entwickeln, um die Artenvielfalt und das Lebensraumangebot zu erhöhen und den Übergang zwischen der Bebauung und der freien Landschaft harmonisch zu gestalten.

Auf der übrigen Fläche ist die Pflanzung von Ziergehölzen zulässig. Deshalb wird die Ausgleichsfläche größer festgesetzt, als dies gemäß errechnetem Kompensationsflächenbedarf von 228 qm erforderlich ist.

5 Prüfung alternativer Festsetzungen

Als Alternative wurde erwogen, lediglich 228 qm als Ausgleichsfläche festzusetzen und ausschließlich mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Diese Variante wurde zugunsten einer größeren Ausgleichsfläche, auf welcher zu einem Anteil von 50 % auch die Pflanzung von Ziersträuchern zulässig ist, verworfen, da hierdurch ein Interessensausgleich zwischen gestalterischen und ökologischen Gesichtspunkten erzielt werden kann. Zudem übernehmen die Ziersträucher naturschutzfachliche Funktionen, z.B. Lebensraum für Gehölzbrüter, Bienenweide, Aufwertung des Landschaftsbildes.

6 Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Im vorliegenden Umweltbericht wird eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch das Vorhaben betroffen sein können, durchgeführt. Die Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Für die Bewertung war die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator.

Als Grundlage für die Darstellungen wurden verwendet:

- GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)
- Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete
- Kartendienst Gewässerbewirtschaftung
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web)
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Flächennutzungsplan Gemeinde Gauting und 18. Änderung des FNP
- Regionalplan Region München
- Landesentwicklungsprogramm Bayern

Sonstige Gutachten und Fachplanungen wurden im Rahmen der Planung nicht erstellt.

7 **Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Für die Durchführung eines Monitorings besteht keine Veranlassung.

8 **Zusammenfassung**

Die Gemeinde Gauting möchte dem Bedarf und dem Entwicklungspotenzial in der Pferdewirtschaft im Ortsteil Hausen Rechnung tragen und hierfür ein Sondergebiet „Pferdewirtschaft“ ausweisen. Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen die Flurstücke 619/5 und 691/1 mit einer Fläche von ca. 0,4 ha.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Arten und Biotope, Landschaftsbild sowie Mensch (Immissionsschutz und Erholung) und Kultur- und Sachgüter dargestellt.

Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit ergeben sich aufgrund des Verlustes von wichtigen Bodenfunktionen wie der Lebensraumfunktion, des Rückhaltevermögens, der Filter- und Pufferfähigkeit des Bodens durch Überbauung und Verdichtung.

Das Plangebiet liegt im Regionalen Grünzug Nr. 7 „Starnberger See / Würmtal sowie flankierende Waldkomplexe“. Aufgrund des geringen Umfangs des Plangebietes, der geplanten Nutzung und des kompakten grünen Ortsrandes ist von keiner Betroffenheit der Grünzugsfunktionen auszugehen.

Die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft werden durch die Anlage einer naturnahen Hecke im Plangebiet ausgeglichen.

Gauting, den

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

9 Literatur

zu 1. Einleitung

BayStMWIVT (2013) Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie: **Landesentwicklungsprogramm** vom 01.09.2013, München

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION MÜNCHEN (2014): **Regionalplan** Region München, Region 14, in Kraft getreten am 15.02.1987, letzte Fortschreibung 01.11.2014

zu 2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt, Darstellung der Umweltauswirkungen

BayLfD (2016) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik/3DQXrTmwJIMms6mW7zQ0iyjTVa9WTpKLGUmnW6gy2lu-UZ5T4pMg6a59PTKGda6SY6NwdR_t3zQrLEgRI-QMdDnqvy7Q756hX2JuK-vv3Z8ZVbVeFV5yz43I5svUI8Gx/3DQ0f/6gy87/vv342/Y6N60, Stand: 21.11.2016

BayLfU (2016) Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - Online-Viewer (FIN-Web), <http://fisnat.bayern.de/finweb/risgen?template=FinTemplate&preframe=1&wndw=800&wndh=600&blend=on&askbio=on>, Stand: 21.11.2016

BayLfU (2016) Bayerisches Landesamt für Umwelt: GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern), <http://www.bis.bayern.de/bis/initParams.do;jsessionid=D7D21EDAFDADF6995EFF8B21B17381FF?role=bis>, Stand: 21.11.2016

BayLfU (2016) Bayerisches Landesamt für Umwelt: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete, http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik/3DQXrTmwJIMms6mW7zQ0iyjTVa9WTpKLGUmnW6gy2lu-UZ5T4pMg6a59PTKGda6SY6NwdR_t3zQrLEgRI-QMdDnqvy7Q756hqJWdGgdfJ1CxfgTjCfwegizwesDXltmtE3OlhA5hm20iuCQA-cGWOZAcUkio-CavAd4Rz8AZFyg/3DQ0f/_t36d/2luea/Ad4a0, Stand: 21.11.2016

BayLfU (2016) Bayerisches Landesamt für Umwelt: Kartendienst Gewässerbewirtschaftung Bayern, http://www.bis.bayern.de/bis/startWithParam.do?role=wrrl&expanded=-planung_fge,-fw_55891,-gw_56718,twsg&layers=-planung_fge,twsg,hqsg, Stand 21.11.2016

BayStMLU (2003) Bayerisches Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ergänzende Fassung“