

Gemeinde	Gauting Lkr. Starnberg
Bebauungsplan	Nr. 9-2/ Buchendorf für das Sondergebiet Erwerbs- und Handelsgärtnerei entlang der Neurieder Straße
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Schwander, Andreassen
Aktenzeichen	GAU 2-237
Plandatum	06.02.2025 (Entwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Verfahren	3
3.	Plangebiet	4
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
4.1	Flächennutzungsplan	5
4.2	Rechtswirksame Bebauungspläne Nr.9/ Buchendorf und Nr.9-1/Buchendorf	5
5.	Planinhalte	6
5.1	Temporäres Wohnen Saisonarbeiter	6
5.2	Versorgungsfläche für Löschwassertank	8
5.3	Dachaufbauten zur Nutzung der Solarenergie	9
5.4	Fläche für Energieerzeugung	10
6.	Flächenbilanz	11
6.1	Nutzungen.....	11
6.2	Grundfläche.....	11

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Gauting hat im Jahr 2017 den Bebauungsplan Nr. 9/ Buchendorf, für das Sondergebiet Erwerbs- und Handelsgärtnerei entlang der Neurieder Straße aufgestellt. Das Ziel der Bauleitplanung war es, die im Plangebiet vorhandene Gärtnerei städtebaulich zu ordnen und dazu Art und Maß der baulichen Nutzung festzusetzen sowie die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze zu regeln.

Im Jahr 2020 erfolgte die 1. Änderung des Bebauungsplans. Mit diesem Bebauungsplan Nr. 9-1/ Buchendorf wurde die Möglichkeit geschaffen, in einem kleinen Teilbereich im Norden des Geländes Wohn- und Sanitärcontainer für Saisonarbeiter zu errichten. Dabei wurde die Zulässigkeit der Nutzung bis zum 31.12.2025 befristet, mit einer einmaligen Verlängerungsoption (nach vorheriger Anzeige) bis 31.12.2030. Gleichzeitig wurden die Lage des genehmigten Löschwassertanks gesichert und zur Umstellung auf erneuerbare Energien Dachaufbauten für Solaranlagen zugelassen.

Da nach wie vor große Schwierigkeiten bestehen, Saisonarbeiter in zumutbarer Entfernung zum Betriebsgelände unterzubringen und dies durch den Wegfall einer Buslinie noch erschwert wird, sollen die vorhandenen Wohncontainer um eine zusätzliche Reihe aufgestockt werden. Eine Aufstockung widerspricht allerdings der für diesen Bereich festgesetzten Wand- und Firsthöhe sowie der festgesetzten maximalen Geschossigkeit.

Zudem wurde im Jahr 2023 eine knapp 160 m² große Energiezentrale mit Holzpellettheizung außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Versorgungsfläche genehmigt und errichtet. Dazu war eine Befreiung von der festgesetzten Art der baulichen Nutzung in diesem Bereich notwendig. Um dies künftig zu erleichtern soll die Zulässigkeit von Anlagen zur Energieerzeugung künftig ausgeweitet werden.

Daher hat der Bauausschuss der Gemeinde Gauting am 06.02.2025 beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern. Die Ausarbeitung der Planunterlagen wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) übertragen. Ziel der Bebauungsplan-Änderung Nr. 9-2/ Buchendorf für das Sondergebiet Erwerbs- und Handelsgärtnerei entlang der Neurieder Straße ist es,

- eine Aufstockung der vorhandenen Containeranlage auf dann insgesamt zwei Geschosse zu ermöglichen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB)
- die Anlagen zur Energiegewinnung künftig auf der gesamten überbaubaren Grundstücksfläche zuzulassen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB).

2. Verfahren

Die Bebauungsplan-Änderung erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung in einem bestehenden Sondergebiet, durch die die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden wird. Dadurch wird dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§1a Abs. 2 BauGB) entsprochen.

Da die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt sind treten die Verfahrenserleichterungen nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB ein:

- Von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB kann abgesehen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- Von der Durchführung einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Hinweispflicht auf umweltbezogene Informationen kann abgesehen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da kein zusätzlicher Eingriff erfolgt, bzw. Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten. (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

3. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Ortsteils Buchendorf, nordwestlich der Neurieder Straße an der Grenze zur Gemeinde Neuried. Es umfasst eine Fläche von ca. 3,5 ha und beinhaltet die Grundstücke Fl.Nr. 218, 218/1, 218/2, 218/3, 227/6, 227/7, 227 Tf. (An der Drahtwiese) und 216 Tf. der Gemarkung Buchendorf.

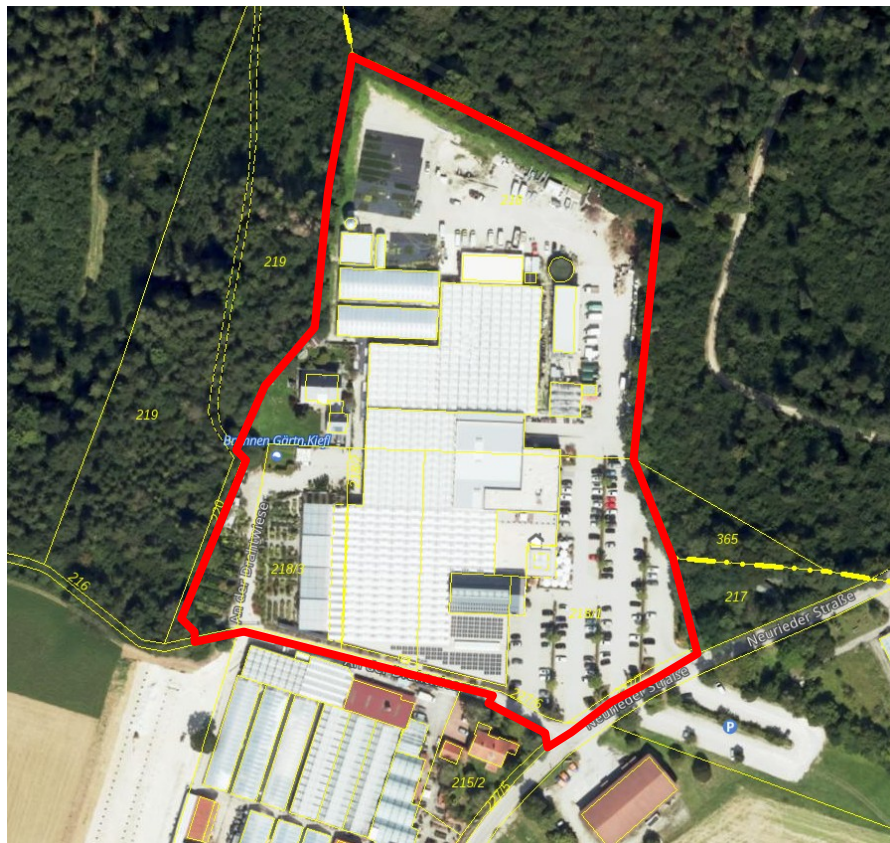


Abb. 1 Plangebiet (rot umrandet), ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 29.04.2025

Im Plangebiet befindet sich ein Gartencenter mit Verkaufs-, Büro- und Sozialräumen sowie Gewächshäusern, die sowohl dem Verkauf als auch der Aufzucht von Pflanzen dienen. Im Norden befinden sich temporäre Wohncontainer, ein Löschwassertank, ein Erdlager und eine Energiezentrale mit Holzpellettheizung, im Westen des Plangebietes ein Betriebsleiterwohnhaus und ein Brunnen.

An das Plangebiet grenzen im Süden und Südosten weitere Gärtnereibetriebe an, die nach § 35 BauGB privilegiert sind, da die gartenbauliche Erzeugung im Vordergrund steht. Im Norden, Osten (außerhalb der Gemarkungsgrenze) und Westen (innerhalb der Gemarkungsgrenze) schließt Bannwald an, der im Waldaktionsplan als Waldgebiet mit besonderer Bedeutung für Erholung und den Klimaschutz ausgewiesen ist. Der Wald ist zudem Teil des Landschaftsschutzgebietes „Würmtal“.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Gauting verfügt über einen Flächennutzungsplan, der in der Fassung vom 15.02.1984 mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 26.01.1990 genehmigt und am 06.02.1990 rechtswirksam wurde.

In der 37. Flächennutzungsplan-Änderung i.d.F. vom 24.01.2017 wird das Plangebiet 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.



Abb. 2 Auszug aus der 37. FNP-Änderung i.d.F. vom 24.01.2017, o. Maßstab

4.2 Rechtswirksame Bebauungspläne Nr.9/ Buchendorf und Nr.9-1/Buchendorf

Der Bebauungsplan Nr.9/ Buchendorf, rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 23.02.2017, setzt das Planungsgebiet gem. § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erwerbs- und Handelsgärtnerei“ fest. Das Maß der

baulichen Nutzung wird über die zulässige Grundfläche in Verbindung mit einer zulässigen Wandhöhe und Anzahl der Geschosse geregelt. Die Lage der Gebäude ist durch die Festsetzung von Baugrenzen und die Anordnung der in einem Gewerbegebiet gesetzlichen Abstandsflächen bestimmt. Zur Steuerung der baulichen Gestaltung wurden entsprechend der Vorhabenplanung Festsetzungen zur Dachform getroffen.

Der Bebauungsplan Nr.9-1/ Buchendorf, rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 29.10.2020, ermöglicht durch Festsetzungen betriebsbedingte Erweiterungen:

- Temporäres Wohnen für Saisonarbeiter
- Fläche für einen Löschwassertank
- Dachaufbauten für Solaranlagen

5. Planinhalte

Durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung Nr. 9-2/ Buchendorf wird eine Aufstockung der vorhandenen Containeranlage ermöglicht, sowie eine flexiblere Anordnung für Anlagen zur Energiegewinnung zugelassen. Da die Bebauungsplan-Änderung Nr. 9-1 / Buchendorf vollständig ersetzt wird, wird darüber hinaus auch die Erläuterung zu den bereits rechtsverbindlichen Festsetzungen aus dieser 1. Bebauungsplan-Änderung übernommen.

(Um eine Unterscheidung zu ermöglichen, sind die neu hinzugekommenen Festsetzungen rot hervorgehoben.)

5.1 Temporäres Wohnen Saisonarbeiter

In der bereits rechtsverbindlichen 1. Bebauungsplan-Änderung (BP 9-1/ Buchendorf) wurde ein neuer Teilbereich WS-T für temporäres Wohnen festgesetzt, in dem als Art der baulichen Nutzung Wohn- und Sanitärcontainer für Saisonarbeiter zugelassen wurde. Der Teilbereich liegt am nördlichen Rand der überbaubaren Grundstücksfläche, hat eine Fläche von ca. 785 m² und war ursprünglich der Nutzung B (Sonstige Betriebsfläche) zugeordnet.

Für diesen Teilbereich wurde als Maß der baulichen Nutzung eine Grundfläche von 210 m², ein Geschoss, eine Wandhöhe von 3,0 m und eine Firsthöhe von ebenfalls 3,0 m festgesetzt. Da die zulässige Grundfläche insgesamt gleichbleiben sollte, wurde die Grundfläche des angrenzenden Teilbereichs B entsprechend um 210 m² auf 4.390 m² reduziert.

Die Zulässigkeit der Nutzung war nach § 9 Abs. 2 BauGB zeitlich bis zum 31.12.2025 befristet. Eine einmalige Verlängerung der Frist um 5 Jahre bis zum 31.12.2030 wurde ermöglicht, unter der Voraussetzung, dass dies 2 Monate vor Ablauf der Frist der Gemeinde und dem Landratsamt angezeigt wird. Nach Auslaufen der Zulässigkeit sollte der Teilbereich wieder der Nutzung B zugeordnet und die zulässige Wandhöhe auf 5,40 m und die zulässige Firsthöhe wieder auf 6,00 m erhöht werden. Die zulässige Dachform sollte wieder Sheddach sein. Die Grundfläche und die Geschossigkeit sollten unverändert bleiben.

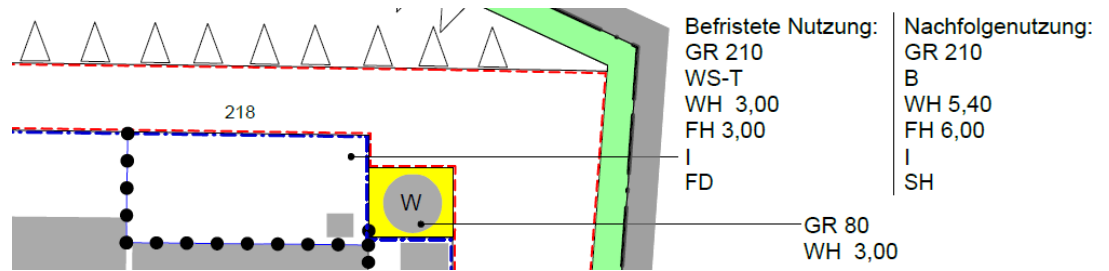


Abb. 3 BP 9-1/ Buchendorf, Teilbereich WS-T/B, Ausschnitt, o. Maßstab



Abb. 4 Fotoaufnahme des Teilbereichs WS-T im März 2020 mit Baustellencontainern

Für die vorliegende 2. Bebauungsplan-Änderung (BP 9-2/ Buchendorf) gilt Folgendes: Im Teilbereich WS-T wird die Anzahl der Vollgeschosse von ein auf zwei Geschosse, die Wand- und Firsthöhe entsprechend von max. 3,0 m auf max. 6,0 m erhöht. Die übrigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen bleiben in diesem Bereich unverändert.

Die Zulässigkeit der Nutzung ist nach § 9 Abs. 2 BauGB weiterhin zeitlich befristet, wird jedoch bis zum 31.12.2040 verlängert, da nach wie vor große Schwierigkeiten bestehen, Saisonarbeiter in zumutbarer Entfernung zum Betriebsgelände unterzubringen, dies durch den Wegfall einer Buslinie noch erschwert wird und mittelfristig hierfür kein Wohnraum an einem anderen Ort zu erwarten ist.

Nach Auslaufen der Zulässigkeit wird der Teilbereich wieder der Nutzung B zugeordnet und die zulässige Wandhöhe auf 5,40 m reduziert, die zulässige Firsthöhe bleibt unverändert bei 6,00 m. Die zulässige Dachform wird wieder Sheddach. Die Grundfläche bleibt unverändert, die Geschossigkeit wird reduziert.

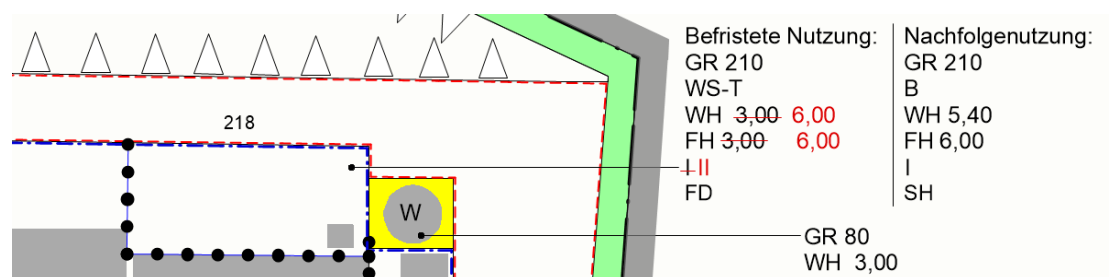


Abb. 5 BP 9-2/ Buchendorf Teilbereich WS-T/B, Ausschnitt, o. Maßstab

5.2 Versorgungsfläche für Löschwassertank

Weiterhin übernommen wird die, bereits in der 1. Bauungsplan-Änderung (BP 9-1/ Buchendorf) festgesetzte Fläche für einen Löschwassertank, der im Oktober 2018 baurechtlich genehmigt wurde (Az. 40-B-2018-487-7). Mit der 1. Bauungsplan-Änderung wurde der Löschwassertank, der außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt, planungsrechtlich nachvollzogen. Eine Versorgungsfläche in einer Größe von ca. 175 m² mit der Zweckbestimmung Wassertank und einer Grundfläche von 80 m² und einer Wandhöhe von 3,00 m, entsprechend dem genehmigten Bestand wurde festgesetzt.

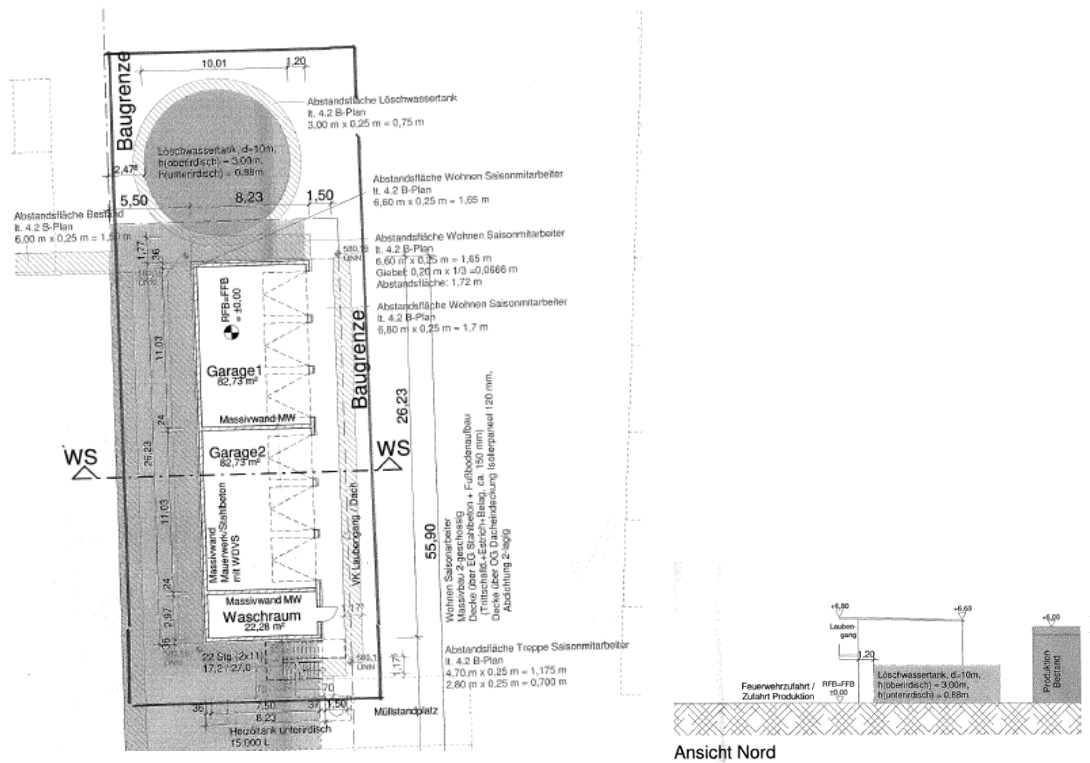


Abb. 6 Genehmigungsplanung Wassertank, o. Maßstab

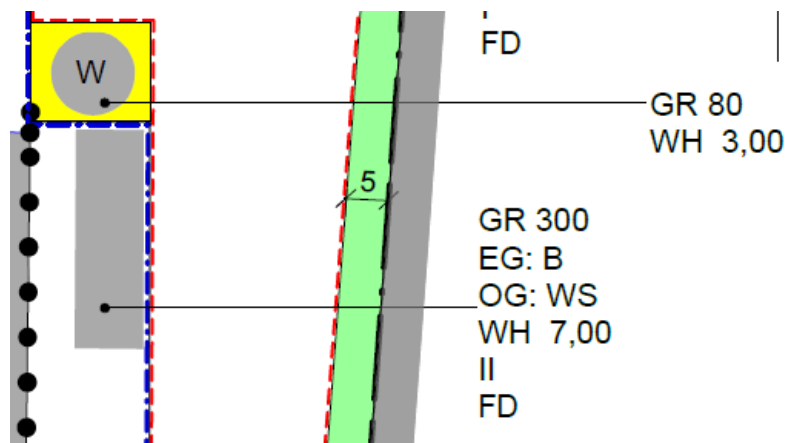


Abb. 7 BP 9-1 / Buchendorf, Teilbereich Versorgungsfläche mit Wassertank, Ausschnitt, o. Maßstab

5.3 Dachaufbauten zur Nutzung der Solarenergie

In der 1. Bebauungsplan-Änderung (BP 9-1 / Buchendorf) wurden Festsetzungen für die Nutzung von Solarenergie in die Satzung aufgenommen. Diese werden in der 2. Bebauungsplan-Änderung (BP 9-2 / Buchendorf) beibehalten.

Um die Nutzung der Solarenergie zu fördern wurden dafür erforderliche Dachaufbauten zugelassen. Da aufgrund des notwendigen Luftaustauschs die Dachflächen der Gewächshäuser nicht in Betracht kommen, wurden dafür die Flachdächer im Süden der Gärtnerei an der Neurieder Straße und die nach Süden ausgerichtete Satteldachfläche des als „Scheune“ bezeichneten Eingangsgebäudes genutzt. Daher wurde festgesetzt, dass Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig sind.

Um die Dachlandschaft nicht zu stören, sind diese bei geneigten Dächern im Neigungswinkel der Dachhaut mit einem max. Abstand von 0,3 m zur Dachhaut zu errichten. Außerdem sind sie als gleichmäßige rechteckige Flächen zu gestalten, d.h. die Solarmodule sind als eine zusammenhängende Fläche (Abb. 8 links) oder in mehreren rechteckigen Einzelflächen (Abb. 8 rechts) anzuordnen.

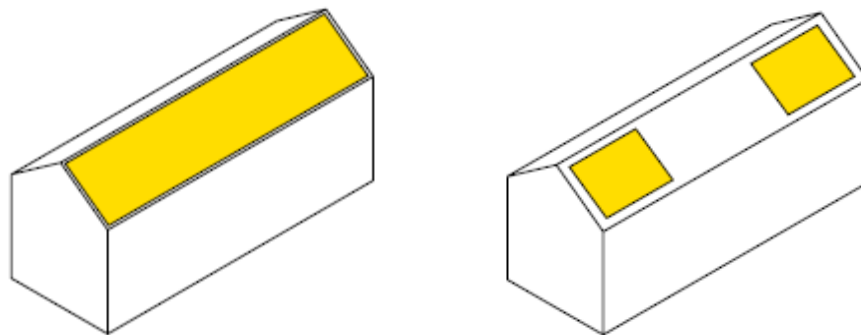


Abb. 8 Vorgabe für die Anordnung von Solarmodulen, Quelle: Solaranlagen gut gestalten (2013)

Ein sägezahnartiges Aussparen und Abtreppen einzelner Module (Abb. 8 links) sowie das Umleiten von Modulen um Dachfenster herum (Abb. 8 rechts) führt zu keinem gestalterisch befriedigenden Ergebnis und wird daher nicht zugelassen.¹



Abb. 9 Unzulässige Anordnung von Solarmodulen, Quelle: Solaranlagen gut gestalten (2013)

¹ Weitere Informationen zu einer ansprechenden Gestaltung von Solaranlagen sind in folgender Broschüre zu finden: Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (2013), Solaranlagen gut gestalten. <https://www.stmb.bayern.de/buw/bauthemen/gebäudeundenergie/>

6. Flächenbilanz

6.1 Nutzungen

Nutzung	Flächengrößen (m ²)		
	BP 9/ Buchendorf (2017)	BP 9-1/ Buchendorf (2020)	BP 9-2/ Buchendorf (2025)
Sondergebiet	30.362	30.190	30.190
Versorgungsfläche	348	520	520
Verkehrsfläche	1.290	1.290	1.290
Grünfläche	3.520	3.520	3.520
Geltungsbereich	35.520	35.520	35.520

Tabelle 1 Nutzungen

6.2 Grundfläche

Teilbereich	Zulässige Grundfläche (m ²)		
	BP 9/ Buchendorf (2017)	BP 9-1/ Buchendorf (2020)	BP 9-2/ Buchendorf (2025)
B	650	650	650
G	1.550	1.550	1.550
G	3.970	3.970	3.970
G	480	480	480
R	500	500	500
R/B	200	200	200
B	1.400	1.400	1.400
BK	1.430	1.430	1.430
WB	140	140	140
V - Heizung und Technik	210	210	210
B/WS	300	300	300
B	4.600	4.390	4.390
WS-T/B		210	210
V - Wassertank		80	80
Summe	15.430	15.510	15.510

Tabelle 2 Grundflächen

Gemeinde

Gauting, den

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