



---

<b>Geschäftsbereich / Fachbereich</b>	<b>Sachbearbeiter</b>
Geschäftsbereich 2 - Bauwesen, Standort, Naturschutz und Umweltmanagement - Bereich Verwaltung -	Frau Eberhardt
Az.: 21/6102-9-2/Bdf/Eb	

---

<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Ferienausschuss	02.09.2025	öffentlich	Entscheidung

---

**Betreff**  
Bebauungsplan Nr. 9-2/BUCHENDORF für das Sondergebiet Erwerbs- und  
Handelsgärtnerei entlang der Neurieder Straße - Abwägung der Anregungen aus der  
öffentlichen Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

**Anlagen:**  
20250604\_9\_2\_Bdf\_oeffAusl\_Begrueundung\_GAU2-237\_Begr\_20250604  
20250604\_9\_2\_Bdf\_oeffAusl\_Festsetzungen\_GAU2-237\_Fest\_20250604  
20250604\_9\_2\_Bdf\_oeffAusl\_Planzeichnung\_GAU2-237\_Planzeichnung\_A3\_20250604

---

**Sachverhalt:**

1. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 9-2/BUCHENDORF für das Sondergebiet Erwerbs- und Handelsgärtnerei entlang der Neurieder Straße gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 26.06.2025 bis 28.07.2025 stattgefunden.
- 1.1 Von den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen vorgetragen:
  - 1.1.1 Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde:

Mit den Änderungen (weiterhin Zulässigkeit temporärer Wohn- und Sanitärcontainer bis 2040 sowie deren Aufstockung, Energieerzeugungsanlagen außerhalb festgesetzter Versorgungsflächen sowie Übernahme der Festsetzungen aus der 1. Änderung des Bebauungsplans) besteht aus immissionsschutzfachlicher Sicht Einverständnis.

In Zusammenhang mit der Zulässigkeit von Energieerzeugungsanlagen wird auf Folgendes hingewiesen: Für den Fall, dass die bestehende Energiezentrale erweitert wird oder noch weitere Energieerzeugungsanlagen errichtet werden, in denen feste, flüssige oder gasförmige Brennstoffe zum Einsatz kommen, könnte sich eine Genehmigungsbedürftigkeit nach der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4. BImSchV) ergeben. Es wird daher vorgeschlagen, einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Anmerkung der Verwaltung:

Der vorgeschlagene Hinweis zur evtl. Genehmigungsbedürftigkeit von Energieerzeugungsanlagen nach der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4. BImSchV) wird aufgenommen.

=> Die Anregung wird berücksichtigt.

### 1.1.2 Regierung von Oberbayern:

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat bereits im Rahmen einer Voranfrage der Gemeinde Gauting zu vorliegender Planung Stellung genommen. In dieser war sie zu dem Ergebnis gelangt, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegensteht. In der nun vorliegenden Fassung haben sich zwei Änderungen ergeben, diese lassen raumordnerische Belange aber weitgehend unberührt. Bereits zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9-1/BUCHENDORF für das Sondergebiet Erwerbs- und Handelsgärtnerei entlang der Neurieder Straße im August 2020 wurde eine Stellungnahme abgegeben, mit dem Ergebnis, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegensteht. Allerdings wurde auf unterschiedliche Belange der Raumordnung verwiesen. Vor allem wurde auf die Wohnfunktion in abgesetzter Lage, ohne Verbindung zur Versorgungsinfrastruktur hingewiesen, die einer nachhaltigen und kompakten Siedlungsentwicklung der kurzen Wege entgegensteht (vgl. LEP 3.1 (G), LEP 3.3 (Z) RP 14 BII 1.5 (G)). Außerdem hat sich aktuell die verkehrliche Erschließung mittels ÖPNV durch Wegfall einer Buslinie verschlechtert.

Auch liegt das Plangebiet vollständig im regionalen Grünzug Nr. 7 „Starnberger See/Würmtal sowie flankierende Waldkomplexe“. Regionale Grünzüge dienen laut Regionalplan München B II 4.6.2 (Z) der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustauschs, der Gliederung der Siedlungsräume, der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen und dürfen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden.

Da die geplanten Erweiterungen in den vorliegenden Planungen nicht über bestehende Baufelder herausragen und die Wohnfunktion in unmittelbarem Zusammenhang mit der Sondernutzung Erwerbs- und Handelsgärtnerei steht sowie saisonal und temporär beschränkt ist, können die Bedenken aus landesplanerischer Sicht jedoch zurückgestellt werden. Die Installation und der Betrieb zur Energieerzeugung innerhalb der bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen ist eine baurechtliche Frage und muss mit der dafür zuständigen Fachbehörde, dem Landratsamt Starnberg, geklärt werden.

Im Ergebnis steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegen.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

### 1.1.3 Würmtal-Zweckverband, Abteilung Wasserversorgung:

Zu dem vorgelegten Bebauungsplan wird mitgeteilt, dass für das Sondergebiet Erwerbs- und Handelsgärtnerei die Versorgung mit Trink- und Löschwasser vom Würmtal-Zweckverband nicht sichergestellt wird.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt im gesamten Gebiet des Gartencenters (sowie der benachbarten Friedhofsgärtnerei) über einen privaten Brunnen. Durch die Änderung des Bebauungsplans erfolgt keine Änderung dieser Wasserversorgung. Da die „stets widerrufliche gehobene Erlaubnis nach § 15 Wasserhaushaltsgesetz für das Zutagefördern von Grundwasser aus dem Tiefenbrunnen des Gartencenters Kiefl auf dem Grundstück Fl.Nr. 218/3, Gemarkung Buchendorf, Gemeinde Gauting“ immer nur befristet erteilt wird, ist vom Eigentümer und Betreiber für das gesamte Gebiet rechtzeitig deren Verlängerung zu beantragen.

=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

### 1.1.4 Würmtal-Zweckverband, Abteilung Abwasserbeseitigung:

Das Plangebiet ist bereits durch bestehende Grundstücksanschlüsse an das öffentliche Schmutzwasserkanalnetz angebunden. Diese sollen zur Ableitung des anfallenden Schmutzwassers weiterhin Verwendung finden.

Gemäß § 15 Abs. 1 der Entwässerungssatzung – EWS – darf ausschließlich Schmutzwasser in die Abwasserkanäle eingeleitet werden. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist entsprechend den hierzu geltenden Regelungen auf den Bau- bzw. Straßengrundstücksflächen vorzunehmen.

Durch die im Bebauungsplanentwurf Nr. 9-2/BUCHENDORF vorgenommenen Änderungen sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die technische Entwässerung des Plangebiets und das öffentliche Schmutzwasserkanalnetz zu erwarten.

Aus dem Aufstellungsentwurf geht ein geringfügiger Anstieg des Schmutzwasseraufkommens hervor. Die dafür erforderlichen Abwassereinheiten werden in dem der Gemeinde Gauting zur Verfügung stehenden Abwasserkontingent entsprechend vorgemerkt.

Aus Sicht der Abwasserbeseitigung bestehen – unter Berücksichtigung aufgeführter Vorgaben – keine Einwände gegen den Aufstellungsentwurf des Bebauungsplans Nr. 9-2/BUCHENDORF mit Planungsstand vom 06.02.2025.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

=> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

- 1.2 Von Seiten der Öffentlichkeit wurde keine Anregungen vorgetragen.
2. Nachdem während der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung nur Anregungen vorgetragen wurden, die lediglich einer redaktionellen Änderung des Bebauungsplans bedürfen, kann anschließend der Satzungsbeschluss durch den Ferienausschuss erfolgen und der Bebauungsplan mittels ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft gesetzt werden.

Anlage: Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.02.2025 mit Begründung

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Ferienausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0851) vom 19.08.2025 zur Abwägung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 9-2/BUCHENDORF für das Sondergebiet Erwerbs- und Handelsgärtnerei entlang der Neurieder Straße. Die Begründung ist Bestandteil der Beschlussfassung.
2. Die Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden, wie in der Begründung dargestellt, berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen.
3. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.
4. Der Bebauungsplan Nr. 9-2/BUCHENDORF für das Sondergebiet Erwerbs- und Handelsgärtnerei entlang der Neurieder Straße wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung des heutigen Beschlusses als Satzung beschlossen.
5. Dieser Beschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und damit der Bebauungsplan in Kraft zu setzen.

**Gauting, 21.08.2025**

---

**Unterschrift**