

Gemeinde Seefeld



17. Änderung des Flächennutzungsplanes (Schützenstraße)

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

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist eine Angleichung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes an die Gebietsausweisungen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Schützenstraße“, dessen Aufstellung der Gemeinderat in seiner Sitzung am 26.07.2016 beschlossen hatte. Anlass der Bebauungsplanung sind diverse Bau- und Erweiterungsabsichten in einem topographisch und naturräumlich anspruchsvollen, überwiegend bebauten Gebiet, die nach Ansicht der Gemeinde einer planerischen Steuerung bedürfen. Aufgrund des teilweise schon älteren baulichen Bestandes im Bereich der Schützenstraße ist zudem zu erwarten, dass in den nächsten Jahren auf einzelnen Baugrundstücken ggf. Ersatzneubauten geplant werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Seefeld ist der Bereich entlang der Schützenstraße überwiegend als Mischgebiet dargestellt. Die für den Bebauungsplan notwendigerweise in Aussicht genommenen und am Bestand orientierten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung – ein Allgemeines Wohngebiet jenseits des an den Marienplatz angrenzenden Bereichs – erfordert eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans, um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen. Der Gemeinderat hat daher in seiner Sitzung am 10.07.2018 die Durchführung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Schützenstraße beschlossen.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung soll entlang der Schützenstraße anstelle des bislang dort ausgewiesenen Mischgebietes (MI) demzufolge ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt werden. Lediglich für den Bereich um die Bäckerei an der Ecke Marienplatz-Schützenstraße verbleibt es entsprechend der aktuellen Nutzung nach wie vor bei der Zielsetzung eines Mischgebietes.

Aufstellungsverfahren

Änderungsbeschluss	10.07.2018
Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	12.07.2018
<i>Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen TÖB (§ 4 Abs. 1 BauGB) erfolgte im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Schützenstraße“</i>	03.04.2018 – 04.05.2018
Billigung des Flächennutzungsplanentwurfes	09.10.2018
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	20.12.2018
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB (§ 4 Abs. 2 BauGB)	28.12.2018 – 05.02.2019
Abwägung zur öffentlichen Auslegung / Beteiligung	19.03.2019
Feststellungsbeschluss	19.03.2019
Ausfertigung	26.03.2019
Bekanntmachung der Genehmigung	

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 (Bäckerei) Landratsamt Starnberg - Untere Immissionsschutzbehörde (Schreiben vom 04.02.2019) Handwerkskammer für München und Oberbayern (Schreiben vom 05.02.2019)	19.03.2019	Ein geforderter Nachweis, dass die bestandsgeschützte Bäckerei durch die Planung nicht eingeschränkt wird, wird nicht als erforderlich betrachtet. Die Darstellung des Allgemeinen Wohngebietes im Anschluss ist nicht gleichzusetzen mit einer „heranrückenden Wohnbebauung“, da hier kein neues Baurecht geschaffen werden soll, sondern lediglich der Bestand überplant wird. Die Bestandssituation stellt sich unzweifelhaft bereits heute als Wohngebiet dar. Die Wohnbebauung im unmittelbaren Anschluss an das Mischgebiet kann für sich nicht den gleichen Schutzanspruch geltend machen, wie innerhalb eines Wohngebietes. Im Grenzbereich ist daher regelmäßig ein erhöhtes Maß an gegenseitiger Rücksichtnahme einzufordern, sodass auch hier keine Verschärfung einer Konfliktsituation erkennbar ist. Eine planerische Konfliktlösung im vorbereitenden Bauleitplan ist nicht angezeigt.
Immissionsschutz (Landwirtschaft) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Schreiben vom 29.01.2019)	19.03.2019	Der Hinweis, dass landwirtschaftliche Emissionen von den Anwohnern zu dulden sind und die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe nahe dem Planungsgebiet nicht eingeschränkt werden darf, wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.
Wasserwirtschaft (Ver- und Entsorgung) Wasserwirtschaftsamt Weilheim (Schreiben vom 06.02.2019)	19.03.2019	Die Hinweise zur Wasserwirtschaft (Ver-/ Entsorgung) werden zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist nicht erforderlich.



Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung bestehen angesichts des vorhandenen Bestandes keine ernsthaften Alternativen zu der angestrebten Änderung: Eine langfristige Umstrukturierung des von Wohnnutzungen geprägten Bereichs in Richtung einer anderen, z.B. stärker gewerblichen Nutzung kommt als Zielsetzung angesichts der Rahmenbedingungen durch Topographie, Naturraum und Erschließung nicht in Frage: Die Vorgaben durch den Bestand, die Topographie und die naturräumliche Situation sind so eng gefasst, dass keine grundlegend andere Bebauungsvariante realisiert werden kann.

Seefeld, 26.03.2019

Wolfram Gum
Erster Bürgermeister