

Gemeinde	<b>Gauting</b> Lkr. Starnberg
Bebauungsplan	<b>Nr. 200/GAUTING</b> für die Leutstettener Straße südlich der Skateranlage
Planung	<b>PV</b> 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, Kieweg
Aktenzeichen	GAU 2-260
Plandatum	12.11.2024 (Vorentwurf)



## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>4</b>
4.1	Geltungsbereich .....	5
4.2	Fläche für Sport- und Spielanlagen .....	5
4.3	Maß der baulichen Nutzung .....	5
4.4	Verkehrsflächen und Stellplätze .....	5
4.5	Grünordnung .....	5
4.6	Natur- und Artenschutz .....	6
4.7	Flächenbilanz .....	6

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Westlich der Leutstettener Straße in Gauting befinden sich zahlreiche Sportanlagen, darunter auch eine Tennisanlage des TC Gauting mit acht Plätzen. Um die dortigen Kapazitäten zu erweitern, ist die Errichtung weiterer Tennisanlagen in unmittelbarer Nähe östlich der Leutstettener Straße vorgesehen.

Um ausreichende Flächen für sportliche Einrichtungen zur Verfügung zu stellen und damit den städtebaulichen Belangen von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) nachzukommen, hat der Bauausschuss des Gemeinderats Gauting am 12.09.2023 die Aufstellung eines Bebauungsplans und der Gemeinderat am 26.09.2023 die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren beschlossen.

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans ist, auf dem Grundstück eine Fläche für Sport- und Spielanlagen festzusetzen, sowie das Maß der baulichen Nutzung und den naturschutzfachlichen Ausgleich zu regeln. Die Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehenden Sporteinrichtungen bietet Möglichkeiten der Mehrfachnutzung von Sanitär- und Betriebsgebäuden. Um eine Flexibilität bei künftigen Nutzungen zu erreichen, soll auf die Festlegung einer konkreten Sportart verzichtet werden.

Die Ausarbeitung der Planung wurde der Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) übertragen.

## 2. Plangebiet

Das Planungsgebiet umfasst den südlichen Bereich des Fl. Nr. 983, Gemarkung Gauting. Das Grundstück befindet sich in Privateigentum und wird für die Sportnutzung verpachtet. Die Fläche ist über die angrenzende öffentliche Straße (Leutstettener Straße) verkehrlich und technisch erschlossen.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 20.03.2024

Das Plangebiet selbst wurde zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt, gegenwärtig handelt sich um eine Agrarbrache. Im Osten grenzt das Plangebiet an Wald, der Teil des Landschaftsschutzgebietes Würmtal ist.

Im Umfeld des Plangebiets sind bereits zahlreiche Sportanlagen situiert: das Sommerbad, der Fußballplatz "Lutz-Tietz-Arena" mit Tartanbahn, Beachvolleyballfelder, eine Skateranlage, eine Tennishalle sowie 8 Tennisplätze.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gauting i.d.F. vom 06.02.1990 ist das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Dies widerspricht der künftig angestrebten Nutzung, daher wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Die übergeordneten planungsrechtlichen Voraussetzungen (Regionalplan, Fachplanungen) werden im Zuge der Änderung des FNPs behandelt.



Abb. 2 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP inkl. 24. Änderung mit Lage der 57. Änderung, ohne Maßstab

### 4. Planinhalte

Es besteht der Wunsch, die Kapazität der bestehenden Tennisanlage zu erweitern. Dafür sollen auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche östlich der Leutstetterner Straße südlich der bestehenden Skateranlage mehrere Tennisplätze inklusive Zuwegung und Stellplätzen errichtet werden. Da sich die künftigen Tennisplätze in unmittelbarer Nähe zur bestehenden Tennisanlage befinden und deren Infrastruktur mitnutzen können, sind keine weiteren Gebäude notwendig.

#### **4.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst den Teilbereich des Grundstücks Fl. Nr. 983 südlich der bestehenden Skateranlage mit einer Größe von ca. 5.400 m<sup>2</sup>.

#### **4.2 Fläche für Sport- und Spielanlagen**

Der Teil des Geltungsbereichs, auf dem künftig Sportanlagen und Stellplätze untergebracht werden sollen, soll als „Fläche für Sport- und Spielanlagen“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt werden. Dazu wird das Planzeichen 4.2 der Anlage zur PlanZV verwendet. Dadurch ist sowohl eine öffentliche, als auch eine privat betriebene sportliche Nutzung zulässig. Da die Umgebung bereits durch Sportanlagen geprägt ist, sollen auch hier lediglich Anlagen für Sport zulässig sein. Um eine Flexibilität bei künftigen Nutzungen zu erreichen, wird auf die Festlegung einer konkreten Sportart verzichtet.

#### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Es wird eine Grundfläche (GR) von max. 2.450 m<sup>2</sup> festgesetzt, die für die Errichtung von insgesamt vier Tennisplätzen erforderlich ist.

Um ausreichend Stellplätze für den Betrieb der geplanten wie der bestehenden Tennisanlage vorzuhalten, darf die festgesetzte Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinn von §14 BauNVO bis zu einer Gesamt-Grundfläche von max. 2.900 m<sup>2</sup> überschritten werden.

Um einen ordnungsgemäßen Spielbetrieb sicherzustellen, sind Ballfangzäune bis zu einer Höhe von 4,0 m zulässig. Diese werden nach Auskunft des Betreibers entlang der Seitenlinien im Osten und Westen allerdings nur etwa halb so hoch wie entlang der Grundlinien im Norden und Süden ausfallen.

#### **4.4 Verkehrsflächen und Stellplätze**

Offene Stellplätze sind auf der gesamten Fläche für Sport- und Spielanlagen zulässig, eine genau Verortung ist städtebaulich nicht erforderlich. Sie sind - wie bereits heute praktiziert - entlang der Leutstettener Straße im Westen des Plangebiets sowie zusätzlich im Süden des Plangebiets entlang des bestehenden Feldwegs vorgesehen. Um die Bodenfunktionen nicht zu beeinträchtigen, sind sie nur als Rasenparkplätze mit versickerungsfähiger Oberfläche zulässig.

#### **4.5 Grünordnung**

Entlang der angrenzenden Straßen und Wege wird eine alleeartige Pflanzung von insgesamt neun Bäumen festgesetzt. Um von Beginn an eine städtebaulich und ökologisch wirksame Eingrünung zu erreichen, werden die Bäume als Hochstämme, mindestens viermal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20 bis 25 cm und einem Kronenansatz bei 4,5 m Höhe festgesetzt.

#### 4.6 Natur- und Artenschutz

An der östlichen Grenze des Plangebiets zum angrenzenden Wald wird auf einer Breite von etwa 10 - 15 m eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Dort ist auf einer Fläche von 873 m<sup>2</sup> der naturschutzfachliche Ausgleich durch einen Waldmantel mit einer Mindestbreite von etwa 9 m zu erbringen. Hierfür sind mindestens fünf Reihen standortgerechter, autochthoner Gehölze im Dreiecksverband mit einem Abstand von max. 1,5 m zu pflanzen. Auf einer Fläche von 331 m<sup>2</sup> ist ein artenreicher Saum mit einer Mindestbreite von 3,5 m zu entwickeln. Hierfür ist entweder autochthones Saatgut des Herkunftsgebietes 6.1 Alpenvorland oder Saatgutübertragung von einer anderen geeigneten Fläche zu verwenden.

Dadurch wird sichergestellt, dass keine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes Würmtal durch die Tennisanlage erfolgt und der 5 m breite Schutzstreifen vor dem Waldrand, der noch zum Landschaftsschutzgebiet zählt, gewahrt bleibt.

Die Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

#### 4.7 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Gemeinde Gauting, den .....

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