

Gemeinde Seefeld



10. Änderung des Flächennutzungsplanes

(Nordwestlicher Teil der Ulrich-Haid-Straße)

B E G R Ü N D U N G

vom 06.12.2022



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziele der Planung	3
2. Beschreibung des Änderungsbereiches	3
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3.1 Landes- und Regionalplanung	5
3.2 Flächennutzungsplan	7
3.3 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften	7
4. Planung	8
4.1 Städtebauliches Konzept	8
4.2 Grünordnung	10
4.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung	10
4.4 Flächenbilanz	11
5. Rechtswirksamkeit	11

1. Anlass und Ziele der Planung

Die bislang in der Gemeinde Seefeld bestehende Rettungswache des Bayerischen Roten Kreuzes (BRK) liegt im Bereich des Seefelder Krankenhauses. Vor Jahren wurde hier jedoch bereits von externen Fachleuten festgestellt, dass selbst nach Durchführung von verschiedenen Optimierungsmaßnahmen mit den dortigen baulichen Gegebenheiten nicht mehr den an diese Einrichtung zu stellenden Anforderungen Rechnung getragen werden kann. Zudem kommt es durch das relativ hohe Verkehrsaufkommen in der Hauptstraße und die vielen parkenden Autos im Einsatzfall oft zu starken Behinderungen und gefährlichen Situationen im Bereich der Hauptstraße. Aus den genannten Gründen wurde bereits vor Jahren eine Verlegung der Rettungswache an einen anderen Standort in der Gemeinde Seefeld geplant. Nach Untersuchung verschiedener alternativer Varianten wurde ein neuer Standort auf den Flächen nördlich der Ulrich-Haid-Straße favorisiert.

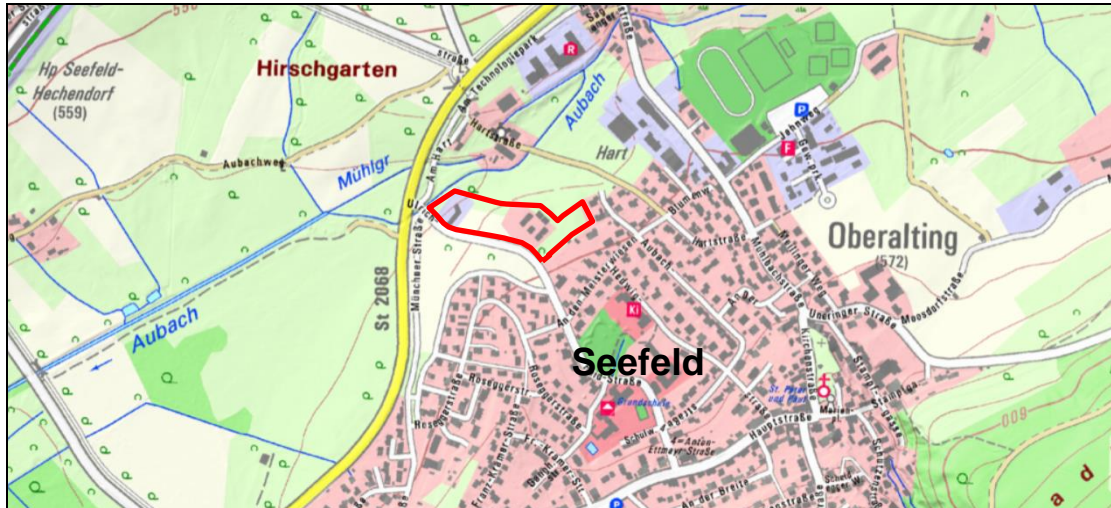
Zur planungsrechtlichen Sicherung einer derartigen Entwicklung auf den bislang noch als baulicher Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufenden Flächen nördlich der Ulrich-Haid-Straße, wurde auf Grundlage der Planungen des Bayerischen Roten Kreuzes bereits im Jahr 2014 das Verfahren zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seefeld für diesen Bereich eingeleitet. Nach Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden diese Planungen aus verschiedensten Gründen jedoch seitens des Bayerischen Roten Kreuzes wieder eingestellt. Auf einem Teil der Flächen nördlich der Ulrich-Haid-Straße wurden in den letzten Jahren seitens der Gemeinde Seefeld mehrere Wohncontainer für eine Asylunterkunft aufgestellt.

Zwischenzeitlich hat das Bayerische Rote Kreuz seine Planungen zu einer neuen Rettungswache wieder aufgenommen und vertieft. Am geplanten Standort ist eine ausreichende Grundstücksgröße für Gebäude und Stellplätze vorhanden und eine kurzfristige Grundstücksverfügbarkeit gegeben. Die Gemeinde Seefeld verfügt über keinen geeigneten alternativen Standort an zentralerer/innerörtlicher Stelle mit ähnlicher Qualität und Eignung. Auf dieser Grundlage soll das Verfahren zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seefeld nun weitergeführt und ein Satzungsverfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingeleitet werden.

Zur Wahrung des Anbindegebotes und Sicherung des erforderlichen Siedlungszusammenhangs sollen im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes die Flächen nördlich der Ulrich-Haid-Straße, vom bestehenden Wertstoffhof im Westen bis zur bereits bestehenden Wohnbebauung im Osten, hinsichtlich der künftigen Nutzungsformen (Sondergebiet, Gemeinbedarfsfläche, allgemeines Wohngebiet) neu geordnet und entwickelt werden.

2. Beschreibung des Änderungsbereiches

Das ca. 2,03 ha große Änderungsgebiet liegt im Nordwesten der Ortslage Seefeld, unmittelbar nördlich der Ulrich-Haid-Straße, zwischen dem Aubach im Westen und bereits bestehender Wohnbebauung im Osten. Es umfasst den Bereich der Grundstücke Flur Nrn. 265, 283, 287 und 289 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nrn. 284, 285, 286 und 293, jeweils Gemarkung Oberalting-Seefeld.



Übersichtsplan Änderungsgebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

Die überplanten Flächen nördlich der Ulrich-Haid-Straße sind im westlichen Randbereich, unmittelbar entlang des Aubaches, durch einen starken Gehölzaufwuchs geprägt, der auch weiterhin erhalten werden soll. An diesen schließen nach Osten die bereits stark versiegelten Flächen (Freiflächen und Gebäude) des gemeindlichen Wertstoffhofes unmittelbar an. Auf die Umfassung des Wertstoffhofes folgen bis auf Höhe der Asylunterkunft bislang noch landwirtschaftlich bzw. gartenbaulich genutzte Flächen. Der Bereich der Asylunterkunft wird mit Wohncontainern und zugehörigen Freiflächen (Aufenthaltsbereiche, Gartenflächen, Stellplatzanlage) genutzt. Die Flächen östlich der Asylunterkunft werden bis auf Höhe der bereits bestehenden Wohnbebauung (Wohngebiet „An den Meisterwiesen“) als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt. Entlang der Nordseite der Ulrich-Haid-Straße ist eine Baumallee mit wechselnden Abständen vorhanden.

Im Süden der Verkehrsflächen der Ulrich-Haid-Straße folgen im Anschluss an eine weitere Baumallee ebenfalls intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftete Ackerflächen, die in die Wohnbebauung entlang der Roseggerstraße übergehen. Westlich des Änderungsgebietes schließt der Aubach an, auf den öffentliche Grünflächen und der Straßenraum der St 2068 folgen. Im Norden des überplanten Areals werden die unmittelbar angrenzenden Flächen wiederum intensiv landwirtschaftlich bzw. gartenbaulich genutzt. Im Osten grenzt die bestehende Wohnbebauung im Bereich der Straße „An den Meisterwiesen“ unmittelbar an.

Das Änderungsgebiet ist wie das Gemeindegebiet Bestandteil des Isar-Ammer-Hügellandes. Höhenmäßig fällt das überplante Areal von einem Höhengniveau von ca. 549,2 m ü. NN im Osten nach Westen hin auf ein Höhengniveau von ca. 539,5 m ü. NN um ca. 9,7 m ab. Landschaftsgliedernde Merkmale und Vegetationsstrukturen haben sich aufgrund der bereits vorhandenen Überbauung (Wertstoffhof, Asylunterkunft) bzw. der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Bewirtschaftung bislang ausschließlich entlang des Straßenraumes der Ulrich-Haid-Straße (Baumallee) und im Osten am Aubach (dichte Gehölzstruktur) entwickelt. Der gesamte Straßenraum der Ulrich-Haid-Straße wird durch eine alleearartige Bepflanzung aus älteren Laubbäumen gefasst.



Auszug Luftbild Änderungsgebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

Das Grundwasser liegt unter der Baugrundsohle des Wertstoffhofes, da bei diesem Gebäude bisher keine Beeinträchtigungen durch Grundwasser aufgetreten sind. Aufgrund der Angaben im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung am Ortsrand ist mit einem Grundwasserflurabstand von ca. 8 m unter der Geländeoberkante des natürlichen Geländes zu rechnen.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist im Bereich der Änderungsfläche mit Hang- und Schichtenwasser zu rechnen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Änderungsbereich keine Altlasten bekannt bzw. liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.

Die verkehrliche Erschließung des überplanten Areals kann durch die unmittelbar südlich anliegende Ulrich-Haid-Straße sichergestellt werden. Von dieser aus besteht in westlicher Richtung, in ca. 150 m Entfernung ein direkter Anschluss an die überörtlich bedeutende Hauptverkehrsstraße St 2068. Für eine schnelle Erreichbarkeit der örtlichen und überörtlichen Hauptverkehrswege sind für das Änderungsgebiet somit verkehrstechnisch optimale Voraussetzungen gegeben.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Seefeld ist als früheres Kleinzentrum nun einem Grundzentrum gleichgestellt, liegt im nordwestlichen Teil des Landkreises Starnberg in der Planungsregion München und zählt zum ländlichen Teilraum des großen Verdichtungsraumes München.

In der gesamten Region soll gemäß Ziel B II 2.2 eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung allgemeingültiges Planungsprinzip. Zudem soll nach Ziel B II 2.2 in zentralen Orten, was auf die Gemeinde Seefeld als Grundzentrum zutrifft, eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig sein.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen zu erhalten [LEP 1.2.6 (G)]. Darüber hinaus ist die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung auszurichten [LEP 3.1 Abs. 1 (G)]. Neben

der Nutzung von Innenentwicklungspotentialen sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (vgl. LEP 3.1 G, RP 14 B II 1.2 G).

Gemäß Regionalplan München (RP 14) sind bei der Siedlungsentwicklung die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb in Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann (RP 14 B II 4.1 Z, vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.2. Z). Als Potentialflächen kommen grundsätzlich im Flächennutzungsplan dargestellten oder im Bebauungsplan festgesetzten Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen bzw. -gebiete sowie freie, unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht, in Betracht.

Grundsätzlich muss bei der Neuausweisung von Wohnbauflächen der entsprechende Bedarf nachgewiesen werden. Dieser ist abhängig von den zu erwartenden Bevölkerungszuwächsen, die sich aus den regelmäßigen Bevölkerungsvorausrechnungen des Landesamtes für Statistik ergeben. So soll die Siedlungs- auf die Bevölkerungsentwicklung abgestimmt werden (vgl. LEP 1.2.1 Z). Neben den Bevölkerungszuwächsen sollte auch die durch den demographischen Wandel veränderte Altersstruktur sowie die unterschiedlichen Raumansprüche der Wohnbevölkerung, beispielsweise anhand der durchschnittlichen Haushaltsgrößen, berücksichtigt werden.

Gemäß LEP Ziel 3.3 (Z) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Die Planung trägt dem Ziel LEP 8.2 (Z) Rechnung, wonach in allen Teilräumen flächendeckend eine bedarfsgerechte medizinische Versorgung zu gewährleisten ist.

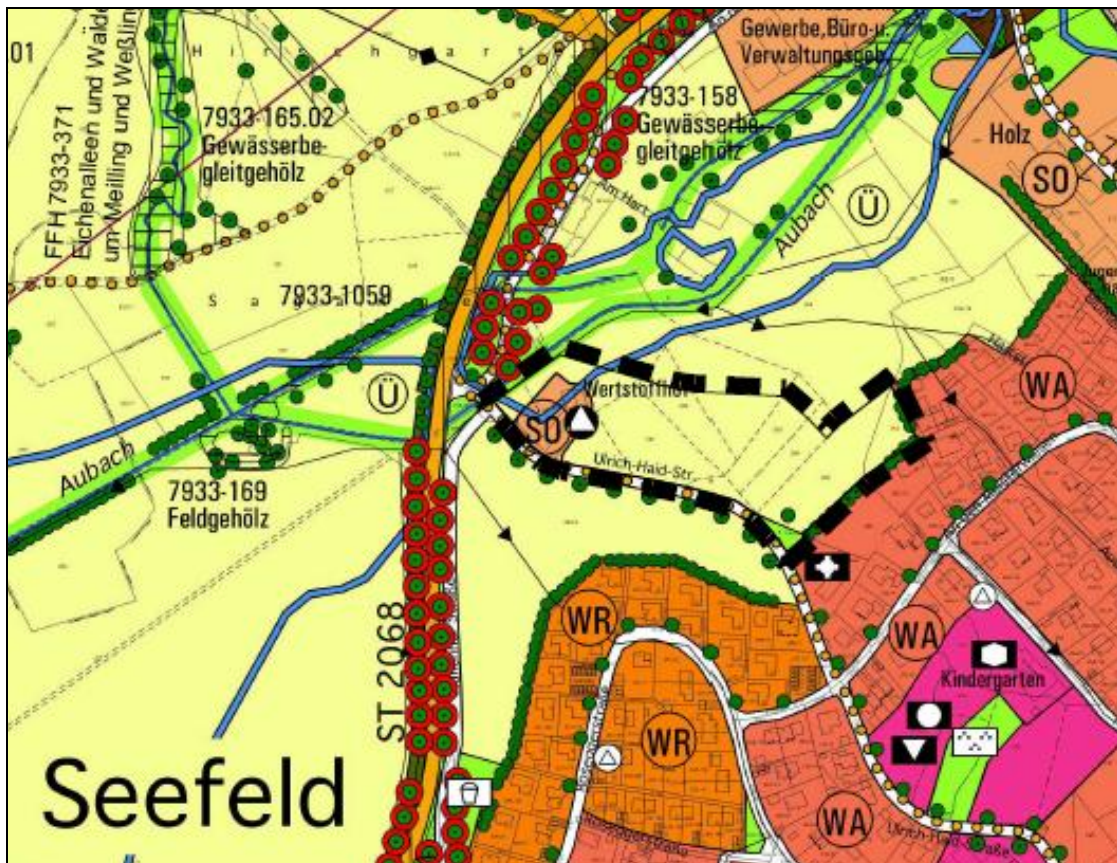
Die Planung liegt zum Teil in und benachbart zu einem Überschwemmungsgebiet HQ 100 des „Aubachs in Seefeld“. Gemäß 7.2.5 G des LEP sollen die Risiken durch Hochwasser soweit als möglich verringert werden. Hier sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert, Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie Siedlungen von einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden. Des Weiteren sollen die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden (vgl. LEP 1.3.2 G).

Neben der Lage im Überschwemmungsgebiet befindet sich das Plangebiet im Randbereich des regionalen Grünzugs Nr.: 4 „Herschinger Moos / Weißlinger See“. Regionale Grünzüge dienen der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, der Gliederung der Siedlungsräume und der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten sowie siedlungsnahen Bereichen. Sie dürfen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden (vgl. Regionalplan München (RP 14) 4.6.1 Z). Durch die randliche Betroffenheit des regionalen Grünzugs und der ohnehin vorhandenen Darstellung des Wertstoffhofs als Sondergebiet kann davon ausgegangen werden, dass es zu keiner weiteren Einschränkung des regionalen Grünzugs kommt.

Die vorgenannten landes- und regionalplanerischen Belange stehen der geplanten Siedlungsentwicklung nicht grundsätzlich entgegen. Ausführungen zu fehlenden Standortalternativen sind Ziffer 4.1 zu entnehmen.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Seefeld ist das überplante Areal zum Großteil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der westliche Bereich des Änderungsgebietes ist bereits als „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Abfall (Wertstoffhof)“ dargestellt. Im Süden, Westen und Norden folgen Flächen für die Landwirtschaft, im Osten Wohnbauflächen.



Auszug aus dem seit 13.07.2006 rechtswirksamen FNP der Gemeinde Seefeld

Das gesamte überplante Areal ist derzeit planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Ein rechtswirksamer Bebauungsplan besteht bislang nicht.

3.3 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

Westlich des Änderungsgebietes entlang der St 2068 schließt das Landschaftsschutzgebiet LSG-00542.01 „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“ an. Zudem erstrecken sich in diesem Bereich das FFH-Gebiet „Eichenalleen und Wälder um Meiling und Weßling“ sowie ein regionaler Grünzug und ein Biotopverbundsystem. Durch die Planung werden diese Bereiche jedoch nicht unmittelbar beeinträchtigt.

Das Areal liegt außerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes im Talraum des Aubachs. Im westlichen Randbereich wird das Änderungsgebiet jedoch von Hochwassergefahrenflächen HQ₁₀₀ des Aubachs tangiert. Die Hochwassergefahrenflächen HQ₁₀₀ zeigen, welche Gebiete bei einem 100-jährlichen Hochwasser (mittleres Hochwasser) betroffen sind. Die Wassertiefen im Hochwasserfall sind jedoch sehr gering.

Das Änderungsgebiet selbst wird nicht von Bodendenkmälern berührt. Ca. 350 m südlich befindet sich ein bekanntes Bodendenkmal („Körpergräber des frühen Mittelalters“; Inv.Nr. D-1-7933-0037). Der Bereich entlang der St 2068 ist zudem als Baudenkmal gekennzeichnet („Eichenallee, die Straße Seefeld-Delling begleitend, Ende 18. Jh. durch Clemens Anton Graf v. Toerring angelegt“; Nr. D-1-88-132-26). Durch die Änderungsplanung werden jedoch weder bau- noch bodendenkmalpflegerische Belange negativ beeinträchtigt.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Ihre ungestörte Erhaltung vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Abgesehen von den ohnehin gültigen und zu beachtenden allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutzgesetze, Wasserrecht, Denkmalschutzgesetz etc.) sind für das Änderungsgebiet nachzeitigem Kenntnisstand im Fachrecht keine weiteren besonders zu beachtenden Ziele oder Fachplanungen festgelegt.

4. Planung

4.1 Städtebauliches Konzept

Standort für BRK-Kombiwache:

Das überplante Areal liegt in günstiger Lage für die Art und das Einsatzgebiet der stationierten Rettungsmittel (HvO, Katastrophenschutz, SEG Wasserwacht) und ist zudem verkehrlich sehr gut erreichbar und angebunden, sowohl für ein- als auch für ausrückende Kräfte und Einsatzmittel. Mit der unmittelbaren Anbindung an die St 2068 können Anfahrtszeiten auf das bestmögliche Minimum reduziert werden (insbesondere für die westlich gelegenen Ortsteile).

Weiterhin ist festzuhalten, dass der überplante Standort in Ortsrandlage aus immissionsschutzfachlichen Aspekten besser mit schutzbedürftigen Nutzungen in Einklang zu bringen ist (Verkehrslärm durch ein- und ausrückende Einsatzkräfte, Verwendung Martinshorn, Einsätze auch während Ruhe-/Nachtzeit). Die auf das Änderungsgebiet einwirkenden Geräuschimmissionen wurden von Büro Müller-BBM untersucht. Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 12.07.2022 (Bericht Nr. M170888/08) ist Bestandteil des nachfolgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans. In dieser schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Detaillierte Ausführungen hierzu sind dem nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren zu entnehmen.

Der Standort am bzw. neben dem bestehenden Klinikum Seefeld als einzig in Betracht zu ziehende Alternative ist aus folgenden Gründen nicht geeignet:

- innerörtliche Lage grundsätzlich nicht oder weniger geeignet bei Betrachtung des Anforderungsprofils,
- Synergieeffekte mit Klinik nicht (mehr) vorhanden aufgrund der Art der Rettungsmittel (keine klassischen Rettungswägen) und aufgrund der Tatsache, dass der innerörtliche Klinikstandort mittel- bis langfristig aufgegeben wird (Neuerrichtung gemeinsame Klinik Seefeld-Herrsching voraussichtlich am Standort Seefelder Straße in Herrsching),
- Gemeinde sieht als Nachnutzung bei Aufgabe des Klinikstandorts andere Nutzungen/Nutzungsmix vor (Untersuchung wird auf Ebene des Ortsentwicklungskonzeptes folgen),

- Kurzfristige Verfügbarkeit bei größtem Teil der Fläche ohnehin nicht gegeben.

Im Zuge des Ortsentwicklungskonzeptes erfolgten zudem zwei Standortuntersuchungen mit Fachbehördenbeteiligung, bei der die Eignung von Standorten für Gewerbeflächen und für einen Alternativstandort „Klinik“ untersucht wurden. Dabei wurde auch der vorliegende Standort jeweils mit untersucht und als potentielle Baufläche identifiziert, schwerpunktmäßig für Wohnnutzung.

Gemeinbedarfsflächen

Mir der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ innerhalb des Änderungsgebietes soll die Bestehende Containerwohnanlage bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung planungsrechtlich gesichert werden. Die Fläche ist derzeit langfristig vom Landratsamt Starnberg angepachtet und wird als zeitlich befristet genehmigte Gemeinschaftswohnunterkunft für Flüchtlinge/Asylsuchende gemäß § 246 Abs. 9 BauGB von der Regierung von Oberbayern betrieben. Die langfristige Planung der Gemeinde ist auf die Umwandlung/Etablierung zu einer Gemeinbedarfsfläche für soziale Wohnformen mit festem Wohnsitz ausgelegt. Zudem kann dadurch ein Lückenschluss zum aktuellen Ortsrand durch weitere Wohnnutzungen geschaffen werden.

Die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ soll der Gemeinde perspektivisch als Fläche für Nutzungen zu Verfügung stehen, die im Zusammenhang mit der neuen BRK-Kombiwache stehen (z.B. Pflegegedienst o.a.). Somit kann die bestehende Infrastruktur genutzt und Synergieeffekte geschaffen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ auch Pflegeheime etc. errichtet werden können. Pflegeanstalten, die Krankenhäusern nahekomen, sind besonders schutzwürdig. Hier sind hinsichtlich der Geräuscheinwirkung gewerblicher Anlagen (Wertstoffhof, BRK) Immissionsrichtwerte von 45/35 dB(A) tags/nachts heranzuziehen (zum Vergleich betragen die IRW im WA 55/40 dB(A) tags/nachts).

Es wird empfohlen, in den weiterführenden Verfahren (Bebauungsplan, Baugenehmigung) in einer schalltechnischen Untersuchung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte abklären zu lassen, falls o.g. besonders schutzwürdige Nutzungen geplant werden. Alternativ können diese auch ausgeschlossen werden. Bei einer schalltechnischen Beurteilung sollten auch das nordöstlich liegende SO_{Holz} sowie der nördlich im Außenbereich liegende landwirtschaftliche Betrieb betrachtet werden. Sollte hier Tierhaltung vorhanden oder zulässig sein, kann auch eine gutachterliche Aussage zu den Geruchsmissionen erforderlich werden.

Neuausweisung Wohnbauflächen

Im Rahmen ihrer kommunalen Siedlungsentwicklung hat die Gemeinde Seefeld grundsätzlich auch die Veränderungen infolge des demographischen Wandels in ihre Entscheidungen einfließen lassen. Andererseits liegen jedoch auch zahlreiche Anfragen nach neuen Bauflächen von jungen Familien und bereits Ansässigen (wegen Auflockerungsbedarf, Erweiterungsbestrebungen, etc.) vor, denen nicht mehr innerhalb der in den letzten Jahren entstandenen Wohngebiete Rechnung getragen werden kann. Darüber hinaus gibt es eine enorm starke Nachfrage von Seiten örtlicher Firmen, Dienstleistern und Einrichtungen, die Wohnraum vor Ort für ihre Mitarbeiter suchen.

Die Gemeinde Seefeld hat im Zuge des in Aufstellung befindlichen Ortsentwicklungskonzeptes und der Erstellung einer Flächenmanagement-Datenbank damit begonnen, den zukünftigen Wohnbauflächenbedarf näher zu untersuchen bzw. abzuschätzen und geeignete Entwicklungsstrategien hierzu zu entwickeln. Grundsätzlich geht hieraus hervor, dass im Ortsinneren gewisse Potentiale für die Innenentwicklung und Nachverdichtung bestehen. Diese Flächen

sind zum Einen jedoch begrenzt und zum Anderen hat die Gemeinde auf viele dieser Flächen keinen Zugriff, da sich diese Grundstücke im Wesentlichen in Privatbesitz befinden und meist als Reserve von den Eigentümern vorgehalten werden. Gemäß verschiedener Prognosen für die nächsten 15-20 Jahre ist mit einem Bedarf von rund 300 – 350 Wohneinheiten in der Gemeinde zu rechnen, was rechnerisch einem Wohnbaulandbedarf von ca. 15 ha entsprechen würde. Dieser Bedarf soll nach wie vor zunächst über die Innenbereichspotentiale gedeckt werden. Jedoch selbst bei der unrealistischen Annahme, dass alle (privaten) Innenpotentiale ausgeschöpft werden könnten, bleibt gemäß der Bedarfsabschätzung langfristig betrachtet immer noch Bedarf für eine Neuausweisung, um sowohl für die einheimische Bevölkerung als auch für die hier arbeitende Bevölkerung ausreichend Flächen zur Verfügung stellen zu können und zugleich den Anforderungen der älteren Generation, als auch den jungen Familien gleichermaßen Rechnung tragen zu können (Schaffung von Quartieren mit weitestgehend heterogener Altersstruktur).

Mit der im Zuge der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes verbundenen Ausweisung von Wohnbauflächen kann ein städtebaulicher Lückenschluss und eine Abrundung der Wohnbebauung am westlichen Ortsrand geschaffen werden. Zudem wird mit dem neu ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet mit großzügiger Randeingrünung entlang der Ulrich-Haid-Straße eine bauliche Anbindung der bereits vorhandenen Containerwohnanlage, der geplanten Kombiwache des BRK sowie dem bestehenden Wertstoffhof hergestellt. Die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen überschaubaren Ausmaßes sollen dabei als langfristige Reserveflächen fungieren. Die tatsächliche Inanspruchnahme der Flächen, die auch nach Durchführung der Flächennutzungsplanänderung dem planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen sind, kann durch die Gemeinde im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit bedarfsgerecht gesteuert werden.

Sondergebiet „Wertstoffhof“

Mit der Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Wertstoffhof“ erfolgt analog zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan eine planungsrechtliche Bestandssicherung.

4.2 Grünordnung

Für das Änderungsgebiet sind zur Ein- und Durchgrünung konkrete Pflanzgebote im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung vorgesehen. In diesem Zusammenhang sollen insbesondere die Randbereiche im Norden und Westen sowie der Bereich zwischen dem geplanten allgemeinen Wohngebiet und den Gemeinbedarfsflächen begrünt werden, um eine optische Aufwertung und eine geeignete Abgrenzung gegenüber dem angrenzenden Landschaftsraum und dem westlichen Ortsrand gewährleisten zu können.

Eine Konkretisierung dieser grünordnerischen Belange erfolgt im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

4.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsgebietes ist durch Anschluss an die in unmittelbar anliegende Ulrich-Haid-Straße sichergestellt. Über eine Anbindung an diese Straße werden die inneren Erschließungsstrukturen im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung bzw. Erschließungsplanung schrittweise konkretisiert.

Die entlang der Ulrich-Haid-Straße vorgesehene wichtige Fuß- und Radwegeverbindung soll innerhalb eines „grünen Bandes“ entlang der Straße geführt werden.

Die Versorgung des Änderungsgebiets mit Strom, Wasser, etc. sowie die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das bereits bestehende Kanal- und Leitungsnetz in den umliegenden Straßen. Über die umliegenden Straßen wird auch die Müllentsorgung gewährleistet. Eine Konkretisierung hierzu erfolgt im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung bzw. in der noch zu vertiefenden Erschließungs- bzw. Objektplanung.

4.4 Flächenbilanz

	in ha	in %
Bauflächen	1,94	95,6
Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Wertstoffhof“	0,34	16,8
Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Kombiwache“	0,28	13,8
Flächen für Gemeinbedarf	0,66	32,5
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,66	32,5
Grünflächen	0,09	4,4
Grünflächen	0,09	4,4
Gesamtfläche	2,03	100,0

5. Rechtswirksamkeit

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wird mit ortsüblicher Bekanntmachung der Genehmigung des Landratsamtes Starnberg rechtswirksam.

Seefeld, 19.07.2023


Klaus Kögel
Erster Bürgermeister