

Gemeinde

Gauting

Lkr. Starnberg

Bebauungsplan

Nr. 9/ Buchendorf für das Sondergebiet Erwerbs- und Handelsgärtnerei entlang der Neurieder Straße

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-180 Bearb.: Ang

Grünplanung

Vogl + Kloyer Landschaftsarchitekten
Sportplatzweg 2
82362 Weilheim

Plandatum

15.03.2016
14.06.2016
23.08.2016
18.10.2016
15.11.2016
12.12.2016

Begründung

Inhalt

1	Planungsrechtliche Situation
2	Planungsanlass und Planungsziel
3	Beschreibung des Plangebietes
4	Inhalt des Bebauungsplans
5	Erschließung
6	Werbeanlagen
7	Grünordnung
8	Klimaschutz
9	Versorgung, siedlungswasserwirtschaftliche Erschließung

1 Planungsrechtliche Situation

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. Darin war der zu überplanende Bereich als Fläche für Baumschule und Gärtnerei bzw. im Norden und Osten als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

In der 37. Flächennutzungsplan-Änderung wird die Fläche des Gartencenters Kiefl westlich der Neurieder Straße bis zur Gemarkungsgrenze im Norden als Sondergebiet Erwerbs- und Handelsgärtnerei dargestellt. Im Rahmen dieses Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans stellte die Gemeinde Gauting einen Antrag auf Zielabweichung vom Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern. Mit Bescheid vom 11.12.2014 des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat wurde dieser Antrag auf Abweichung von Ziel 5.3.2 (Lage von Einzelhandelsgroßprojekten in der Gemeinde) zugelassen. Gleichzeitig wurde bestätigt, dass auch 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.

Einen rechtskräftigen Bebauungsplan für diesen im Außenbereich liegenden Bereich gibt es noch nicht.

In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich zwei weitere Gärtnereien, die privilegiert sind. Während sich der Gartenbaubetrieb Kiefl zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb entwickelt hat, trifft das für die südlich benachbarte Gärtnerei nicht zu. Bei dieser steht die gartenbauliche Erzeugung mit Verkauf im Vordergrund. Entsprechend hat sich diese auch im Rahmen des für die Flächennutzungsplanänderung notwendigen Zielabweichungsverfahrens dafür ausgesprochen, weiterhin ein privilegierter Betrieb im Außenbereich zu bleiben. Da deren Fläche demnach nicht unter großflächigen Einzelhandel fällt, besteht städtebaulich keine Notwendigkeit, diese Fläche in den Bebauungsplanumgriff aufzunehmen. Erst recht gilt dies für die kleine Friedhofsgärtnerei östlich des Bebauungsplans, die an dieser Stelle keinen Verkauf betreibt.

Mit der Ausarbeitung der Planung wurde der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt, mit der Grünordnung das Büro Vogl + Kloyer Landschaftsarchitekten.

2 Planungsanlass und Planungsziel

Eine Neuordnung des Gebiets wird notwendig, da sich die im Plangebiet befindliche Gärtnerei in den letzten Jahren – wie vorstehend beschrieben – durch Ausweitung und Vergrößerung ihres Sortiments auch zu einer Handelsgärtnerei entwickelt hat. So werden im Bestand 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 ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

3 Beschreibung des Plangebietes

Das ebene Planungsgebiet liegt nördlich des Ortsteils Buchendorf, westlich der Neurieder Straße. Es befindet sich im Außenbereich und direkt an der Gemeindegrenze zu Neuried.

Im Norden, Nordwesten und Nordosten (außerhalb der Gemarkungsgrenze) grenzt Bannwald an, der im Waldfunktionsplan als Waldgebiet mit besonderer Bedeutung für Erholung und den Klimaschutz ausgewiesen ist. Der Wald ist zudem Teil des Landschaftsschutzgebietes „Würmtal“.

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

4 Inhalt des Bebauungsplans

Das ca. 3,5 ha große Planungsgebiet umfasst das bestehende Gartencenter mit den Verkaufsräumen, Büro- und Sozialräumen, den Gewächshäusern sowie einem Erdlager im Norden. Zudem befinden sich im Sondergebiet ein Betriebsleiterwohnhaus und ein Brunnen. Die Gewächshäuser in Form von Glas- bzw. Folienhäusern dienen sowohl dem Verkauf als auch der Aufzucht von Pflanzen.

Die bestehenden Betriebsgebäude sollen abgerissen und neu errichtet werden, lediglich die Gewächshäuser im Norden sollen vorerst erhalten bleiben. Mit der Neuplanung soll auch die Situierung der Stellplätze neu geregelt werden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird gem. § 11 BauNVO als Sondergebiet Erwerbs- und Handelsgärtnerei ausgewiesen. Die zulässigen Nutzungen werden bestimmten, durch Knödelnlinien abgegrenzten Teilbereichen des Bauraums zugeordnet. In manchen Teilbereichen ist eine geschossweise Unterscheidung der Nutzungen getroffen worden.

Die differenzierte Ausweisung der einzelnen Nutzungsarten (Geschäftsflächen, sonstige Betriebsflächen, sonstige festumbaute Betriebsflächen, Wohnen für Saisonarbeiter, Betriebsleiterwohnhaus und Restaurant) und deren Zuweisung zu den einzelnen Teilbereichen ist notwendig, um eine nachvollziehbare Zuordnung der Flächen zu erreichen.

In den mit G (= Geschäftsfläche) bezeichneten Teilbereichen sind Gebäude für Verkaufszwecke zugelassen, sowie überdachte und nicht überdachte Freiflächen. In diesen versiegelten Flächen ist Kundenzugang uneingeschränkt möglich.

In den Teilbereichen B sind sonstige Betriebsflächen, also Einrichtungen, die im betrieblichen Zusammenhang mit den Verkaufsflächen bzw. der Erwerbsgärtnerei stehen, zulässig. Dazu zählen Lagerflächen, ein Arbeitsraum Floristik mit Kühlraum, der Sozialbereich, die Werkstatt, Büros, Gewächshäuser und Gartenbauflächen. In diesen Flächen ist Kundenzugang ausgeschlossen.

Bei dem mit BK gekennzeichneten Teilbereich handelt es sich um eine sonstige festumbaute Betriebsfläche, die der Produktion von saisonalen Pflanzen dient. Sie darf ausschließlich im Saisongeschäft zu Verkaufszwecken für den Kundenverkehr zeitlich begrenzt auf max. 4 Monate ($\triangleq$ 120 Tagen) im Jahr zugänglich gemacht werden. Diese 120 Tage entfallen in der Regel auf die Zeiträume von Mitte März bis Mitte Mai sowie ca. sieben Wochen vor Weihnachten. Exakt kann der Zeitraum nicht bestimmt werden, da der Verkauf im Frühjahr von der Witterung abhängig ist. Diese Kategorie der Betriebsflächen mit eingeschränktem Kundenzugang wurde aufgenommen, da es sich bei dem Gartenbaubetrieb Kiefl historisch und künftig auch um einen Betrieb mit gartenbaulicher Erzeugung im Sinne von § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB handelt. Der Betrieb beschränkt sich nicht allein auf großflächigen Einzelhandel, sondern es werden hier nach wie vor selbst Pflanzen zum abschließenden Verkauf gezogen. Die Erzeugung eines Teils dieser Pflanzen (Saisonware) erfolgt auf für Kunden grundsätzlich nicht zugänglichen Produktionsflächen. Insbesondere bei so-

genannter saisonaler Ware, dies sind etwa Weihnachtssterne oder Frühlingsblumen, wäre es aber für einen gartenbaulichen Erzeuger gerade auch im Hinblick auf die damit verbundenen Aufwendungen und Risiken für die Pflanzen untypisch, diese von den Produktionsstätten extra auf Verkaufsflächen zu verbringen.

In dem mit WS bezeichneten Teilbereich ist ausschließlich Wohnen für die Saisonarbeiter und in dem mit WB bezeichneten Bereich ist ausschließlich ein Betriebsleiterwohnhaus zugelassen.

In dem mit R bezeichneten Teilbereich, und nur innerhalb dieser Fläche, ist ein Café / Restaurant mit den damit in betrieblichem Zusammenhang stehenden Einrichtungen Bäckerei, Konditorei, Küche (inkl. Kühlräumen und Lagerflächen für Lebensmittel und Restaurantbedarf) sowie eine teilüberdachte Terrasse zulässig.

Diese Nutzungsaufzählungen sind jeweils abschließend, d.h. es sind auf diesen Flächen nur die aufgelisteten Nutzungen zulässig.

Entsprechend dem genehmigten Zielabweichungsbescheid ist für das aufgeführte Kernsortiment eine Verkaufsfläche von maximal 4600 qm zulässig. Das Kernsortiment besteht aus Pflanzen einschließlich ihrer Früchte, Gartenartikeln und Gartenbedarf.

Von der zulässigen Verkaufsfläche für das Kernsortiment dürfen, ebenfalls entsprechend dem Zielabweichungsbescheid, bis zu 515 qm Verkaufsfläche für die Herstellung und den Verkauf von Kombinationsprodukten verwendet werden. Darunter wird das Anfertigen von Blumengestecken verstanden, die sich aus Produkten des Kernsortiments, also den Schnitt-, Trocken- und Seidenblumen, und des Randsortiments Glas/Porzellan/Keramik zusammensetzen.

Randsortimente aus den Bereichen Geschenkartikel, Glas/ Porzellan/Keramik, Deko, Feinkost und Heimtextilien dürfen nach dem Zielabweichungsbescheid vom 11.12.2014 auf einer Verkaufsfläche von maximal 300 qm angeboten werden.

Welche Flächen zu welchem Anteil zu den Verkaufsflächen gerechnet werden, wird wie folgt geregelt: Festumbaute beheizte (Warmbereich) und unbeheizte (Kaltbereich), für den Kundenverkehr zugängliche Innenflächen werden zu 100% auf die Verkaufsfläche angerechnet. Freiflächen, also nicht festumbaute, aber überdachte, für den Kundenverkehr zugängliche Verkaufsflächen werden zu 50% auf die Verkaufsfläche angerechnet und alle Freiflächen, die nicht festumbaut und nicht überdacht, jedoch für den Kundenverkehr zugänglich sind, zu 25 %. Ebenso wird der festumbaute Produktionsbereich, der von Kunden nur saisonal und für 4 Monate, also maximal 120 Tage betreten werden darf (sonstige festumbaute Betriebsfläche), zu 25% auf die Verkaufsfläche angerechnet.

Die Einführung der Nutzung „BK“ und ihre Gewichtung bei der Verkaufsfläche nach Festsetzung A 2.2 beruht darauf, dass der Gartenbaubetrieb Kiefl, wie bereits ausgeführt, nicht nur einen großflächigen Einzelhandel darstellt, sondern auch einen der gartenbaulichen Erzeugung dienenden Betriebsteil umfasst. Für Betriebe der gartenbaulichen Erzeugung enthielt die Gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen, für Wirtschaft und Verkehr und des Innern vom 06. Juli 1992 eine eigene Verkaufsflächendefinition. Nach dieser Definition (Nr. 2.1.5 Satz 6) sollten generell 25% der Produktionsfläche als Verkaufsfläche angerechnet werden. Die Gemeinde hat sich diese - nach wie vor fachlich überzeugende Wertung - zu eigen gemacht. Sie hat aber darüber hinaus eine zeitliche Beschränkung des Zugangs auf den BK-Flächen für Kunden und die bauliche Abtrennbarkeit dieser Flächen vorgesehen. Dies stellt gegenüber dem in der Gemeinsamen Bekanntmachung vorgesehenen Anrechnungsfaktor von 25% eine Reduzierung dar. Die mit Punkt A 2.2, 4. Spiegelspruch gewählte Festsetzung beruht damit auf der fachlichen Wertung der Gemeinsamen Bekanntmachung in Verbindung mit zeitlichen und räumlichen Beschränkungen. Die Bekanntmachung

ist zwar nicht mehr als Verwaltungsvorschrift wirksam, wird bzgl. der relevanten Verkaufsflächendefinition aber nach wie vor als sachverständige Aussage für fachlich angezeigt erachtet. Die darüber hinausgehende Reduzierung der Zugänglichkeit der maßgeblichen Flächen für Kunden auf 4 Monate ist davon unabhängig und einzelfallveranlasst. Sie soll vorliegend den gartenbaulichen, auf saisonalen Verkauf ausgerichteten Betrieb des Gartencenters insoweit nochmals festhalten.

Neben den Geschäftsflächen (incl. Verkaufsflächen) werden vor allem die im Norden bestehenden Gewächshäuser als sonstige Betriebsflächen ausgewiesen, die aber nicht für die Kunden zugänglich sind.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die zulässige Grundfläche geregelt, die ebenfalls für die einzelnen, durch Knödelnlinien abgegrenzten Teilbereiche gesondert ausgewiesen ist.

Beim Teilbereich Café / Restaurant darf die hierfür ausgewiesene zulässige Grundfläche durch teilüberdachte oder auch überdachte Terrassen um bis zu 30 % überschritten werden, beim Betriebsleiterwohnhaus durch Terrassen (überdacht und teilüberdacht) und Dachüberstände um bis zu 70 %. Die Überschreitung für die Dachüberstände ist notwendig, da das bestehende Wohnhaus größere Dachüberstände aufweist, als sie ortsüblich sind.

Durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO darf die zulässige Grundfläche inklusive der vorgenannten GRZ-Überschreitungsmöglichkeiten für Terrassen und Dachüberstände bis zu einer GRZ von max. 0,8 bezogen auf die gesamte Sondergebietsfläche überschritten werden. Dieser relativ hohe Versiegelungsgrad rührt u.a. daher, dass die bisher auf Flächen östlich des Planungsgebiets angeordneten Stellplätze nun innerhalb des Sondergebiets nachgewiesen werden. Jedoch müssen von der max. zulässigen GRZ mind. 20 % der Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. wassergebundene Decke oder weitfugig verlegtes Pflaster ausgebildet sein, um den Versiegelungsgrad zu minimieren. Zu diesen 20% werden auch die mit wasserdurchlässigen Belägen zu errichtenden Stellplätze und Feuerwehrrettungswege gezählt.

Im südwestlichen Bereich des Planungsgebiets wird eine Fläche mit 650 qm Grundfläche ausgewiesen, die, durch die Feuerwehrezufahrt von dem restlichen Freibereich getrennt, für die Baumschule vorgesehen ist. Diese Fläche mit einer Grundfläche zu versehen ist erforderlich, da sie, auch wenn sie als Baumschule genutzt wird, einen Unterbau benötigt und daher zu den versiegelten Flächen zählt, dort aber zu den 20% der max. zulässigen GR, die mit wasserdurchlässigen Belägen ausgebildet sein müssen.

Für die bestehende Versorgungsfläche „Heizung/Technik“ wurden, auf Grund der vorhandenen Größe und um für die Zukunft eine klare Regelung zu erhalten, Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Wand- und Firsthöhe, zur Geschossigkeit und Dachform aufgenommen.

4.3 Bauliche Gestaltung

Die bauliche Gestaltung, die Höhenentwicklungen und auch die Dachformen wurden aus der vorliegenden Projektplanung für den Neubau des Gartencenters übernommen. Vorgesehen ist ein großer zusammenhängender Gebäudekomplex, der sich auf einer Länge von ca. 160 m von Süden nach Norden erstreckt und in dem die unterschiedlichen Nutzungen zusammengefasst sind. Der Großteil der Anlage ist eingeschossig. Hervorgehoben ist der Eingangsbereich, die so genannte

Scheune, die auf einer Länge von ca. 16 m mit einem Satteldach mit 35° Neigung überdacht ist und somit eine Firsthöhe von 13,20 m aufweist.

Innerhalb des großen Bauraums, der, gewächshaustypisch, im Gebäude ein Gefälle von West nach Ost aufweist, werden für die jeweiligen Teilbereiche gesonderte Wandhöhen, ggf. Firsthöhen, Dachformen und Geschossigkeiten ausgewiesen. Auf Grund des Gefälles, das auch bewirken soll, dass das Gebäude überall schwellenlos an das Gelände anschließt, wird die Wandhöhe ab der festgesetzten Oberkante Erdgeschossrohfußboden gemessen. Der Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante Erdgeschossrohfußboden ist der eingemessene Schachtdeckel in der Neurieder Straße. Das Gefälle in Kombination mit den Gebäudeabmessungen (160 m Länge) bedingt, dass die Oberkante Erdgeschossrohfußboden max. ± 15 cm über/unter dem Höhenbezugspunkt liegen muss. Damit ist der erforderliche Spielraum gegeben, um das Gebäude schwellenlos ins Gelände zu situieren.

Nachdem keine Geschossfläche angegeben ist, wird die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, um trotz der relativ hohen Wand- und Firsthöhen die Geschossfläche abschließend zu regeln. Die unterschiedlichen Wand- und Firsthöhen resultieren aus den jeweiligen Nutzungen.

Die bestehenden eingeschossigen Glashäuser im Norden haben eine Wandhöhe von 5,40 m und eine Firsthöhe von 6,60 m. Für die neu geplanten Glashäuser mit einem Sheddachsystem ist noch nicht festgelegt, ob entsprechend dem System, mit der First- oder Wandhöhe angeschlossen wird und damit die First- oder Traufseite am Anschlusspunkt die Wandhöhe darstellt. Daher ist hier sowohl die First- als auch die Wandhöhe mit 6,60 m angegeben.

Bei den zweigeschossigen Gebäudeteilen ist jeweils Flachdach festgesetzt, so dass die max. zulässige Wandhöhe von 7 m gleichzeitig die Firsthöhe darstellt. Auch das Restaurant, das direkt nördlich an die „Scheune“ angrenzt, hat ein Flachdach, aber nur eine Wandhöhe von 4,10 m und bekommt eine zumindest teilüberdachte Terrasse vorgelagert.

Im Südwesten des Planungsgebiets befinden sich Freiflächen, die versiegelt, aber nicht überbaut oder überdacht werden dürfen, weshalb hier die Wandhöhe mit 0,00 m festgesetzt wird z.B. Baumschule. Jedoch sollen Anlagen zum temporären Witterungsschutz, z.B. für Verschattung oder bei Sturm, Hagel oder Starkregen mit einer Wandhöhe von max. 6,60 m zugelassen werden. Beim temporären Witterungsschutz handelt es sich um ein Stahlgerüst mit Textilbahnen, die je nach Bedarf geöffnet oder geschlossen werden. Gegebenenfalls ist dieser mit den Nachbargebäuden verbunden.

Die beim Betriebsleiterwohnhaus angegebene Wand-, Firsthöhe und Dachform entsprechen dem Bestand. Auch die Garage ist entsprechend Bestand ausgewiesen.

Die verkürzten Abstandsflächen mit 0,25 H, deren Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB erfolgt, richten sich nach den in einem Gewerbegebiet zulässigen Abstandsflächen. Im Planungsgebiet, das dem Charakter eines Gewerbegebiets entspricht, betrifft das vor allem die bestehenden Gewächshäuser und den Bereich sonstige Betriebsflächen / Wohnen Saisonarbeiter im nördlichen Bereich des Sondergebiets. Diese Festsetzung resultiert aus dem Gebäudebestand, der nach Auskunft des Gartencenters auch vorerst so beibehalten werden soll. Außerdem wird das im Nordosten neu geplante Gebäude mit sonstigen Betriebsflächen im Erdgeschoss und Wohnen Saisonarbeiter im Obergeschoss wegen des benachbarten Waldes und der damit einhergehenden Baumwurfgefahr näher an den Gewächshäusern situiert. Dies ist auch akzeptabel, da es sich beim Wohnen Saisonarbeiter nur um vorübergehendes Wohnen handelt und durch die Gewächshäuser eine ausreichende Belichtung für das Wohnen im 1.Obergeschoss gewährleistet ist. Zudem wird hier eine Verringerung der Abstandsflächen auch städtebaulich für vertretbar

und sinnvoll gehalten. Zum einen betrifft diese Festsetzung nur einen Betreiber, so dass Probleme mit Nachbarn innerhalb des Plangebiets nicht zu erwarten sind. Zum anderen wird diese Festsetzung auch für städtebaulich sinnvoll gehalten, weil damit die ohnehin geringen Freiflächen nicht durch größere Abstände zwischen den Gebäuden weiter verringert werden.

5 Erschließung, Stellplätze und Nebenanlagen

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

Die Erschließung des bestehenden Wohnhauses und auch die Feuerwehrezufahrt für den westlichen Teilbereich des Planungsgebiets erfolgt über die Straße „An der Drahtwiese“.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ergibt sich aus der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV). (Die gemeindliche Stellplatzsatzung kommt nicht zur Anwendung.) Die Stellplätze für das Gartencenter (122), das Café / Restaurant (40) und das Wohnen für Saisonarbeiter (8) sowie zwei Behindertenstellplätze sind im Osten des Sondergebiets innerhalb der ausgewiesenen Fläche für offene Stellplätze, Nebenanlagen und deren Zufahrten zu errichten. Der Bauherr soll aber bei der Situierung der insgesamt erforderlichen 172 Stellplätze, die innerhalb des Geltungsbereichs errichtet werden müssen, nicht eingeschränkt werden. Die Gliederung des Kundenparkplatzes mit Grünstreifen bzw. die daraus folgende Anordnung der Stellplätze wird deshalb als Hinweis dargestellt.

Außerhalb dieser ausgewiesenen Fläche für Nebenanlagen sind offene Stellplätze und deren Zufahrten unzulässig. Zufahrten zu den Gebäuden sind im Bereich der Flächen G und B jedoch auch innerhalb der Bauräume zulässig. Garagen sind nur in den hierfür vorgesehenen Flächen und innerhalb des Bauraums in den mit B gekennzeichneten Flächen zulässig.

Die Zulassung von Vordächern außerhalb des Bauraums, in der Fläche für Nebenanlagen, bezieht sich auf eine mögliche Überdachung von Stellplätzen südlich des Eingangs, auf denen ein Beladen im Trockenen möglich gemacht werden soll.

Im Nordosten des Hauptgebäudes, im Bereich der Anlieferung, ist ein Zufahrtsbereich ausgewiesen, in dem Abgrabungen für die Rampen bis zu einer Tiefe von max. 1,20 m gemessen ab Oberkante Erdgeschossrohfußboden zulässig sind. Dies ist erforderlich, damit das Ein- und Ausladen ohne Höhenunterschiede möglich ist.

Für Feuerwehrezufahrten und Feuerwehraufstellflächen ist sowohl im Westen als auch im Osten ausreichend Platz vorhanden. Die entsprechenden Flächen sind im Bauantrag nachzuweisen.

6 Werbeanlagen

Werbeanlagen in Form von Blink- und Wechselbeleuchtung, Laserstrahlern sowie laufenden Schriften, Skybeamern und ähnliche Einrichtungen sind unzulässig.

Werbeanlagen sind nur innerhalb der Fassadenflächen zulässig. Dabei sind ein Firmenlogo und Schriftzüge sowie unbeleuchtete Werbetafeln, zwei mit jeweils max. 15 qm und zwei mit jeweils max. 10 qm zulässig. Insgesamt dürfen die Werbeflächen auf den Fassaden 95 qm nicht überschreiten. Die Beleuchtung von Werbeanlagen außerhalb der gesetzlichen Öffnungszeiten wird ausgeschlossen. An der Neurieder Straße sind zusätzlich max. 5 Fahnenmasten mit einer Höhe von max. 7 m und einer Fahnengröße von jeweils max. 1,5 m mal 3,5 m zulässig.

7 Grünordnung

Wichtiges grünordnerisches Ziel ist die nach außen wirksame Begrünung des Parkplatzes mit Baumpflanzungen 1. oder 2. Ordnung und die Anlage von Grünstreifen, so dass die Wirkung der baulichen Anlagen aus der am meisten einsehbaren Perspektive gemildert werden kann. Um der landschaftlichen Lage und der unmittelbaren Benachbarung zum Landschaftsschutzgebiet Rechnung zu tragen, werden natürliche und naturnahe Wuchsformen festgesetzt. Sie können am besten zur angrenzenden naturnahen Waldlandschaft vermitteln und Raumwirkung im Geltungsbereich erzielen.

Aufgrund der schmalen, gliedernden Grünstreifen im Parkplatzbereich, die als Hinweis aufgenommen sind, wird eine Festsetzung zur Größe der Baumgruben entsprechend einschlägiger Fachnormen aufgenommen, die eine gute Entwicklung der Bäume in dem stark versiegelten Bereich gewährleisten soll.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades durch wasserdurchlässige Beläge sind Festsetzungen getroffen. Ziel ist es, die Auswirkungen des insgesamt zulässigen hohen Nutzungsgrades im Geltungsbereich auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu verringern.

Im Westen, Norden und Osten werden randliche Grünstreifen als Übergangszonen zum angrenzenden Wald mit Lebensraumfunktion festgesetzt, die von jeglicher Bebauung, auch von Nebenanlagen, freizuhalten sind. Sie sind im Bestand großteils bereits vorhanden und als Lebensraum für die Zauneidechse prinzipiell geeignet. Nicht zuletzt deswegen sollen sie entsprechend gesichert werden.

Ein weiterer Grünstreifen befindet sich zwischen dem Weg „An der Drahtwiese“ und der künftigen Bebauung, der zur Einbindung der Gebäude beiträgt.

Zum Schutz vor eindringendem Wild und den dadurch verursachten Schäden, sind entlang der Grenzen zum Wald an der West-, Nord-, und Ostseite nur sockellose Zäune aus Maschendraht oder Drahtgitter in einer Höhe von 1,50 m – 1,80 m und einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm zulässig.

Im Bereich des Erdlagers sind Aufschüttungen bis 3 m Höhe, jedoch keine Versiegelungen zulässig (Sickergruben sind zulässig). Im Übrigen sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 0,5 m zulässig.

Der Abriss der Gebäude ist im Zeitraum vom 01.10. bis 01.03. vorzunehmen. Ist davon aus Gründen des Bauablaufes eine Abweichung erforderlich, ist eine vorherige Kontrolle der Bestandsgebäude auf Brutvogel- und Fledermausbesatz durch einen Biologen durchzuführen und nachzuweisen, dass Verbotstatbestände gemäß Naturschutzrecht nicht vorliegen oder durch geeignete Maßnahmen vermieden werden können.

8 Klimaschutz

Mit der vorliegenden Planung wird, unter Verwendung der Bestandssituation, ein Um-, Aus- und Teilneubau angestrebt. Die bestehende Heizungsanlage hält nach Auskunft des Betreibers die neuzeitlichen gesetzlichen Anforderungen ein und soll daher auch weiter genutzt werden. Perspektivisch wird vom Grundeigentümer die Möglichkeit des Anschlusses und die Umstellung der Heizungsanlage auf Gas geprüft. Unabhängig davon wird aufgrund der energetischen Modernisierung der Gebäude aber der Energiebedarf und damit auch der Energieverbrauch erheblich gesenkt werden. Außerdem soll Solarenergie, soweit möglich, insbesondere für die Brauchwassererwärmung genutzt werden, wobei dafür u.a. wegen des notwendigen Luftaustauschs bei Gewächshäusern nur untergeordnete Dachflächen in Betracht kommen.

9 Versorgung, siedlungswasserwirtschaftliche Erschließung

9.1 Brunnen

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 gehobene Erlaubnis nach § 15 Wasserhaushaltsgesetz für das Zuta-gefördern 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).

Künftig soll der Brauchwasserbedarf für die Gärtnerei vorwiegend mit gesammeltem Niederschlagswasser gedeckt werden. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

Der Fassungsbereich um den Brunnen mit einer Fläche von 10 m x 10m ist als Wasserschutzgebiet Gartencenter–Kiefl ausgewiesen.

9.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Das Gelände ist an den Schmutzwasserkanal angeschlossen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers soll wie bisher beibehalten werden. Das überschüssige Niederschlagswasser wird sowohl direkt in den Boden versickert als auch über das bestehende Sickerbecken mit Rohrzuführung im Norden des Geländes beseitigt. Nach Auskunft des Grundstückseigentümers befindet sich auf dem gesamten Gelände Kies, bei dem das Wasser gut versickert, womit die Versickerung des Niederschlagswassers gewährleistet ist. Wenn aus Platzgründen die Versickerung über die belebte Bodenzone nicht möglich ist, ist eine Rigolenversickerung vorzunehmen. Sickerschächte sind nur dann zulässig, wenn eine flächenhafte oder linienförmige Versickerung nicht möglich ist.

Gemeinde:

Gauting, den

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