Gemeinde Seefeld

19. Änderung des Flächennutzungsplanes

Am Oberfeld II

Gemarkung Hechendorf am Pilsensee

B E G R Ü N D U N G

- ENTWURF -

vom 13.10.2026

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
Az.: SEF 41/1-39

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziele der Planung ... 3
2. Beschreibung des Änderungsbereiches ... 4
2.1 Lage ... 4
2.2 Nutzungen ... 4
2.3 Erschließung ... 5
2.4 Emissionen/ Immissionen ... 7
2.5 Boden ... 8
2.6 Denkmalschutz ... 8
2.7 Gewässer ... 8
2.8 Natur- und Artenschutz ... 9
2.9 Sonstige Baubeschränkungen ... 10
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation ... 11
3.1 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan ... 11
3.2 Landes- und Regionalplanung ... 11
3.3 Berücksichtigung der überörtlichen Planung in der Flächennutzungsplanänderung ... 14
3.4 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften ... 18
4. Planung und Auswirkungen ... 19
4.1 Planungskonzept, zukünftige Darstellungen ... 19
4.2 Natur-, Arten-, Klimaschutz ... 20
4.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung ... 21
4.4 Sonstiges ... 22
4.5 Alternativen ... 22
5. Wirksamkeit ... 22

Anlage:

- CIMA Beratung + Management GmbH: Auswirkungsanalyse Nahversorgung in Seefeld, Ortsteil Hechendorf, München, August 2026

1. Anlass und Ziele der Planung, Verfahren

Hintergrund der Planung ist das seit Jahren bestehende **Defizit an Gewerbeflächen in der Gemeinde Seefeld**, welches nicht zuletzt auf die naturräumlichen Gegebenheiten zurückzuführen ist. Diese stellen zwar ein großes Potenzial für die Gemeinde insgesamt dar, erweisen sich aber für eine gewerbliche Entwicklung als erhebliche Restriktion. Zum Anderen besteht im Ortsteil Hechendorf ein **Defizit an Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf**.

Im Rahmen des Mitte 2019 gestarteten **Ortsentwicklungsprozesses** wurde die gemeindeweite **Suche nach geeigneten Flächen für eine gewerbliche Entwicklung** erneut aufgenommen. Im Sommer 2020 wurden sämtliche Flächenpotenziale, die während der ersten Beteiligungsphase von BürgerInnen und GemeinderätInnen als mögliche Entwicklungsflächen identifiziert wurden, einer **fachbehördlichen Vorprüfung** unterworfen, um fachlich aussichtslose Flächen frühzeitig aus der Diskussion zu nehmen. Das am 09.07.2020 durchgeführte Fachbehördengespräch führte zu dem Ergebnis, dass nur drei der insgesamt sieben zu prüfenden Flächen für eine Entwicklung in Frage kommen bzw. erfolgversprechend sind. Kurzfristig zu entwickeln erscheinen davon zwei kleinere Flächen, eine davon am nordwestlichen Ortsrand von Hechendorf, die **bisher schon im Flächennutzungsplan (FNP) als Baufläche dargestellt** ist, den bislang gültigen Zielvorstellungen der Gemeinde folgend jedoch für den Gemeinbedarf und für Wohnnutzungen vorgehalten werden sollte und entsprechend als Gemeinbedarfsfläche und Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt ist. In Anbetracht der in der Nachbarschaft vorhandenen Gewerbe- und sonstigen Nutzungen im Bereich Oberfeld ist in Teilen jedoch eine (verträgliche) **Gewerbe**entwicklung den derzeit an dieser Stelle im FNP vorhandenen Darstellungen vorzugswürdig. Im nordöstlichen Bereich, der im Flächennutzungsplan bisher als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen ist, soll mit einem **Nahversorgungszentrum** das diesbezügliche Defizit im Ortsteil Hechendorf behoben werden. Dem allgemeinen Flächensparziel und den bisherigen FNP-Darstellungen entsprechend, soll neben der Einzelhandelsnutzung und ergänzenden gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss eine **Wohnnutzung in den Obergeschossen** realisiert werden.

Mit der 19. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die Darstellungen des Flächennutzungsplans den veränderten Zielsetzungen angepasst werden und neben einer **Neuaufteilung des Verhältnisses zwischen Gemeinbedarf und Gewerbe** die Darstellung einer **Sonderbaufläche für Einzelhandel und Wohnen/ Gewerbe** erfolgen.

Weder kann das für einen Teil der Fläche bereits eingeleitete Bebauungsplanverfahren (Erweiterung der Gewerbefläche zugunsten eines bestehenden, erweiterungswilligen Betriebes) mit dem **Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB** in Übereinstimmung gebracht werden, noch kann die Schaffung des Baurechts für die Versorgungseinrichtungen aus dem aktuellen Flächennutzungsplan abgeleitet werden. Um die Zielsetzungen der sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Art der Bodennutzung anzupassen, wurde daher die erforderliche **Änderung des Flächennutzungsplans** mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.03.2026 auf den Weg gebracht.

Da angesichts der Umwidmung von Bauflächen die **Grundzüge der Planung berührt** werden, kommt eine Aufstellung nach Maßgabe des § 13 BauGB (Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans ohne Berührung der Grundzüge der Planung) im vereinfachten Verfahren nicht in Frage.

Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ausgewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte. Der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt. Wichtige Gründe, die eine verlängerte Veröffentlichung zur Beteiligung der Öffentlichkeit notwendig machen würden, liegen nicht vor.

2. Beschreibung des Änderungsbereiches

2.1 Lage

Das **Plangebiet** liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteils Hechendorf und umfasst die Flächen zwischen den Straßen Am Römerbrunnen (Süden), Am Oberfeld (Südosten) und der Inninger Straße (Nordosten). Die Grenze nach Nordwesten bildet das bestehende Landschaftsschutzgebiet. Die Topografie zeigt einen deutlichen Anstieg nach Westen.

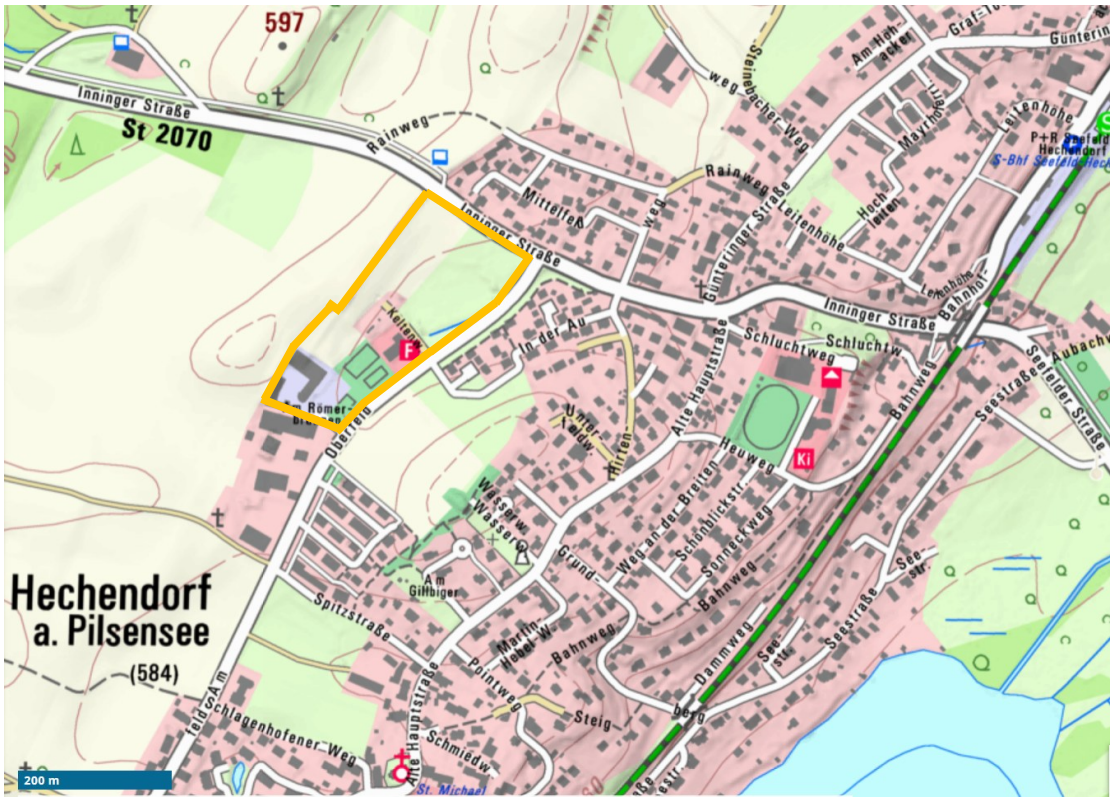


Abb. 1 Topographische Karte, Lage des Plangebiets (Übersicht), ohne Maßstab, Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung (2026), Datenquelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de

Der Umgriff der 19. Änderung ist rd. 4,7 ha groß und umfasst die **Flurstücke Fl.Nr. 550/34**, **550/3**, **564/6**, **546/4 und /7**. Die ebenfalls einbezogene Fl.Nr. **564/1** bleibt Gewerbefläche. (Die eigentlichen Änderungen beziehen sich insofern nur auf Teile des Gebietes, da zudem Fl.Nr. 564 sowie Teile der Fl.Nr. 550/3 dem Gemeinbedarf zugeordnet bleiben.)

2.2 Nutzungen

Das Plangebiet ist im Süden derzeit bereits durch eine prosperierende **Baufirma** gewerblich genutzt. Daran schließen sich Richtung Nordosten **Ballsport- und Spielplätze (Skateranlage)**, die **Feuerwehr** und eine **Notunterkunft** für Obdachlose und Flüchtlinge an. Die Fläche zwischen Feuerwehr/ Keltenweg und Inninger Straße stellt sich derzeit als **Grünland** dar, dessen Bewirtschaftung ausläuft.

Das **Umfeld** ist geprägt durch ähnliche Nutzungen: Südlich der Stichstraße Am Römerbrunnen schließen weitere gewerbliche Nutzungen an (Darstellung FNP: MD). Südöstlich der

Straße Am Oberfeld findet sich ab der Höhe Keltenweg Wohnnutzung in Form von Einzel- und Doppelhäusern (Darstellung FNP: WA), zwischen Keltenweg und Am Römerbrunnen werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt (Darstellung FNP: Fläche für die Landwirtschaft).



Abb. 2 Luftbild des Plangebiets, ohne Maßstab, Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung (2026), Datenquelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de

2.3 Erschließung

Die verkehrliche **Erschließung** des Plangebiets erfolgt von der Straße am Oberfeld bzw. den beiden Stichstraßen Am Römerbrunnen und Keltenweg. Die Inninger Straße (Staatsstraße 2070) ist als klassifizierte Straße im östlichen Bereich nicht für die Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke heranziehbar. Die Ortsdurchfahrtsgrenze befindet sich in etwa in Höhe des Gebäudes Mittelfeld 13.

Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrten von Staatsstraßen gilt gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke **Bauverbot**.



Abb. 3 Ortsdurchfahrt (rot) und Freie Strecke (grün), ohne Maßstab, Hintergrundkarte: © BaySIS (2026), Datenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, www.baysis.bayern.de

Eine Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch den in rd. 800 m Entfernung gelegenen und damit fußläufig erreichbaren **S-Bahnhof** (S8 Herrsching – München Hbf - Flughafen München) gegeben. Zudem wird das Plangebiet durch die zwei MVV-Regiobuslinien 820 und 928 angebunden, die – Stand Fahrplan 2025/2026 – eine sehr gute Bedienungsqualität aufweisen:

Die **Linie 820** verbindet den S-Bahnhof Seefeld-Hechendorf mit Fürstenfeldbruck und verknüpft damit den Herrschinger (S8) und den Geltendorfer Ast (S4) des Münchner S-Bahn-Systems. Die **Bushaltestelle „Hechendorf, Günteringer Str.“** befindet sich in der Inninger Straße rund 200 m östlich der Einmündung Am Oberfeld. Der Bus verkehrt Mo-Sa halbstündlich von 5:30 Uhr bis 21:30 (Ri. FFB) bzw. 6:45 bis 22:45 (Ri. Seefeld-Hechendorf). So ruht der Verkehr.

Die **Linie 928** Kloster Andechs - Walchstadt verkehrt über Drößling, den S-Bahnhof und den Ortskern Hechendorf. Die **Haltestelle „Hechendorf, In der Au“** befindet sich im Bereich des Ballsportplatzes. Die Bedienung erfolgt Mo-Fr im Stundentakt von 6 bis 21 Uhr, Sa/So/Feiertag zweistündlich von 9 bis 21 Uhr.

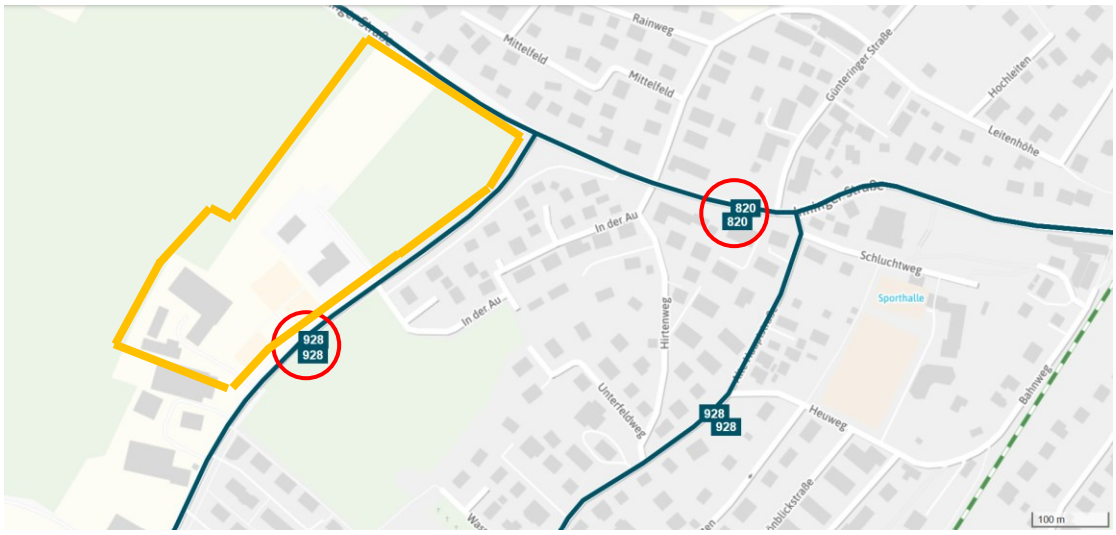


Abb. 4 MVV-Regiobuslinien 820 und 928 mit Haltestellen, ohne Maßstab, Quelle: © MVV (2026), www.mvv-muenchen.de

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich des Plangebietes für eine Versickerung wurde im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans durch ein Baugrundgutachten untersucht (Büros BLASY + MADER, 03.05.2017). Diese Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass eine **Versickerung von Niederschlagswasser** in den Untergrund aufgrund der flächendeckend vorhandenen gering wasserdurchlässigen und bindigen Lehme praktisch nicht möglich ist. Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Plangebiet muss daher über die vorhandene Tagwasserkanalisation sowie unter Einbeziehung des Günteringer Bachs abgeleitet werden.

2.4 Emissionen/ Immissionen

Emissionen aus dem Gebiet

Die bestehenden **Sportanlagen**, die **Feuerwehr** und die **gewerblichen Nutzungen** verursachen Schallemissionen, die sowohl auf das Plangebiet, als auch auf die benachbarten Wohnnutzungen einwirken und insofern planungsrelevant sind. Die Gewerbeflächen werden durch die verbindliche Bauleitplanung derzeit mit Emissionskontingenten belegt.

Immissionen auf das Gebiet

Die Emissionen aus dem **Sportgelände**, den **gewerblichen Nutzungen** und der **Feuerwehr** sind untereinander im Grundsatz verträglich, da sie keine Nutzungen mit hoher Schutzbedürftigkeit darstellen. Darüber hinaus gehen von den westlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen bei ordnungsgemäßer **Landwirtschaft** im Rahmen der guten fachlichen Praxis die üblichen, hinzunehmenden Beeinträchtigungen aus. Lärm, Geruchs- und Staubemissionen sind dabei saisonal auch während der Ruhezeiten bzw. an Wochenenden oder Feiertagen zu erwarten. Das Konfliktpotenzial dieser Immissionen mit den Gewerbe- und Sportnutzungen ist als gering einzustufen. Auch mit der Wohnnutzung sind sie nicht unvereinbar. Die an den Außenbereich angrenzende Lage am Ortsrand schränkt den Schutzanspruch entsprechend ein und fordert gegenseitige Rücksichtnahme.

Auf das Plangebiet wirken ferner die Emissionen der **Staatsstraße St 2070**, die nördlich des Plangebietes verläuft. Das angrenzende Straßenstück unterliegt der Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 km/h. Die Steigung der Straße und das Ende der geschlossenen Ortschaft sind zu berücksichtigen.

2.5 Boden

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde **nicht bekannt**. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

2.6 Denkmalschutz

Baudenkmäler sind im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich greift in die Ausdehnung des kartierten **Bodendenkmals „Siedlung der späten römischen Kaiserzeit“** (D-1-7933-0032) ein. Das Bodendenkmal ist nachrichtlich in die Planzeichnung des FNP übernommen. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Plangebiet ist eine **denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG** notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Es wird auf das bereits für Teilflächen durchgeführte Erlaubnisverfahren und das Schreiben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 09.11.2015 mit dem Aktenzeichen P-2015-3960-1_S3 verwiesen.

Wegen weiterer bekannter Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten (vgl. auch Umweltbericht). (Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 BayDSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird hingewiesen.)

2.7 Gewässer

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt. Die geplanten Bauflächen liegen, basiert auf dem Informationsdienst des LfU, weder in festgesetzten Überschwemmungsgebieten noch innerhalb sonstiger Hochwassergefahrenflächen.

Der Bereich des Quellgebietes des Günteringer Bachs, der seinerseits noch im Plangebiet in die verrohrte Tagwasserkanalisation abgeleitet wird, wird als **wassersensibler Bereich** eingestuft. Entlang der zur Inninger Straße abfallenden Straße Am Oberfeld verläuft ein Fließweg, in dem **bei Starkregen mit erhöhtem Abfluss zu rechnen** ist. Westlich der Straße befindet sich im Pangebiet ein **potenzieller Aufstaubereich**, der entsprechende planerische Vorkehrungen erfordert.

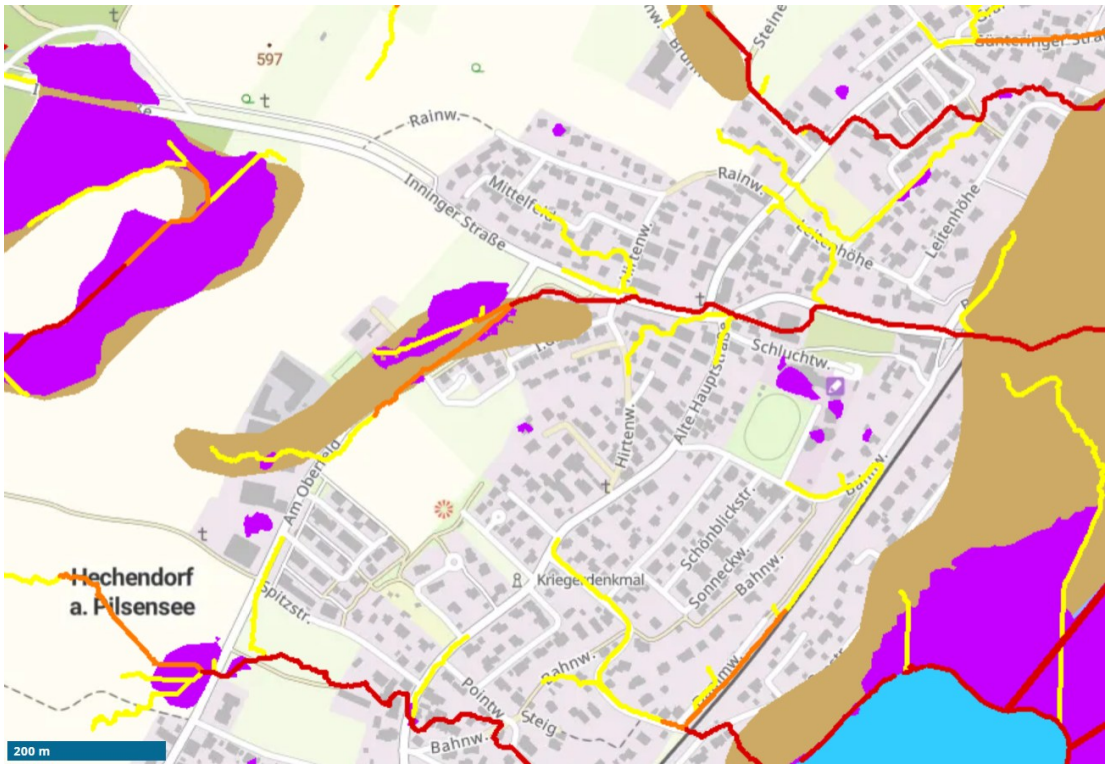


Abb. 5 Wassersensible Bereich (ocker), Geländesenken und potenzielle Aufstaubereiche (lila) sowie potenzielle Fließwege bei Starkregen: mäßiger/ erhöhter/ starker Abfluss (gelb/orange/rot), ohne Maßstab, *Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung (2026), Datenquelle: Geoportal Bayern* www.geoportal.bayern.de

2.8 Natur- und Artenschutz

Unmittelbar westlich des Plangebietes befindet sich das **Landschaftsschutzgebiet „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“** (LSG-00542.01). Es begrenzt insofern die Ausdehnung der gegenständlichen Planung.

Im Plangebiet sind nur wenige Vegetationsstrukturen vorhanden. Rund um die Notunterkunft und entlang der westlichen Plangebietsgrenze finden sich einzelne Gehölze. Gewerblich und sportlich genutzte Bereiche sind fast gänzlich ohne relevanten Bewuchs.

Eine an das Gewerbegebiet angrenzende Fläche am Ortsrand ist als **Ökofläche** geführt und wie folgt verbucht:

- Lfd-Nr. 180473, Ausgleichs- und Ersatzfläche, Flur-Nr. 564/0, 564/1, 556/0 (2015),
- Lfd-Nr. 1007006, Ausgleichs- und Ersatzfläche, Flur-Nr. 564/0 (2021),
- Lfd-Nr. 1007012, Ausgleichs- und Ersatzfläche, Flur-Nr. 564/0 (2021),
- Lfd-Nr. 1007013, Ausgleichs- und Ersatzfläche, Flur-Nr. 550/3 (2021).



Abb. 6 Landschaftsschutzgebiet (Punktschraffur), Ökoflächen (hellgrüne Schraffur), ohne Maßstab, *Bayerisches Landesamt für Umwelt Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung (2026), Datenquelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de*

Im Flächennutzungsplan ist ein rd. 1.500 qm großes Areal, in etwa den Flächen Nr. 180473 und 1007006 entsprechend, als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. Die gebuchten Ökoflächen erfordern eine planerische Reaktion, ein Eingriff in diese Flächen ist nur unter erhöhtem Ausgleichsfaktor möglich.

2.9 Sonstige Baubeschränkungen

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

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan

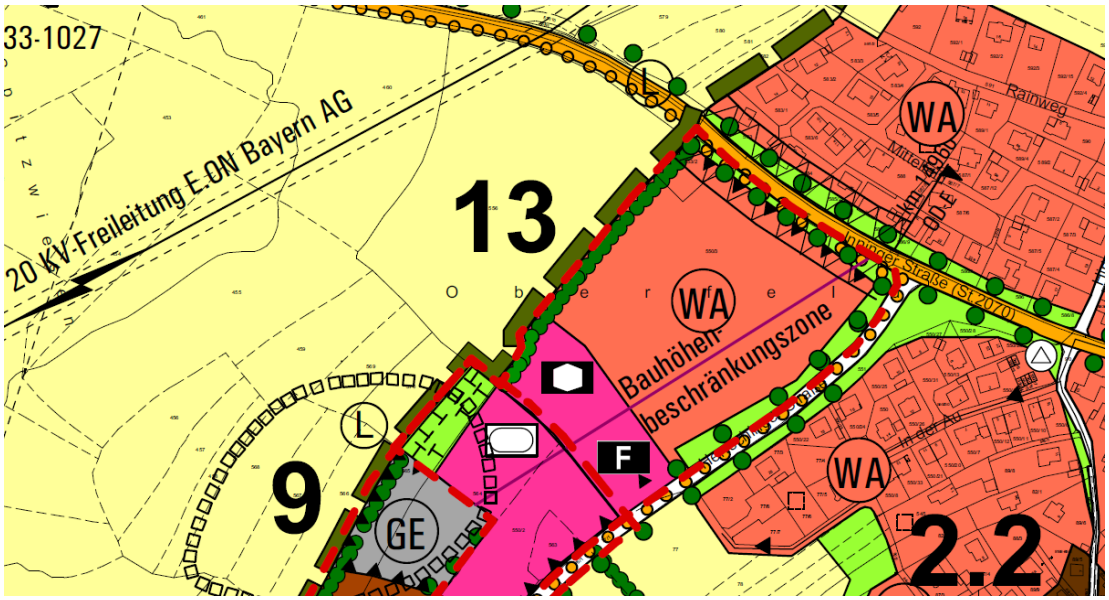


Abb. 7 FNP-Arbeitskarte, im Plangebiet mit Darstellung der 9. und 13. Änderung, ohne Maßstab, Quelle: Gemeinde Seefeld/ Planungsverband Äußere Wirtschaftsraum München

Die aktuellen Darstellungen im Bereich der beabsichtigten Änderung umfassen Bauflächen (**Allgemeines Wohngebiet**, **Gewerbegebiet**) sowie eine **Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Sport, Feuerwehr und soziale Einrichtung**. Im Westen und Süden des Gewerbegebietes, im Südosten der Sportflächen und gegenüber der Inninger Straße ist das **Erfordernis für Lärmschutzmaßnahmen** verzeichnet.

Entlang der Inninger Straße und Am Oberfeld sind Korridore für **wichtige Fuß- und Radwegeverbindungen** eingetragen.

Eine **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** bereitet die in Abschnitt 2.8 erläuterten Ökoflächen vor. Zum westlichen Ortsrand ist das Ziel einer Eingrünung (**Schutz- und Leitpflanzung geplant**) dargestellt, gleichermaßen zur Inninger Straße und Am Oberfeld im Bereich des WA (**Bäume geplant**).

Das **Bodendenkmal** ist nachrichtlich, die straßenrechtliche **Baubeschränkungszone** an der Inninger Straße als Hinweis dargestellt. Zudem ist eine luftverkehrsrechtliche **Bauhöhenbeschränkungszone** verzeichnet.

Die Grenze des **Landschaftsschutzgebiet**es schließt das Plangebiet nach Nordwesten ab.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Das **Landesentwicklungsprogramm** Bayern (LEP) wurde im Jahr 2013 beschlossen und seitdem 2018, 2019 und 2023 jeweils fortgeschrieben. Die aktuelle Fassung ist seit dem 01.06.2023 in Kraft. Die Gemeinde Seefeld ist dem Verdichtungsraum München (LEP 2.2.1 (Z)) zugeordnet und gehört somit zum Bereich mit hohem Nutzungs- und Bevölkerungsdruck.

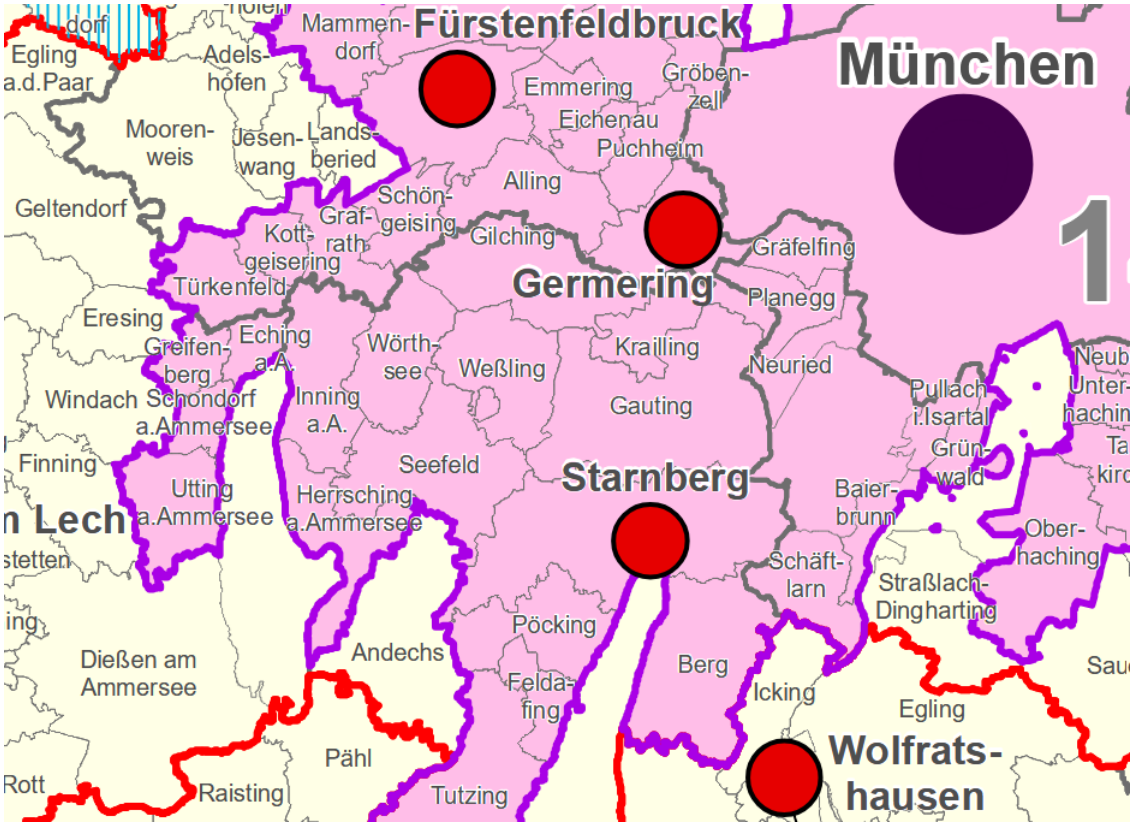


Abb. 8 LEP Bayern Anhang 2 – Strukturkarte Ausschnitt, ohne Maßstab, Stand: 15.09.2023

Folgende weitere Ziele (Z) und Grundsätze (G) aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern sind für das Planvorhaben von Bedeutung:

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit
1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen
(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.
3 Siedlungsstruktur
3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen
(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Be-

rücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot
(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn… [nicht einschlägig]

Der **Regionalplan München** (Region 14) wurde in einer Gesamtfortschreibung überarbeitet und ist seit dem 01.04.2019 in Kraft. Er ordnet die Gemeinde Seefeld als Grundzentrum im Verdichtungsraum ein. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Starnberg.

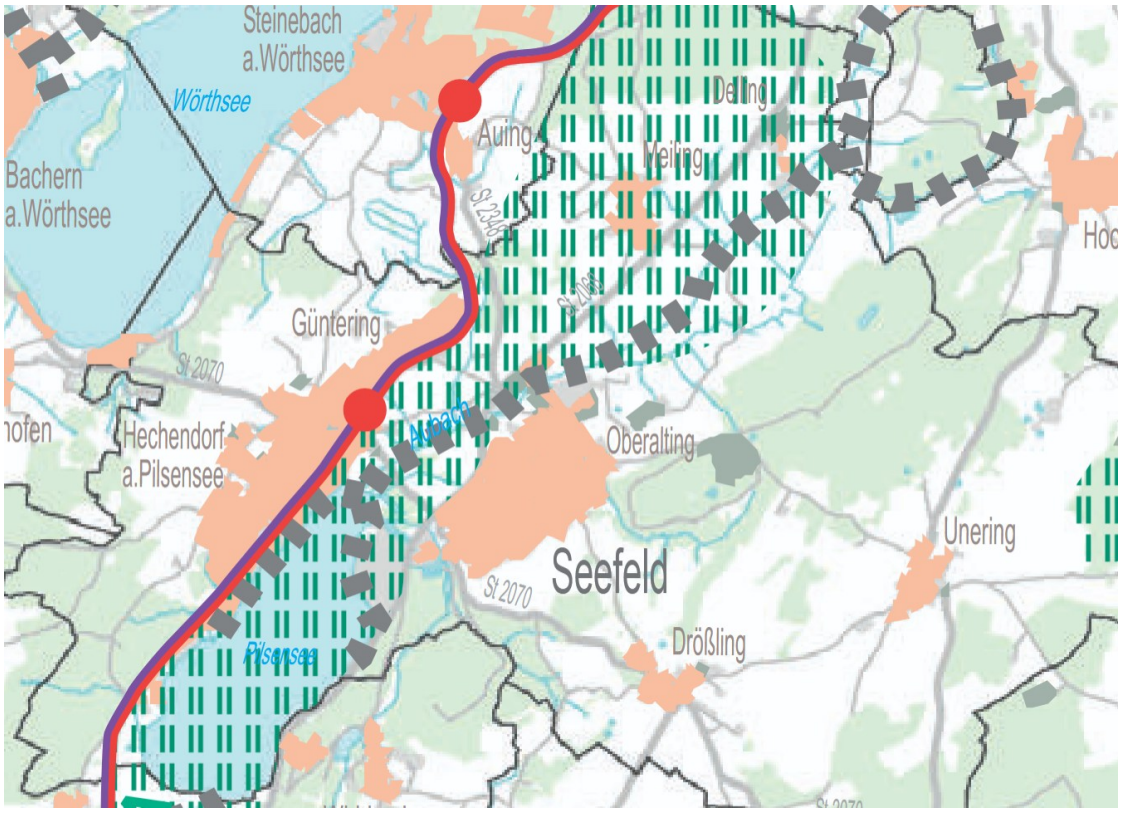


Abb. 9 Ausschnitt aus der Karte 2 Siedlung und Versorgung – Regionalplan Region 14 (Gesamtfortschreibung, Stand 01.04.2019), ohne Maßstab

Der Plan zeigt das Aubachtal als **Regionalen Grünzug** und Korridor für ein überörtliches und regionales **Biotopverbundsystem**. Daneben ist die Eisenbahn-/ **S-Bahn-Infrastruktur** verzeichnet. Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind nicht verzeichnet, wie auch das gegenständliche **Plangebiet nicht von räumlich konkreten Aussagen betroffen** ist.

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind von Bedeutung:

G 1.2 Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.
Z 1.4 Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen.
G 1.5 Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden.

Z 1.7 Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (OPNV), zu beachten.
Z 2.3 In zentralen Orten, an Schienenhaltepunkten und in den Hauptsiedlungsbereichen ist eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig.
Z 3.2 Die Nutzung bestehender Flächenpotentiale für eine stärkere Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf zu Fuß oder mit dem Rad erreichbare Haltepunkte des Schienenpersonennahverkehrs (SPNV), bei angemessen verdichteter Bebauung, zu konzentrieren.
G 1.2 In allen Teilräumen soll eine ausgewogene Entwicklung erfolgen.
G 1.4 Es sollen gute Voraussetzungen und Bedingungen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Wirtschaft geschaffen werden.
G 2.1 In allen Teilräumen der Region sollen wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglicht werden.
Z 3.1 Bei der Einzelhandelsplanung ist auf raumverträgliche Versorgungsstrukturen zu achten.
Z 3.2 Eine integrierte, wohnortnahe Versorgung, vor allem mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in allen Gemeinden anzustreben.

3.3 Berücksichtigung der überörtlichen Planung in der Flächennutzungsplanänderung

Indem das Gewerbe- und Versorgungsflächenangebot erweitert wird, trägt die Gemeinde zu gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen bei: Unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Entwicklung wird eine dem Ort angemessene Ausstattung ermöglicht und insbesondere durch die beabsichtigte Kombination von Einzelhandels- und Wohnbauflächen dem landesplanerischen Grundsatz des "Flächensparens" (LEP 3.1 (G)/ RP 14 G 1.2) entsprochen. Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung werden in abgestimmter Form und in räumlicher Zuordnung befördert. Die Bereitstellung von Gewerbeflächen ermöglicht die zukunftsfähige Entwicklung der Wirtschaft und ein wohnortnahes Angebot an Arbeitsplätzen.

Durch die vorliegende Planung wird die vorhandene Infrastruktur besser genutzt. Das Gebiet liegt in fußläufiger Erreichbarkeit der S-Bahn-Haltestelle und verfügt über zwei ÖPNV Bushaltestellen/ -Linien.

Regionaler Grünzug (Aubachtal) und Landschaftsschutzgebiet (angrenzend) stehen einer weiteren baulichen Nutzung nicht im Wege. Durch die Randeingrünung und adäquate Ausgleichsflächenmaßnahmen wird der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert, und es wird sichergestellt, dass Bioklima sowie Siedlungsgliederung nicht beeinträchtigt werden.

Bedarfsnachweis

Die Gemeinde verzeichnete in den letzten 10 Jahren ein **Bevölkerungswachstum** von gut vier Prozent. Sie gehört zum Verdichtungsraum München (LEP 2.2.1 (Z)), mithin zu einem Bereich mit **hohem Nutzungs- und Bevölkerungsdruck**.

Es besteht eine größere Nachfrage nach gewerblichen Flächen, die die Gemeinde aktuell nicht bedienen kann. Eine besondere gewerbliche Entwicklungsdynamik kann die Gemeinde aufgrund der fehlenden Entwicklungspotenziale – zurückzuführen auf die zahlreichen naturräumlichen Restriktionen – daher nicht entfalten.

- **zusätzlicher Flächenbedarf ortsansässiger Unternehmen**: der Gemeinde liegen konkrete Bedarfsanmeldungen von 12 ortsansässigen Firmen über insgesamt rd.

23.500 qm Nutzfläche vor (Spanne: 300 qm bis 6.000 qm), Teile davon wären flächensparend in mehreren Ebenen unterzubringen, zahlreiche Nutzungen mit Kfz-Bezug oder Lagerflächen sind dagegen nicht stapelbar.

- **zusätzlicher Flächenbedarf für Neuansiedlungen**: der Gemeinde liegen konkrete Bedarfsanmeldungen von fünf im Landkreis ansässigen Firmen über rd. 17.000 qm Nutzfläche vor,
- in Summe besteht derzeit ein Bedarf nach rd. 4 ha Nutzfläche, den die Gemeinde nicht bedienen kann.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde enthält aufgrund der zahlreichen naturräumlichen Restriktionen nur wenige, und mit Ausnahme des Gewerbegebiets ESPE nur kleinteilige Gebiete, die nachfolgend aufgeführt sind. Bereits **ausgewiesene GE-Flächen, die noch nicht vollständig ausgenutzt wurden**, bestehen nur im Bereich ESPE/ Solventum, Dellling/ TQ und Moosdorfstraße (s.u.). Im Rahmen des Mitte 2019 gestarteten Ortsentwicklungsprozesses wurde daher unter Beteiligung der berührten Fachbehörden bereits eine Standortsuche für GE-Flächen durchgeführt, in der die vorliegende Fläche neben einer kleineren Erweiterung des Gewerbegebietes am Jahnweg als am Ehesten für geeignet befunden wurde (s. Kap. 1).

- Hechendorf: GE am Oberfeld, in unmittelbarer Nachbarschaft zur über-planten Fläche (0,5 ha, vollständig ausgenutzt) und GE Bahnhof (0,3 ha, vollständig ausgenutzt), die hier überplante Fläche ist im FNP bereits vollumfänglich als Baufläche (Gemeinbedarf/ WA) ausgewiesen,
- Oberalting: GEe-Kleinstfläche zwischen Blumenweg und Hartstraße (rd. 0,23 ha), sowie emmissionsbeschränktes GE am Jahnweg (1,4 ha, vollständig ausgenutzt) und GE Moosdorfstraße (rd. 2,3 ha, nur kleine Ergänzungsflächen, keine Flächenverfügbarkeit unzureichende Anbindung)
- Isoliertes GE ESPE (Fa. Solventum, ehem. 3M, ausschließlich für eigene Erweiterungen vorbehalten, keine Flächenverfügbarkeit)
- Delling SO Technologiedienstl. (Fa. TQ, für eigene Erweiterungen vorbehalten, keine Flächenverfügbarkeit)
- Drößling: Kleinstfläche (rd. 0,3 ha, vollständig ausgenutzt)

Baulücken/ Brachen/ Konversionsflächen mit Baurecht nach § 34 BauGB sowie **nicht genutzte Flächen mit Baurecht nach § 30 BauGB** sind nicht vorhanden. Ebensowenig bestehen **leerstehende, un- oder untergenutzte Gebäude** mit nennenswertem Flächenpotenzial für eine gewerbliche Entwicklung oder **Nachverdichtungspotenziale**, die eine gewerbliche Entwicklung ermöglichen würden.

Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur/ Situation des örtlichen Einzelhandels

Im örtlichen Einzelhandel nimmt der bestehende EDEKA-Markt in Seefeld-Oberalting eine zentrale Funktion innerhalb der örtlichen Versorgungsstruktur ein. Er trägt wesentlich zur Attraktivität des gut frequentierten, etablierten und städtebaulich stabilen Versorgungsschwerpunktes entlang der Hauptstraße bei und fungiert als Magnet für die weiteren dort angesiedelten Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen. Diesen Baustein einer wohnortnahen Versorgung möchte die Gemeinde in jedem Fall erhalten und weiter ausbauen. Gleichwohl ist für das gesamte Gemeindegebiet, insbesondere aber für den Ortsteil Hechendorf eine **Unterversorgung im Lebensmittelbereich** erkennbar, die von den dort Wohnenden seit Längerem beklagt wird und von einem **Gutachten**, das anlässlich der Planungsabsichten erstellt wurde,

auch bestätigt wird.[1] Ziel der Gemeinde ist es, auch für die in Hechendorf ansässige Bevölkerung die unmittelbare wohnortnahe Versorgung zu sichern. Eine gewisse Verschiebung der Versorgungsgewichte innerhalb der Gemeinde ist daher durchaus politisch gewünscht. Mit der vorliegenden gutachterlichen Auswirkungsanalyse auf Basis einer Bewertung der aktuell bestehenden Wettbewerbssituation wurde der Gemeinde eine Entscheidungshilfe im Rahmen des planungsrechtlichen Verfahrens an die Hand gegeben.

Dem Gutachten zufolge besitzt die Gemeinde Seefeld, verglichen mit umliegenden Gemeinden aber auch im bundesweiten Vergleich, eine deutlich **unterdurchschnittliche Ausstattung mit Lebensmittelverkaufsfläche pro Einwohner*in** (vgl. S. 19) bei gleichzeitig einer deutlich überdurchschnittlichen Kaufkraftkennziffer (vgl. S. 11), sodass die Erwägungen der Gemeinde nicht von vorneherein unbegründet sind. Nicht zuletzt können durch einen weiteren Versorgungsstandort in Hechendorf auch Teile der ins Umland abfließenden Kaufkraft künftig in der Gemeinde gebunden werden.

In der durch das Gutachten aufgestellten Wirkungsanalyse wurde überprüft, ob durch den Umsatz eines neuen Nahversorgungstandortes (Vollsortimenter oder Discounter mit 1.200 qm Verkaufsfläche, Back-Shop, sowie Drogeriefachmarkt und Getränkemarkt mit je 600 qm Verkaufsfläche) negative **Auswirkungen auf die Versorgungsqualität und die städtebauliche Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. Stadt-/ Ortsmitten** sowie sonstiger Nahversorgungslagen im Einzugsbereich ausgelöst werden. Ergänzend wurden auch die Auswirkungen auf andere Standorte sowie mögliche strukturelle Veränderungen im bestehenden Versorgungsgefüge auch unter dem Gesichtspunkt möglicher städtebaulicher Auswirkungen in den Blick genommen.

Nach der Auswirkungsanalyse entfällt ein „wesentlicher Teil der prognostizierten Umsatzumverteilungen (…) in beiden Planvarianten auf die Standortkommune Seefeld selbst. Aufgrund des bislang deutlich eingeschränkten Nahversorgungsangebots im bevölkerungsreichen Ortsteil Hechendorf ist davon auszugehen, dass sich ein erheblicher Teil der dortigen Bevölkerung gegenwärtig insbesondere in Seefeld-Oberalting mit Lebensmitteln versorgt. Mit der Realisierung des geplanten Nahversorgungsstandortes wird sich die Angebotssituation in Hechendorf maßgeblich verbessern. Entsprechend ist zu erwarten, dass sich bestehende **Einkaufsorientierungen innerhalb des Gemeindegebiets teilweise zugunsten des neuen Standortes verschieben** werden.“ Durch die beabsichtigte „Verlagerung des bislang in Seefeld-Oberalting ansässigen Fristo-Getränkemarktes nach Hechendorf, [werden] sich bestehende Kundenströme teilweise ebenfalls an den neuen Standort verlagern (…).“ (S. 48)

Dies führt demnach für den Wettbewerber Edeka im Standortbereich Ortsmitte Seefeld im Bereich Lebensmittel zu einer berechneten anteiligen **Umsatz-Umverteilung** von ca. 12% für die Variante Vollsortimenter und ca. 9% für die Variante Discounter (vgl. S. 46). Dies ist eine für die Entscheidung der Gemeinde durchaus relevante Größenordnung, weshalb der weiteren Analyse des Gutachters eine besondere Bedeutung zukommt. Für den Anbieter „Lebensmittel, Feinkost und Wein Ginder“ in Hechendorf ist im Zuge der Realisierung des Planvorhabens aus gutachterlicher Sicht aufgrund der räumlichen Nähe zum Planstandort, der Angebotsüberschneidungen und der zu erwartenden hohen Umsatzumverteilung „von einer **Aufgabe dieses Betriebes** auszugehen.“ (S. 44)

„Zu beachten ist, dass nicht jede Umverteilung eine unzumutbare Auswirkung darstellt, denn die Reduzierung von Umsätzen in bestehenden Wettbewerbslagen allein ist bauplanungsrechtlich irrelevant. Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die **sogenannte „städtebauliche Effekte“** nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen wie Verödung einer Innenstadt/ Ortsmitte, Unterversorgung der Bevölkerung etc.)..“ (S. 34)

[1] CIMA Beratung + Management GmbH: Auswirkungsanalyse Nahversorgung in Seefeld, Ortsteil Hechendorf, München, August 2026

Aus Gutachtersicht zeichnet sich der bestehende Edeka-Supermarkt „seit seiner Erweiterung und Modernisierung durch eine marktgerechte und ansprechende Ausstattung aus. Wegen seiner zentrale[n] Lage ist der Markt nahezu aus dem gesamten Siedlungsgebiet des Ortsteils Seefeld-Oberalting fußläufig (d.h. in max. 10 Minuten) zu erreichen. Neben seiner Funktion als wohnortnaher Versorger übernimmt der Markt derzeit auch die Rolle des Hauptversorgers für das gesamte Gemeindegebiet und damit auch für die Bewohner*innen Hechendorfs. Zusammen mit den nahegelegenen Einzelhandelsstrukturen und ergänzenden Dienstleistungen bildet der zentral gelegene[n] Supermarkt einen gut frequentierten und etablierten Versorgungsstandort. Aus Gutachtersicht kann somit davon ausgegangen werden, dass der Supermarkt aktuell überdurchschnittliche Umsätze erzielt, womit er als leistungsfähig und am Markt gefestigt einzustufen ist. Die in beiden Varianten zu erwartenden Umsatzverluste von 12 % bzw. 9 % lassen daher keine Gefährdung des Marktes oder seiner Versorgungsfunktion erwarten. **Negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf die Ortsmitte von Seefeld-Oberalting sind in beiden Planvarianten nicht zu erwarten**.“ (S. 48)

„Aus der angenommenen Betriebsaufgabe von Lebensmittel Ginder selbst ergeben sich keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen. Der Anbieter liegt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs; zugleich wird der geplante Nahversorgungsstandort ein deutlich umfassenderes wohnortnahes Angebot für Hechendorf bereitstellen. In der Gesamtbetrachtung verbessert sich die Nahversorgungssituation in Hechendorf daher in beiden Planvarianten deutlich.“ (S. 49)

„Im Drogeriewarensegment sind innerhalb der Gemeinde Seefeld in beiden Varianten keine nennenswerten Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten“, sodass „keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Negativeffekte resultieren.“ (S. 49)

In seinem **Fazit** kommen die Gutachter zu folgender Einschätzung:

„Die Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO zeigt teilweise spürbare bis erhöhte Umsatzumverteilungen, ohne dass hieraus jedoch negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen abzuleiten sind. Die höchsten Quoten ergeben sich im Lebensmittelsegment in der Ortsmitte Seefeld-Oberaltings mit rd. 12 % in der Variante Supermarkt und ca. 9 % in der Variante Discounter. Der leistungsfähige Edeka-Markt in Seefeld-Oberalting wird seine Versorgungsfunktion trotz der prognostizierten Umsatzverluste weiterhin erfüllen können. Im Zusammenhang mit der Verlagerung des Fristo-Marktes ist auf eine adäquate Nachnutzung der freiwerdenden Fläche in der Ortsmitte hinzuwirken. Erhöhte Wettbewerbswirkungen ergeben sich zudem gegenüber den Angeboten in den Umlandkommunen. Eine Gefährdung seiner Versorgungsfunktion ist dennoch nicht zu erwarten. Insgesamt werden weder zentrale Versorgungsbereiche noch die wohnortnahe Versorgung in Seefeld oder den Umlandkommunen wesentlich beeinträchtigt. Das Gesamtvorhaben ist demnach als städtebaulich verträglich zu bewerten.

In der Gesamtbetrachtung ist die geplante Entwicklung des Nahversorgungsstandortes in Hechendorf aus versorgungsstruktureller Sicht geeignet, um die Versorgung in Seefeld-Hechendorf erheblich zu verbessern. Sowohl in der Variante Supermarkt als auch Discounter ist die Ansiedlung als städtebaulich verträglich einzustufen und leistet zugleich einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltigen Verbesserung der Nahversorgungssituation in der Gemeinde Seefeld.“ (S. 57)

Für die Bauleitplanung ergeben sich folgende Erfordernisse:

Soweit die Gemeinde dem Gutachten folgt, ist eine **Standortfestlegung im Flächennutzungsplan als städtebauliches Ziel** in der Gesamtabwägung begründbar.

Der verbindlichen Bauleitplanung wird mit der **Festsetzung der Größen der Verkaufsflächen und Sortimente** eine entscheidende Rolle zukommen. Im Zuge der Aufstellung des nachfol-

genden Bebauungsplanes sollen daher entsprechende Maßnahmen/ Begrenzungen o.ä. verbindlich festgesetzt werden. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die **beiden Einzelhandelsstandorte in den großen Ortsteilen Seefeld und Hechendorf dauerhaft erhalten** bleiben und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung nachhaltig und zukunftssicher gewährleistet ist.

3.4 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

--

4. Planung und Auswirkungen

4.1 Planungskonzept, zukünftige Darstellungen

Die maßgeblichen Änderungen betreffen die **Aufteilung der Bauflächen**, während die übrigen Darstellungen, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise im Kern unverändert bleiben.

Bauflächen:

Da die beabsichtigten Einzelhandelsflächen eine Geschossfläche von 1.200 qm überschreiten, wird dafür die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich. (Es können derzeit keine gesicherten Anhaltspunkte dafür benannt werden, dass Auswirkungen i.S. d. § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 2+3 BauNVO auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung bei mehr als 1.200 qm Geschossfläche nur unwesentlich sein werden.) Eine rd. 1,5 ha große Teilfläche an der Inninger Straße soll daher zukünftig als **Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel und Wohnen/Gewerbe** dargestellt werden, um die veränderten Zielsetzungen nachzuvollziehen. Die Darstellung des WA entfällt.

Die übrige Fläche bleibt im Bereich Feuerwehr und Sportanlagen **Gemeinbedarfsfläche** mit entsprechender Zweckbestimmung und wird im Übrigen als **Gewerbegebiet** dargestellt. (Die Notunterkunft liegt damit im zukünftig dargestellten Gewerbegebiet, wo sie planungsrechtlich auch zulässig ist. Als dauerhafte Lösung ist dieser Standort jedoch nicht vorgesehen, weshalb auf eine Zielvorgabe im FNP künftig verzichtet wird.) Die Umwidmung WA in GE einschließlich Eingrünung erfolgt für eine Fläche im Umfang von rd. 0,9 ha, der Anteil der umgewandelten Gemeinbedarfsfläche beträgt rd. 0,75 ha.

Die Änderungen umfassen im Einzelnen die **Flurstücke** Fl.Nr. 550/34 (WA → SO), 550/3 (WA/ Gemeinbedarf → Gemeinbedarf/ GE), 564/6 (Grünfläche → GE), 564/4 und /7 (Gemeinbedarf → GE). Die ebenfalls einbezogene Fl.Nr. 564/1 bleibt GE, Fl.Nr. 564 sowie Teile der Fl.Nr. 550/3 bleiben dem Gemeinbedarf zugeordnet.

Verkehrsflächen:

Für die Erschließung der Flächen sind keine Zielaussagen zu Straßen erforderlich.

Grünflächen, Landschaftsplanung:

Zur Inninger Straße bleibt die bisher dargestellte **Grünfläche** erhalten und dokumentiert das Ziel einer substanziellen **straßenbegleitenden Begrünung**. (Baumpflanzungen entlang der Staatsstraße sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.) Eine Zufahrt von der Inninger Straße ist nicht vorgesehen, die Erschließung der Bauflächen erfolgt von der Straße Am Oberfeld. Auch das für das WA formulierte Ziel einer Ortsrandeingrünung zum Landschaftsschutzgebiet – dargestellt durch eine „**Schutz und Leitpflanzung**“ – bleibt unangetastet und gilt gleichermaßen für das zukünftige SO.

Die Darstellung des landschaftsplanerischen Ziels einer „**Schutz und Leitpflanzung**“ im Nordwesten des bisherigen Gewerbegebietes bleibt erhalten bzw. wird auf die neu hinzugefügte Gewerbefläche ausgedehnt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die für das Orts- und Landschaftsbild höchst relevanten Begrünungsvorgaben qualifiziert.

Die als Grünfläche festgesetzte **Ausgleichsfläche** wird in Gewerbefläche umgewidmet (Umfang rd. 0,15 ha). Der Ausgleich soll an anderer Stelle erbracht werden (s. Abschnitt 4.2).

Sonstige Darstellungen:

Das Erfordernis von **Lärmschutzmaßnahmen** entlang der Inninger Straße sowie im Bereich der Gewerbe- sowie Sportflächen bleibt bestehen und wird an die Ausdehnung der Flächen angepasst. Eine zusätzliche Maßnahme wird zwischen dem Sondergebiet und dem Gewerbegebiet erforderlich.

Um die Konsistenz des Gesamt-Planwerks zu gewährleisten, werden **erforderliche Nutzungsbeschränkungen** in der vorliegenden Änderung bei der Art der baulichen Nutzung aufgenommen, wie es für Gewerbegebiete bereits mehrfach praktiziert wurde und im Grundwerk des FNP angelegt ist. Die Nutzungen sind vorliegend demnach als GEe bzw. SOe bezeichnet, erläutert als „**eingeschränktes Gewerbegebiet**“ bzw. „**eingeschränktes Sondergebiet**“, jeweils mit dem Zusatz „hier: Emissionsbeschränkung bzw. Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG“. Die genaue Ermittlung der Belastungen erfolgt je nach Ausprägung der Nutzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Im Bebauungsplan werden Vorgaben zur Konfliktminimierung (**Kontingentierung** im Bereich der Gewerbeflächen) getroffen.

Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise (auf fachrechtliche Erfordernisse):

Das **Bodendenkmal** wird weiterhin nachrichtlich dargestellt, allerdings zurückgenommen auf die mittlerweile bestehende Ausdehnung. Die Grenze des **Landschaftsschutzgebietes** bleibt unangetastet.

Der Hinweis auf die kraft Gesetz (Art. 23 Abs. 1 BayStrWG) geltende, straßenrechtliche **Anbauverbotszone** entlang der Staatsstraße bleibt bestehen, wird jedoch gemäß aktueller Abgrenzung der freien Strecke angepasst. Hier besteht ein Bauverbot für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke. Eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone gem. Art. 23 Abs. 2 BayStrWG kann nur nach Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Weilheim erteilt werden.

4.2 Natur-, Arten-, Klimaschutz

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung:

Durch die 19. Änderung des Flächennutzungsplans sind Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 18 BNatSchG zu erwarten, für die gem. § 21 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz gem. § 1a BauGB zu entscheiden ist. Da bisher bereits weitgehend Bauflächen vorgesehen waren, beschränken sich die durch den FNP vorbereiteten Eingriffe jedoch im Wesentlichen auf die **Umwandlung einer Grün-/ Ausgleichsfläche** in Baufläche.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt im **Umweltbericht**, auf den hier verwiesen wird. Eine detaillierte Betrachtung sowie die Festsetzung von Maßnahmen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Spezieller Artenschutz und Umweltbelange:

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europa-rechtlich geschützte und national gleichgestellte Arten zu untersuchen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass das Vorhaben nicht zu unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen führt.

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44 BNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können, dass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Die Umweltbelange werden detailliert im **Umweltbericht** geprüft.

Klimaschutz, Klimaanpassung:

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO2-Ausstoßes und die Bindung von CO2 aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	**Berücksichtigung auf der Ebene des Flächennutzungsplans**
Hitzebelastung	Zielsetzungen/ Flächen für Baum- und Gehölzpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit
Extreme Niederschläge	Grünstreifen zur bedarfsweisen Anlage von Versickerungs- und Verdunstungsflächen, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet Lage weitgehend außerhalb wassersensibler Bereiche, dadurch Minimierung der Gefahren durch Hochwasser und wild abfließendes Oberflächenwasser (Festlegung von Rückhaltungsmaßnahmen im Bebauungsplan)
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	**Berücksichtigung**
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien, Verringerung von Mobilitätszwängen durch motorisierten Individualverkehr	Weiterentwicklung eines vorgeprägten und erschlossenen Geländes, dadurch Minimierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen Entwicklung im Nahbereich zweier Bushaltestellen, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO_2-emittierenden Individualverkehr
Förderung der CO_2 Bindung	Förderung der CO_2-Bindung durch das Ziel von Pflanzungen

4.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die grundlegende Erschließungsstruktur bleibt unverändert.

Anhaltspunkte dafür, dass eine **ausreichende Löschwasserversorgung** und damit eine gesicherte Erschließung nicht gewährleistet werden kann, liegen nicht vor. Die konkrete Ermittlung des Löschwasserbedarfs und die Planung der entsprechenden Infrastruktur erfolgt im Rahmen nachfolgender ingenieurtechnischer Planungen. Dabei sind die einschlägigen Regelwerke zu beachten. Der Regelungsbereich der (vorbereitenden) Bauleitplanung ist davon nicht betroffen.

Die Modalitäten zur **Rückhaltung und Beseitigung des Niederschlagswassers** sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu klären. Eine Ableitung über den Tagwasserkanal in den Pilsensee ist grundsätzlich möglich (fachrechtliche Erlaubnis!). Ein detailliertes Niederschlagswasserbeseitigungskonzept für den Bereich des parallel aufgestellten Bebauungsplanes liegt vor.

4.4 Sonstiges

Die Belange des **(Boden-)Denkmalschutzes** sind im Rahmen der Zulassung (denkmalrechtliche Genehmigung) und Umsetzung besonders zu beachten.

Zu den Auswirkungen auf die Versorgungsqualität und die städtebauliche Entwicklung s. o., Abschnitt 3.3.

4.5 Alternativen

Die Nutzung der bereits als Baufläche im FNP dargestellten Fläche liegt wegen der vorhandenen Nutzungen und der Einbettung in den Siedlungsgrundriss auf der Hand. Die **Eignung** des Standortes für gewerbliche Nutzungen wurde im Rahmen einer fachbehördlichen Vorabstimmung im Rahmen des Ortsentwicklungsprozesses überprüft (s. Kap. 1).

Durch die Nutzung von Einzelhandelsflächen für zusätzliche Wohnnutzung in den Obergeschossen wird den **bisher im FNP formulierten Zielen** einerseits und dem **Flächenspargebot** andererseits Rechnung getragen. Für zeitgemäße, marktgerechte Versorgungseinrichtungen stehen in der Gemeinde keine anderweitigen Flächen zur Verfügung.

Ein **Verzicht** auf die Entwicklung der Fläche wird angesichts der äußerst knappen Flächenverfügbarkeit in der Gemeinde für nicht sachgerecht angesehen.

5. Wirksamkeit

Die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes „Am Oberfeld II“ wird mit ortsüblicher Bekanntmachung der Genehmigung des Landratsamtes Starnberg wirksam.

Seefeld, ……..

……..
Klaus Kögel
1. Bürgermeister

Der **Umweltbericht** gemäß § 2a BauGB wird als gesonderter Teil der Begründung durch das Büro AGL (Dr. Ulrike Pröbstl-Haider, Bad Kohlgrub) erstellt und ist in der Fassung vom 13.10.2026 Bestandteil dieser Begründung.