

Gemeinde Seefeld



10. Änderung des Flächennutzungsplanes

(Nordwestlicher Teil
der Ulrich-Haid-Straße)

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 6 Abs. 5 BauGB**

Aufgrund des § 6 Abs. 5 BauGB ist es erforderlich, bei Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Darin wird in knapper und leicht verständlicher Form die Art und Weise beschrieben, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden. Ferner wird dargelegt, warum nicht andere Planungsmöglichkeiten gewählt wurden.

Anlass und Ziel 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 Siedlungszusammenhanges 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.

Aufstellungsverfahren

Änderungsbeschluss	15.07.2014
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	17.07.2014
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	06.11.2014
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen TÖB (§ 4 Abs. 1 BauGB)	17.11.2014 – 18.12.2014
Wiederaufnahme des Verfahrens, Erweiterung Geltungsbereich	18.01.2022
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	27.07.2022
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB (§ 4 Abs. 2 BauGB)	05.08.2022 – 06.09.2022



Abwägung zur öffentlichen Auslegung / erneuten Beteiligung	06.12.2022
Feststellungsbeschluss	06.12.2022
Ausfertigung	14.12.2022
Genehmigung durch das Landratsamt	12.01.2023
Bekanntmachung	26.01.2023

Berücksichtigung / Behandlung der umweltrelevanten Stellungnahmen

Nachfolgend werden die Umweltbelange sowie die im Zuge der Beteiligungsverfahren vorgebrachten umweltrelevanten Anregungen und Hinweise sowie die Art und Weise, wie mit diesen umgegangen wurde, in tabellarischer Form aufgelistet:

Umweltbelang	Behandlung im GR	Art und Weise der Behandlung
Immissionsschutz Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde (Schreiben vom 07.09.2022)	06.12.2022	Für den Bereich der BRK-Rettungswache wurde auf Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. In Bezug auf die restlichen geplanten Nutzungen und die diesbezüglich einzuhaltenden Immissionsrichtwerte wird auf Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der jeweiligen Einzelbauvorhaben eine nähere Untersuchung durchgeführt. Entsprechende textliche Hinweise hierzu wurden in Begründung und Umweltbericht aufgenommen.
Landwirtschaftliche Emissionen, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Schreiben vom 25.11.2014 und 16.08.2022)	26.07.2022 06.12.2022	Die Inanspruchnahme von Grund und Boden wie auch von landwirtschaftlichen Flächen wird auf ein Minimum reduziert. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den zukünftigen Nutzern und Bewohnern grundsätzlich zu dulden. Entsprechende textliche Hinweise hierzu wurden in Begründung und Umweltbericht aufgenommen.
Wasserwirtschaft, Niederschlagswasserbeseitigung Wasserwirtschaftsamt Weilheim, (Schreiben vom 11.12.2014 und 01.09.2022) Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde (Schreiben vom 15.01.2015 und 24.08.2022)	26.07.2022 06.12.2022	Die wasserwirtschaftlichen Anmerkungen des Wasserwirtschaftsamtes wurden zur Kenntnis genommen. Entsprechende textliche Hinweise wurden in Begründung und Umweltbericht ergänzt. Die Empfehlung konkreter Festsetzungen und zu erarbeitender weiterführender Konzepte (z.B. zur Niederschlagswasserbeseitigung)



Umweltbelang	Behandlung im GR	Art und Weise der Behandlung
		betreffen die verbindliche Bauleitplanung und werden im Zuge der nachfolgenden Bebauungspläne entsprechend berücksichtigt.
Hochwasserschutz Wasserwirtschaftsamt Weilheim, (Schreiben vom 01.09.2022) Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde (Schreiben vom 24.08.2022)	06.12.2022	In Bezug auf die randlich tangierten Hochwassergefahrenflächen HQ100 kann das Risiko als sehr gering eingestuft werden, da sich in den betroffenen Bereichen des Änderungsgebietes lediglich Gehölze und Lagerflächen des Wertstoffhofes befinden. In der Begründung wurde ein entsprechender textlicher Hinweis ergänzt.
Eingrünung, Grünflächen Wasserwirtschaftsamt Weilheim, (Schreiben vom 01.09.2022) Bund Naturschutz, Kreisgruppe Starnberg (Schreiben vom 06.09.2022)	06.12.2022	Hinsichtlich der dargestellten Schutz- und Leitbepflanzung wird im Zuge der Umsetzung der Planung im Rahmen der nachfolgenden Planungsschritte auf eine fachgerechte Umsetzung bzw. Erhaltung geachtet. Auf nachfolgender Bebauungsplanebene können verbindliche Regelungen zu Eingrünungsflächen sowie gliedernden und auflockernden Grünflächen festgesetzt werden.
Auswirkungen auf in der Nähe befindliche Schutzgebiete (FFH, Regionaler Grünzug) Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 17.12.2014) Bund Naturschutz, Kreisgruppe Starnberg (Schreiben vom 06.09.2022) Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde (Schreiben vom 15.01.2015 und 24.08.2022)	26.07.2022 06.12.2022	Mit Ausnahme des lediglich im Randbereich tangierten Regionalen Grünzugs befinden sich sämtliche Schutzgebiete des Natur- und Landschaftsschutzes außerhalb des vorliegenden Änderungsgebietes und werden somit von der Planung nicht unmittelbar beeinträchtigt. Von den Fachbehörden (Untere Naturschutzbehörde, Höhere Landesplanungsbehörde) wurden weder Bedenken noch sonstige Anmerkungen zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung vorgebracht. Die Höhere Landesplanungsbehörde teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass „durch die randliche Betroffenheit des regionalen Grünzugs und der ohnehin vorhandenen Darstellung des Wertstoffhofs als Sondergebiet davon ausgegangen werden kann, dass es zu keiner weiteren Einschränkung des regionalen Grünzugs kommt“.
Standortwahl, Festlegung des Geltungsbereiches, Inanspruchnahme von Grund und Boden Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde (Schreiben vom 15.01.2015 und 24.08.2022) Bund Naturschutz, Kreisgruppe	26.07.2022 06.12.2022	In der Begründung wurde unter Ziffer 4.1 dargelegt, aus welchen Gründen die Ausweisung von Bauflächen unter Einbeziehung von Planungsalternativen innerhalb des Plangebietes vorgesehen ist. Zudem erfolgten im Zuge des Ortsentwicklungskonzeptes zwei Standortuntersuchungen mit Fachbehördenbeteiligung, bei der die Eignung von Standorten für Ge-

Umweltbelang	Behandlung im GR	Art und Weise der Behandlung
Starnberg (Schreiben vom 06.09.2022)		werbeflächen und für einen Alternativstandort „Klinik“ untersucht wurde. Dabei wurde auch der vorliegende Standort jeweils mit untersucht und als potentielle Baufläche identifiziert, zumal innerhalb des Änderungsgebietes bereits bauliche Nutzungen stattfinden (Wertstoffhof, Gemeinschaftswohnunterkunft für Flüchtlinge/Asylsuchende). Die Herstellung des Siedlungszusammenhangs im Rahmen eines planerischen Gesamtkonzeptes für den Bereich zwischen Wertstoffhof und Ortsrand ist erforderlich, um dem landeplanerischen Anbindegebot Rechnung tragen zu können.

Alternative Planungsmöglichkeiten

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 immissionschutzfachlichen 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 im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung geprüft und es wurde festgestellt, dass keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

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 Rettungswagen) 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 Alterna-



tivstandort „Klinik“ untersucht wurden. Dabei wurde auch der vorliegende Standort jeweils mit untersucht und als potentielle Baufläche identifiziert, schwerpunktmäßig für Wohnnutzung.

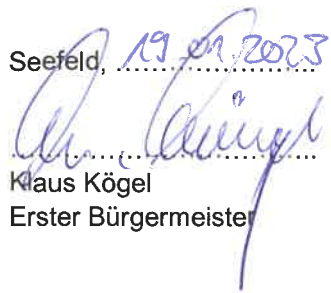
Neuausweisung Wohnbauflächen

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.

Seefeld, 19.01.2023


.....
Klaus Kögel

Erster Bürgermeister