



**Geschäftsbereich / Fachbereich**  
Fachbereich 22 - Bauleitplanung

**Sachbearbeiter**  
Frau Münch

Az.: 610/11-22/Mü

| Beratung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Datum      | Behandlung | Zuständigkeit |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|---------------|
| Bauausschuss                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 23.05.2017 | öffentlich | Entscheidung  |
| Gemeinderat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 20.06.2017 | öffentlich | Entscheidung  |
| <b>Betreff</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |            |               |
| 45. Änderung des FNPs der Gemeinde Gauting, Sondergebiet Pferdewirtschaft für die Fl.Nrn. 691/1 und 619/5 Gemarkung Oberbrunn und Bebauungsplan Nr. 3/HAUSEN Sondergebiet Pferdewirtschaft für die Fl.Nrn. 691/1 und 619/5 Gemarkung Oberbrunn: Beschluss über die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen |            |            |               |
| <b>Anlagen:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |            |               |
| 20161128_BP_Umweltbericht                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |            |               |
| 20170125_FNP_Umweltber                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |            |               |
| 20170424_BP_geändert                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |            |               |
| 20170503_BP_Begr                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |            |               |
| 20170503_FNP_Änderung                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |            |               |
| 20170503_FNP_begr                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |            |               |

### **Sachverhalt:**

Am 10.05.2016 hatte der Bauausschuss auf Antrag der Eigentümerin beschlossen, für den an der Ecke Mühlthaler Weg, Perchtinger Straße in Hausen gelegenen Offenstall auf der Fl.Nr. 691/1 und ggfs. benachbarte Grundstücke ein Bauleitplanverfahren für ein „Sondergebiet Pferdehaltung“ einzuleiten.

Vom Planungsverband wurde ein Entwurf für die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gauting, Sondergebiet Pferdewirtschaft für die Fl.Nrn. 691/1 und 619/5 Gemarkung Oberbrunn und Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan Nr. 3/HAUSEN Sondergebiet Pferdewirtschaft für die Fl.Nrn. 691/1 und 619/5 Gemarkung Oberbrunn erarbeitet. Aufgrund dieser Entwürfe fasste am 10.01.2017 der Bauausschuss den Aufstellungsbeschluss sowie am 24.01.2017 der Gemeinderat den Änderungsbeschluss.

Mit Bekanntmachung vom 02.02.2017 wurde der Aufstellungs- und Änderungsbeschluss bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Zeitraum vom 10.02.2017 bis 13.03.2017 bekannt gegeben. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Von der Öffentlichkeit wurden weder zur Änderung des Flächennutzungsplans noch zur Aufstellung des Bebauungsplans Anregungen mitgeteilt.

Die Träger öffentlicher Belange haben folgende Stellungnahmen zur Änderung des **Flächennutzungsplans** abgegeben:

1. **Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt:**

Im Anschreiben sowie in den Verfahrensvermerken wird jeweils § 4 Abs. 2 BauGB als Rechtsgrundlage für die Behördenbeteiligung zitiert. Mangels anderweitiger Angaben wird jedoch von einem Regelverfahren ausgegangen, weshalb der vorliegende Beteiligungsschritt als frühzeitige Beteiligung im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB gesehen wird.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Verfahrensvermerke werden geändert.

→ Die Anregung wird berücksichtigt.

Es wird empfohlen, den zweiten Absatz unter Punkt 4. der Begründung zu streichen, da § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB im vorliegenden Falle nicht einschlägig ist. Dies wird insbesondere daran deutlich, dass im Anschluss ausführlich auf die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen eingegangen wird.

Anmerkung der Verwaltung:

Vor der planerischen Entscheidung fanden bereits zulässige Eingriffe im Plangebiet statt (durch eine damals bestehende Privilegierung). Im Bauleitplanverfahren werden lediglich neu hinzukommende Eingriffe berücksichtigt. Diese fallen in die Zeit nach der landwirtschaftlichen Privilegierung. Die Begründung wird ergänzt.

→ Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Aufgrund der jüngeren Rechtsprechung wird empfohlen, bei der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung besonderes Augenmerk auf die umweltbezogenen Informationen im Sinne des § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB zu richten.

Anmerkung der Verwaltung:

→ Die Anregung wird berücksichtigt.

2 **Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde:**

Die Berechnungen zur Eingriffsregelung scheinen unrichtig zu sein, zumindest wenn man das aktuelle Luftbild 2015 zu Grunde legt. Die beeinträchtigte Reit- bzw. Verkehrsfläche beträgt ca. 1517 m. Zieht man davon das Stallgebäude (123 qm) und die innenliegende Grünlandfläche (409 m<sup>2</sup>) ab, verbleiben 995 qm ausgleichspflichtige Netto-Fläche. Für die Ausgleichsflächenberechnung wurden nur 300 m veranschlagt (s. Begründung S. 4). Danach wäre die Ausgleichsfestsetzung von 105 qm fehlerhaft.

Es wird empfohlen eine Neuberechnung und Neufestsetzung der EA-Fläche vorzunehmen. Zudem wird empfohlen, unter Punkt 8. ein genaues Flächenmaß (348 qm)

für die Pflanzung vorzugeben und in welcher Pflanzdichte welche Gehölze zu pflanzen sind.

Anmerkung der Verwaltung:

Bei der Ermittlung der Eingriffsfläche wurden Eingriffsflächen nicht berücksichtigt, auf denen Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässigerweise im Rahmen der landwirtschaftlichen Privilegierung stattgefunden haben. Die ermittelte Eingriffsfläche ist demnach korrekt.

Die Pflanzdichte ist nicht Bestandteil der FNP Änderung, sie wird im Bebauungsplan geregelt.

→ Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

**3 Landratsamt Starnberg, Untere Straßenverkehrsbehörde:**

Grundsätzlich bestehen zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf keine Bedenken. Jedoch sollen nachfolgende Anmerkungen/ Hinweise gegeben werden:

Für den Einmündungsbereich Mühlthaler Weg / Kreisstraße STA 3 wurden die erforderlichen Sichtdreiecke gem. RAST 06 im Planentwurf bereits verzeichnet, und für die Heckenbepflanzung auf dem östlichen der beiden Grundstücke (Ausgleichsmaßnahme) wurden in der Planbegründung bereits Rückschnittmaßnahmen festgeschrieben. Dennoch regen wir an dieser Stelle an, ggf. eine Regelung in den Bebauungsplanentwurf aufzunehmen, der die erforderlichen Sichten beim Einfahren in die Kreisstraße zu jeder Zeit sicherstellt (Maximalhöhe der Hecken, Rückschnitt o. a.), eben auch für das westliche der beiden Grundstücke, für welches bisher keine ausdrückliche Regelung besteht.

Anmerkung der Verwaltung:

→ Die Anregung wird nicht berücksichtigt da sie nicht Bestandteil des Flächennutzungsplans ist.

**4 Landratsamt Starnberg, Gesundheitsamt**

Aus hygienischer Sicht stimmen wird dem Flächennutzungs- und Bebauungsplan zugestimmt. Sofern Gebäude mit Trinkwassernutzung erstellt werden sollen, sind diese zwingend an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen, andernfalls sind wir als Gesundheitsamt bei der Planung zu beteiligen.

Anmerkung der Verwaltung:

Da ausschließlich ein Pferdeunterstand errichtet werden soll und kein Gebäude, ist momentan kein Anschluss erforderlich

→ Die Anregung wird nicht berücksichtigt, da sie nicht Bestandteil des Flächennutzungsplans ist.

**5 Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde:**

Regionale Grünzüge sollen zur Verbesserung des Bioklimas und zur Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, zur Gliederung der Siedlungsräume und zur Erholungsvorsorge 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 - Luftaustausch, Siedlungsgliederung, Erholungsvorsorge - nicht entgegensteht (RP 14 B II Z 4. 2. 2).

Bei der Neuplanung von Reiterhöfen soll ein Netz von ausgeschilderten Reitwegen nachgewiesen werden, die nicht mit Wander- oder Radwanderwegen zusammenzulegen sind (RP 14 B III Z 4. 1. 2).

Da lediglich ein Nebengebäude im Planungsgebiet vorgesehen ist und das Planungsgebiet zwischen Ortsrand und Kreisstraße liegt, kann die Planung mit den Funktionen des regionalen Grünzugs im konkreten Einzelfall vereinbart werden. Die regionalplanerisch festgelegte Trennung von Reit- und Wander- bzw. Radwegen ist zu beachten.

Die o. g. Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Anmerkung der Verwaltung:

→ Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

## 6 **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege:**

Gegen die Planung besteht von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß An. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Anmerkung der Verwaltung:

→ Die Anregung wird nicht berücksichtigt, da sie nicht Bestandteil des Flächennutzungsplans ist.

## 7 **Würmtal-Zweckverband, Abteilung Abwasserbeseitigung:**

Aus abwassertechnischer Sicht ist hierzu anzumerken, dass das Plangebiet im "Trennsystem" entwässert wird, d. h. das Niederschlagswasser ist entsprechend den gültigen Vorschriften auf den Plangrundstücken zu beseitigen. Ein Schmutzwasseranfall ist bei den geplanten Festsetzungen nicht gegeben. Insoweit ergeben sich keine Einwände gegen die übermittelten Planentwürfe.

Anmerkung der Verwaltung:

→ Die Anregung wird nicht berücksichtigt, da sie nicht Bestandteil des Flächennutzungsplans ist.

## 8 **Würmtal-Zweckverband, Abteilung Wasserversorgung:**

Bei Neupflanzungen von Bäumen wird gebeten, zwischen Wasserleitungen (Versorgungsleitungen und Anschlussleitungen) und Stammachsen einen horizontalen Abstand von 2.50m einzuhalten. Sollte dies nicht möglich sein, wird gebeten, dass Schutzmaßnahmen nach dem DVGW-Arbeitsblatt GW 125 hergestellt werden.

Anmerkung der Verwaltung:

→ Die Anregung wird nicht berücksichtigt, da sie nicht Bestandteil des Flächennutzungsplans ist.

**9 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim**

Die landwirtschaftliche Nutzung von angrenzenden Flächen darf durch die Gebietsausweisung nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Einschränkungen sind zu dulden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum Planungsgebiet liegen, darf nicht eingeschränkt werden.

Anmerkung der Verwaltung:

→ Die Anregung wird nicht berücksichtigt, da sie nicht Bestandteil des Flächennutzungsplans ist.

**10 Wasserwirtschaftsamt Weilheim**

Unter Beachtung unserer Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht dann keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung, wenn auch die Beseitigung des gesammelt von bebauten Flächen abfließenden Niederschlagswassers geregelt wird. Sollte die vom WWA bevorzugte Versickerung angedacht sein, so wird gebeten, die Tragfähigkeit dieses Konzepts zur Niederschlagswasserbeseitigung durch Nachweis der Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mit einen Sickertest zu bestätigen.

Anmerkung der Verwaltung:

→ Die Anregung wird nicht berücksichtigt, da sie nicht Bestandteil des Flächennutzungsplans ist.

**11 Keine Anregungen und Bedenken kamen von:**

Regionaler Planungsverband

AWISTA

IHK

Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde

Die Träger öffentlicher Belange haben folgende Stellungnahmen zur Änderung des **Bebauungsplans** abgegeben

## 1 **Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt:**

Bei der Regelung zur Art der Nutzung sollte explizit erwähnt werden, dass auch ein Reitplatz (wenngleich nicht versiegelt) und das Einstellen von Kutschen zulässig sein sollen. Beides kann aus der bisherigen Festsetzung A. 2.1 nicht unmittelbar abgeleitet werden.

### Anmerkung der Verwaltung:

Die Festsetzung 2.1 wird wie vorgeschlagen ergänzt.

→ Die Anregung wird berücksichtigt.

Bei der Festsetzung A. 9 sollten noch die Höhe sowie das zulässige Material der Einfriedungen geregelt werden.

### Anmerkung der Verwaltung:

Die Festsetzung 9 wird wie vorgeschlagen ergänzt.

→ Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Es wird empfohlen, den zweiten Absatz unter Punkt 4. der Begründung zu streichen, da § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB im vorliegenden Falle nicht einschlägig ist. Dies wird insbesondere daran deutlich, dass im Anschluss ausführlich auf die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen eingegangen wird.

### Anmerkung der Verwaltung:

Vor der planerischen Entscheidung fanden bereits zulässige Eingriffe im Plangebiet statt (durch eine damals bestehende Privilegierung). Im Bauleitplanverfahren werden lediglich neu hinzukommende Eingriffe berücksichtigt. Diese fallen in die Zeit nach der landwirtschaftlichen Privilegierung. Die Begründung wird ergänzt.

→ Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

## 2 **Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde:**

Die Berechnungen zur Eingriffsregelung scheinen unrichtig zu sein, zumindest wenn man das aktuelle Luftbild 2015 zu Grunde legt. Die beeinträchtigte Reit- bzw. Verkehrsfläche beträgt ca. 1517 m. Zieht man davon das Stallgebäude (123 qm) und die innenliegende Grünlandfläche (409 m<sup>2</sup>) ab, verbleiben 995 qm ausgleichspflichtige Netto-Fläche. Für die Ausgleichflächenberechnung wurden nur 300 m<sup>2</sup> veranschlagt (s. Begründung S. 4). Danach wäre die Ausgleichsfestsetzung von 105 qm fehlerhaft.

Es wird eine Neuberechnung und Neufestsetzung der EA-Fläche empfohlen. Zudem wird empfohlen, unter Punkt 8. ein genaues Flächenmaß (348 qm) für die Pflanzung vorzugeben und in welcher Pflanzdichte welche Gehölze zu pflanzen sind.

### Anmerkung der Verwaltung:

Die Betreiberin des therapeutischen Reitens hat schon vor Aufstellung des Bebauungsplans rechtmäßigerweise als Pächterin eines landwirtschaftlichen Betriebes die-

se Flächen genutzt. Erst als die bisherige Pächterin diese Flächen erwarb, und damit die Privilegierung entfiel, wurden zur Legitimierung der Errichtung des Nebengebäudes ein Bauleitplanverfahren erforderlich. Das heißt, es gab auf der Fläche schon vor dem B-Plan Eingriffe, die auch aufgrund der Privilegierung zulässig waren. Diese Eingriffe sind dann im Bauleitplanverfahren nicht mehr zu berücksichtigen.

Aus diesem Grund ist die Anwendung des § 1a BauGB schon erforderlich, der Flächenansatz ist richtig. Die Begründung wird zum besseren Verständnis der Ansätze für die Eingriffsregelung ergänzt.

Unter Punkt 8 der Festsetzungen wird eine Pflanzdichte von max. 1,5 m geregelt.  
→ Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

### 3 **Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde:**

Eine Ortseinsicht und überschlägige Abschätzungen haben ergeben, dass bei entsprechendem Betrieb im dargestellten Umfang hinsichtlich Geruchs- und Ammoniakemissionen nicht zu rechnen ist. Staubemissionen können bei trockener Witterung durch die Nutzung des Reitparcours auftreten. Bei entsprechender Befeuchtung des Geländes kann dem entgegengewirkt werden.

Zur eindeutigen Festlegung der Nutzungen sollten in den Festsetzungen die auf den o.g. Flächen jeweils vorhandenen Nutzungen explizit aufgeführt werden (s. auch Stellungnahme des Kreisbauamtes)

Anmerkung der Verwaltung:

Siehe 1.

→ Die Anregung wird berücksichtigt.

Unter die Festsetzungen sollte weiter aufgenommen werden:

"Die von der Beleuchtungsanlage des Reitplatzes ohne Fremdlicht hervorgerufene Vertikalbeleuchtungsstärke darf in der Fensterebene der zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume im Mischgebiet tagsüber (06:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) folgende Werte nicht überschreiten.

| Immissionsort (Einwirkungs-<br>Oft)<br>Gebietsart nach BauNVO | Vertikalbeleuchtungsstärke EF<br>in Lux |              |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------|
|                                                               | 6.00 – 22.00 Uhr                        | 22.00 – 6.00 |
| Mischgebiete (§ 6 BauN-<br>VO)                                | 5                                       | 1            |

Anmerkung der Verwaltung:

Die Festsetzungen werden wie vorgeschlagen ergänzt.

Zusätzlich werden die zwei zwischenzeitlich errichteten Lichtmasten in die Festsetzung und in die Planzeichnung aufgenommen.

→ Die Anregung wird berücksichtigt.

Dem Bauplanungsrecht sollte unbedingt ein Baugenehmigungsverfahren folgen. Aufgrund § 9 Abs. I Nr. 24 BauGB können im BPlan nur "...die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen festgesetzt werden. Hierzu können vorliegend keine aufgenommen werden, da die Kriterien zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen ausschließlich auf dem Umfang der Pferdehaltung, der einwandfreien Sauberhaltung des Unterstandes sowie weiteren verhaltensbezogenen Maßnahmen, wie z.B. das regelmäßige Einsammeln und Abtransportieren des Pferdemists beruhen (das Einsammeln erfolgt nach Angaben der Betreiberin zweimal pro Tag, der Abtransport des im Hänger gesammelten Mists alle 2-3 Tage). Auch die Festsetzung von Immissionsrichtwerten hinsichtlich der im Zusammenhang mit der Nutzung auftretenden Geräusche ist nicht möglich. Die Schaffung von Voraussetzungen nach §15 Abs. I Satz 2 BauNVO ist aus hiesiger Sicht nur durch entsprechende Auflagen in einer Baugenehmigung steuerbar. Der Baugenehmigung sollte eine detaillierte Betriebsbeschreibung zugrunde gelegt werden.

Anmerkung der Verwaltung:

→ Die Anregung wird bei der Baugenehmigung berücksichtigt.

Die Begründung unter Ziffer 3 . Bestandsaufnahme sollte hinsichtlich der Schutzgüter auch auf das Schutzgut "Mensch" ausgedehnt werden. Hier sollte auf den Schutz der Wohnungen im angrenzenden Mischgebiet eingegangen werden.

Anmerkung der Verwaltung:

Im Umweltbericht wird unter Punkt 2 Bestandsaufnahme das „Schutzgut Mensch“ geringfügig ergänzt.

→ Die Anregung wird berücksichtigt.

#### 4 **Landratsamt Starnberg, Untere Straßenverkehrsbehörde:**

Grundsätzlich bestehen zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf keine Bedenken. Jedoch sollen nachfolgende Anmerkungen/ Hinweise gegeben werden:

Für den Einmündungsbereich Mühlthaler Weg / Kreisstraße STA 3 wurden die erforderlichen Sichtdreiecke gem. RAST 06 im Planentwurf bereits verzeichnet, und für die Heckenbepflanzung auf dem östlichen der beiden Grundstücke (Ausgleichsmaßnahme) wurden in der Planbegründung bereits Rückschnittmaßnahmen festgeschrieben. Dennoch regen wir an dieser Stelle an, ggf. eine Regelung in den Bebau-

ungsplanentwurf aufzunehmen, der die erforderlichen Sichten beim Einfahren in die Kreisstraße zu jeder Zeit sicherstellt (Maximalhöhe der Hecken, Rückschnitt o. a.), eben auch für das westliche der beiden Grundstücke, für welches bisher keine ausdrückliche Regelung besteht.

Anmerkung der Verwaltung:

In Festsetzung 6.4 sind die seitens des Straßenbauamts üblichen Forderungen für die Freihaltung von Sichtdreiecken bereits aufgeführt und werden üblicher Weise als ausreichend erachtet.

→Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

## 5 **Landratsamt Starnberg, Gesundheitsamt**

Aus hygienischer Sicht wird dem Flächennutzungs- und Bebauungsplan zugestimmt. Sofern Gebäude mit Trinkwassernutzung erstellt werden sollen, sind diese zwingend an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen, andernfalls sind wir als Gesundheitsamt bei der Planung zu beteiligen.

Anmerkung der Verwaltung:

Da ausschließlich ein Pferdeunterstand errichtet werden soll und kein Gebäude, ist momentan kein Anschluss erforderlich

→Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

## 6 **Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde:**

Regionale Grünzüge sollen zur Verbesserung des Bioklimas und zur Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, zur Gliederung der Siedlungsräume und zur Erholungsvorsorge 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 - Luftaustausch, Siedlungsgliederung, Erholungsvorsorge - nicht entgegensteht (RP 14 B II Z 4. 2. 2).

Bei der Neuplanung von Reiterhöfen soll ein Netz von ausgeschilderten Reitwegen nachgewiesen werden, die nicht mit Wander- oder Radwanderwegen zusammenzulegen sind (RP 14 B III Z4. 1. 2).

Da lediglich ein Nebengebäude im Planungsgebiet vorgesehen ist und das Planungsgebiet zwischen Ortsrand und Kreisstraße liegt, kann die Planung mit den Funktionen des regionalen Grünzugs im konkreten Einzelfall vereinbart werden. Die regionalplanerisch festgelegte Trennung von Reit- und Wander- bzw. Radwegen ist zu beachten.

Die o. g. Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Anmerkung der Verwaltung:

→ Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

**7 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege:**

Gegen die Planung besteht von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß An. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Anmerkung der Verwaltung:

→ Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

**8 Bund Naturschutz in Bayern, Kreisgruppe Starnberg:**

Bis vor 15 Jahren hat es eine Amphibienwanderung aus dem östlich liegenden Waldgebiet in den Dorfteich als Laichgewässer gegeben. Durch einen mobilen Zaun entlang der Perchtinger Straße wurden die ca. 100 anwandernden Kröten von der Überquerung der Straße abgehalten und in das Laichgewässer verbracht. Die Wanderstrecke war dann stark rückläufig, so dass der Zaun nicht mehr gebraucht wurde. In den letzten Jahren wird von einer zunehmenden Wanderbewegung berichtet, die dieses Jahr beobachtet wird und wenn nötig unterstützt wird. Obwohl die Wanderung über die betroffenen Grundstücke verläuft, wird derzeit keine mögliche Beeinträchtigung durch die Aufstellung des B Plans gesehen.

Anmerkung der Verwaltung:

→ Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

**9 Würmtal-Zweckverband, Abteilung Abwasserbeseitigung:**

Aus abwassertechnischer Sicht ist hierzu anzumerken, dass das Plangebiet im "Trennsystem" entwässert wird, d. h. das Niederschlagswasser ist entsprechend den gültigen Vorschriften auf den Plangrundstücken zu beseitigen. Ein Schmutzwasseranfall ist bei den geplanten Festsetzungen nicht gegeben. Insoweit ergeben sich keine Einwände gegen die übermittelten Planentwürfe.

Anmerkung der Verwaltung:

→ Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

**10 Würmtal-Zweckverband, Abteilung Wasserversorgung:**

Bei Neupflanzungen von Bäumen bitten wir zwischen Wasserleitungen (Versorgungsleitungen und Anschlussleitungen) und Stammachsen einen horizontalen Abstand von 2.50m einzuhalten. Sollte dies nicht möglich sein, bitten wir Schutzmaßnahmen nach dem DVGW-Arbeitsblatt GW 125 hergestellt werden.

Anmerkung der Verwaltung:

→ Die Anregung wird in die Hinweise aufgenommen.

**11 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim**

Die landwirtschaftliche Nutzung von angrenzenden Flächen darf durch die Gebietsausweisung nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Einschränkungen sind zu dulden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum Planungsgebiet liegen, darf nicht eingeschränkt werden.

Anmerkung der Verwaltung:

→ Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

**12 Wasserwirtschaftsamt Weilheim**

Unter Beachtung der Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht dann keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung, wenn auch die Beseitigung des gesammelt von bebauten Flächen abfließenden Niederschlagswassers geregelt wird. Sollte die bevorzugte Versickerung angedacht sein, so wird gebeten, die Tragfähigkeit dieses Konzepts zur Niederschlagswasserbeseitigung durch Nachweis der Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mit einem Sickertest zu bestätigen.

Anmerkung der Verwaltung:

→ Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und bei der Baugenehmigung berücksichtigt. Es handelt sich nur um ein Nebengebäude.

**13 Bayerischer Bauernverband**

Der Bayerische Bauernverband als Träger öffentlicher Belange erhebt grundsätzlich keine Einwände und Bedenken gegen obiges Vorhaben, jedoch möchten wir darauf hinweisen, dass die Ausfahrt des Mühlthaler Weges auf die Kreisstraße jetzt schon unübersichtlich ist. Durch die geplante Ausgleichsfläche wird das Sichtfeld noch stärker eingeschränkt.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Sichtdreiecke werden eingehalten.

→ Die Anregung wird zur Kenntnis aufgenommen, eine Änderung ist nicht erforderlich.

**14 Keine Anregungen und Bedenken kamen von:**

Regionaler Planungsverband

AWISTA

IHK

Kreisbrandinspektion

Die oben beschriebenen Änderungen werden vorgenommen und die geänderten Unterlagen in das Beteiligungs- und Auslegungsverfahren gegeben.

**Beschlussvorschlag an den Bauausschuss:**

1. Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Beschlussvorlage Ö 0538 vom 03.05.2017.
2. Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat über die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gauting, Sondergebiet Pferdewirtschaft Hausen für die Fl.Nr. 691/1 und 619/5 Gemarkung Oberbrunn wie in der Begründung ausgeführt.
3. Der Bauausschuss beschließt über den Bebauungsplan Nr. 3/HAUSEN Sondergebiet Pferdewirtschaft Hausen für die Fl.Nrn. 691/1 und 619/5 Gemarkung Oberbrunn wie in der Begründung ausgeführt.
4. Der Bauausschuss beauftragt die Verwaltung mit dem Beteiligungs- und Auslegungsverfahren der geänderten Pläne samt Anlagen.

**Beschlussvorschlag an den Gemeinderat:**

1. Der Gemeinderat hat Kenntnis von der Beschlussvorlage Ö 0538 vom 03.05.2017.
2. Der Gemeinderat beschließt über die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gauting, Sondergebiet Pferdewirtschaft Hausen für die Fl.Nr. 691/1 und 619/5 Gemarkung Oberbrunn wie in der Begründung ausgeführt.
3. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit dem Beteiligungs- und Auslegungsverfahren der geänderten Pläne samt Anlagen.

**Gauting, 18.05.2017**

---

**Unterschrift**