

Gemeinde Seefeld



18. Änderung des Flächennutzungsplanes

Parkplatz Sepperlwirt

Gemarkung Meiling

B E G R Ü N D U N G

- Festgestellte Fassung -

vom 12.11.2019

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – 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

PV | Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

Bearb.: Prells, Berchtold
Az.: SEF 41/1-35





Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziele der Planung	4
2. Beschreibung des Änderungsbereiches	4
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3.1 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan	5
3.2 Landes- und Regionalplanung	6
3.3 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften	7
4. Auswirkungen der Planung	8
4.1 Planungskonzept, zukünftige Darstellung	8
4.2 Landschaftsplanung	9
4.3 Erschließung	9
4.4 Sonstiges.....	9
5. Wirksamkeit.....	9

1. Anlass und Ziele der Planung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 22.01.2019 die 18. Änd. des Flächennutzungsplans beschlossen. Ziel der Änderung ist es, eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen für den Gasthof mit Landhotel „Seppelwirt“ im Ortsteil Meiling dauerhaft zu sichern – zur Entlastung der Anwohner und zur Erhöhung der Verkehrssicherheit der Ortsverbindungsstraße in Richtung Auing.

Grund für die Änderung sind in den Stoßzeiten auftretende erhebliche Engpässe bei den Stellplätzen (v.a. in den Sommermonaten und am Wochenende). Derzeit stehen 36 Stellplätze in der näheren Umgebung des Gasthofes zur Verfügung. Weitere 12 Stellplätze wurden gepachtet; diese fallen in Folge der Errichtung einer Bushaltestelle jedoch weg. Ein darüber hinausgehender Bedarf an Parkmöglichkeiten wurde bislang im Bereich der nördlichen Dorfstraße sowie entlang der Ortsverbindungsstraße in Richtung Auing in Anspruch genommen.

Zur Kompensation des hohen Bedarfs an Stellplätzen inklusive der weggefallenen gepachteten Stellplätze sollen nun 25 neue Stellplätze am nördlichen Ortsrand von Meiling errichtet werden. Die betroffenen Flächen sind im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Mit der Darstellung als Parkfläche sollen die planungsrechtliche Voraussetzung für die Genehmigung geschaffen werden. Gemäß Aussage des Landratsamts Starnberg könnte durch eine Änderung des Flächennutzungsplans voraussichtlich eine Genehmigungsfähigkeit der Stellplatzflächen gemäß § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben erreicht werden, sofern Immissionsschutzkonflikte ausgeschlossen werden können und die Versiegelung von Stellplatzflächen auf ein Mindestmaß beschränkt wird (Schotterfläche). In Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde ist eine schalltechnische Untersuchung im Baugenehmigungsverfahren zur Prüfung und Konkretisierung der Nutzungsmöglichkeiten und ggf. erforderlicher Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen. Gemäß den Planungen bzgl. der Stellplatzflächen mit Stand von Oktober 2018 kann ein Abstand von rd. 26 m von der Zufahrt zur südöstlich benachbarten Bebauung (Dorfstraße 41) bzw. zur östlichen Bebauung (Dorfstraße 32) von rd. 41 m eingehalten werden. Von einer teilweisen nächtlichen Nutzung ist auszugehen.

Grundsätzliches Ziel des Flächennutzungsplans ist es gem. § 5 Abs.1 BauGB, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Diesem Ziel wird mit gegenständlicher Änderung nachgekommen.

2. Beschreibung des Änderungsbereiches

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,1 ha auf und umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 103 TF, 104 TF, 105 TF und 107 TF (alle Gemarkung Meiling). Die Flächen liegen im Nordwesten des Ortsteils Meiling am Ortsrand, südlich der nach Auing führenden Straße (im Ortsbereich: Dorfstraße). Der westliche Teilbereich wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auf dem östlichen Bereich entlang eines Weges sind neben einer Fläche für Stellplätze wenige Einzelgehölze vorhanden. Die Einzelgehölze dienen als Eingrünungsstruktur und weisen eine hohe Qualität für das bestehende Orts- und Landschaftsbild auf.

Das Gelände ist nach Südosten hin ansteigend. Während im Bereich der Straße nach Auing im Nordwesten des Plangebiets eine Höhe von rd. 587 m ü NHN erreicht wird, liegt die Straße im Nordosten des Plangebiets auf einer Höhe von rd. 589 m ü NHN (Luftlinien-Entfernung ca. 70 m). Auf Höhe der südlichen Geltungsbereichsgrenze liegt das Gelände ca. 1-2 m unter dem Niveau der Straße.

Das Plangebiet schließt im Osten an eine bereits bestehende Bebauung an. Die sonstigen umgebenden Flächen werden ebenso wie die Flächen im Plangebiet landwirtschaftlich genutzt. Verkehrlich erschlossen werden die betroffenen Flächen über die Verbindungsstraße nach Auing.



Luftbild des Plangebiets, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, 07.05.2019

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Seefeld verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) i.d.F. vom 20.06.2006 mit bisher 17 Änderungen.

1. Änderung, Fassung vom 18.12.2007
2. Änderung, Fassung vom 26.05.2009, 4 Teilkarten
- [3. Änderung (Verfahren eingestellt bzw. nicht zur Wirksamkeit gebracht)]
4. Änderung, Fassung vom 16.06.2009
5. Änderung, Teilbereich 1, Fassung vom 18.09.2012, Teilbereich 2, Fassung vom 24.01.2012
6. Änderung, Teilbereich 2, Fassung vom 22.11.2011
[Teilbereich 1: Verfahren mit Beschluss vom 21.07.2015 formal eingestellt]
7. Änderung, Fassung vom 08.05.2011
- [8. Änderung (Verfahren eingestellt bzw. nicht zur Wirksamkeit gebracht)]
9. Änderung, Fassung vom 20.02.2014
- [10. Änderung, eingeleitet mit Beschluss vom 15.07.2014]
11. Änderung, Fassung vom 20.09.2016, (wirksam seit 22.12.2016)
12. Änderung, Fassung vom 17.01.2017, (wirksam seit 18.05.2017)
- [13. Änderung, eingeleitet mit Beschluss vom 06.10.2015]

14. Änderung, Fassung vom 26.04.2017, (wirksam seit 14.06.2017)
15. Änderung, Fassung vom 04.04.2017, (wirksam seit 13.04.2017)
16. Änderung, eingeleitet/ im Verfahren
17. Änderung, Fassung vom 19.03.2019 (wirksam seit 27.06.2019)

Für die 5. Änderung wird das Verfahren für einen weiteren räumlichen Teilbereich derzeit nicht weitergeführt, wurde aber bislang noch nicht formal eingestellt.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

Neben der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft sind Grünstrukturen in Form einzelner geplante Bäume entlang der südlichen Straßenseite im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt. Die angrenzende Verbindungsstraße nach Auing ist zudem als wichtige Fuß- und Radwegeverbindung dargestellt. Nördlich davon am Ortseingang ist der Standort einer Trafostation dargestellt. Im Osten grenzen Dorfgebietsflächen an, etwas weiter südlich befindet sich eine Grünfläche mit Eingrünungsstrukturen. Die weiteren angrenzenden Flächen sind als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Für die Bauleitplanung besteht gem. § 1 Abs.4 BauGB eine Anpassungspflicht an Ziele der Raumordnung. Ziele der Raumordnung sind gem. Art. 2 Nr.2 LPlG „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums“.

Im LEP Bayern von 2018 wird Seefeld als Teil des Verdichtungsraumes München dargestellt.

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) treffen auf das Gebiet zu:

- Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass:
 - o [...]
 - o Ausreichend Gebiete für die **land- und forstwirtschaftliche Nutzung** erhalten bleiben (G 2.2.7)

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen **Potenziale der Innenentwicklung** möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (Z 3.2)
- Eine **Zersiedelung der Landschaft** und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (G 3.3.)
- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen. (Z 4.1.1)
- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden. (G 5.1)
- Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden. (G 5.1)

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplans München, Gesamtfortschreibung von 2019, treffen auf das Gebiet zu:

- Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen (G 1.2, B II)
- Es sollen gute Voraussetzungen und Bedingungen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Wirtschaft geschaffen werden. (G 1.3, B IV)
- Die Funktionsfähigkeit der Land- und Forstwirtschaft soll gesichert werden. (G 1.8, B IV)

3.3 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

Naturschutz

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung sind keine Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz ausgewiesen. Westlich des Plangebiets in ca. 100 m Luftlinien-Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“ (LSG-00542.01). Von einer Beeinträchtigung der zu schützenden Landschaft durch vorliegende Planung wird nicht ausgegangen.

Denkmalschutz

Archäologische Fundstellen werden im Umgriff der Planänderung und im näheren Umfeld nicht vermutet. (Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Starnberg bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird hingewiesen.)

Im Plangebiet selbst sind auch keine Baudenkmäler bekannt. Von einer Beeinträchtigung des nächstgelegenen Baudenkmals, der Kath. Filialkirche St. Margareth, ist nicht auszugehen.

Bodenschutz

Die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für den geplanten Parkplatz ist auf landwirtschaftlichen Flächen beabsichtigt. Alternative Möglichkeiten, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, bestehen im Ortsteil Meiling nicht. Diesbezüglich ist die räumliche Zuordnung des geplanten Parkplatzes zur bestehenden Nutzung des Gasthofs mit Landhotel „Seppelwirt“ zu beachten. Die räumliche Nähe ist erforderlich, damit eine Entlastung der bisher im öffentlichen Straßenraum in Anspruch genommenen Parkplätze erfolgen kann. Standortalternativen bestehen daher unter Berücksichtigung des bestehenden Betriebs nicht. Der vorhandene Bedarf kann demnach nur durch die Neuinanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzter Fläche – in

Form bisher landwirtschaftlich genutzter Böden – gedeckt werden. Diese Inanspruchnahme erfolgt nur im notwendigen Umfang, die ursprünglich anvisierte Anzahl der Stellplätze wurde in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung von 41 auf 25 reduziert.

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde im Umgriff der Änderung keine bekannt. Es sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 17. Juni 2019 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Wasserschutz

Oberirdische Gewässer sind innerhalb des Änderungsbereichs nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt weder im festgesetzten Überschwemmungsbereich noch im wassersensiblen Bereich. Wasserschutzgebiete sowie wasserwirtschaftliche Vorranggebiete werden nicht betroffen.

Immissionsschutz

Gemäß den Planungen bzgl. der Stellplatzflächen mit Stand von Oktober 2018 kann ein Abstand von rd. 26 m von der Zufahrt zur südöstlich benachbarten Bebauung (Dorfstraße 41) bzw. zur östlichen Bebauung (Dorfstraße 32) von rd. 41 m eingehalten werden. Von einer teilweisen nächtlichen Nutzung ist auszugehen.

Weder durch die plangebietsinternen Nutzungen noch durch externe Emittenten werden Konflikte verursacht, die im Rahmen der Bauleitplanung erkennbar regelungsbedürftig wären.

Zur Prüfung und Konkretisierung der Nutzungsmöglichkeiten (Tag-/Nachbetrieb) und ggf. erforderlicher Schallschutzmaßnahmen des geplanten Parkplatzes ist im nachfolgenden Verfahrensschritt eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen.

Sonstige Baubeschränkungen

Weitere einschlägige, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffene Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete, Bauverbots-/ Baubeschränkungszonen an klassifizierten Straßen) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotope, Bau- und Bodendenkmäler) über die genannten hinaus sind nach Kenntnisstand der Gemeinde im Plangebiet nicht vorhanden.

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Planungskonzept, zukünftige Darstellung

Im Rahmen der 18. Änderung soll die Art der Nutzung von Flächen für die Landwirtschaft zu Flächen für den ruhenden Verkehr geändert werden. Der erforderliche Stellplatzbedarf eines naheliegenden Gasthofes und Landhotels kann damit nachgewiesen werden. Die im Bestand vorhandenen Parkplätze entfallen teilweise aufgrund der Errichtung einer neuen Bushaltestelle. Darüber hinaus kann die bisherige Parksituation verbessert werden, welche teilweise auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (entlang der Dorfstraße) erfolgt.

4.2 Landschaftsplanung

Die auf der Ebene der Flächennutzungsplanung dargestellte Landschaftsplanung wird geändert. Die Strukturdarstellung geplanter Bäume entlang der Verbindungsstraße nach Auing entfällt innerhalb des Geltungsbereichs. Eine Eingrünung ist in der Flächennutzungsplanänderung dargestellt und gemäß Planung des Bauherren vom 17.10.2018 vorgesehen. Eine negative Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes des in die freie Landschaft hineinragenden Parkplatzes wird dadurch minimiert.

4.3 Erschließung

Die Erschließung des geplanten Parkplatzes soll über eine Einfahrt gegenüber dem nördlich in die Verbindungsstraße nach Auing einmündenden Weg erfolgen.

4.4 Sonstiges

Für weitere Darstellungen ist im Hinblick auf die Zielsetzung des Flächennutzungsplans, die Grundzüge der Planung nach den voraussehbaren Bedürfnissen darzustellen, kein Erfordernis erkennbar.

5. Wirksamkeit

Die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes (i.d.F. vom 12.11.2019) wird mit ortsüblicher Bekanntmachung der Genehmigung des Landratsamtes Starnberg wirksam.

Seefeld, 14.11.2019

.....
Wolfram Gum
1. Bürgermeister