



GEMEINDE SEEFELD

BEGRÜNDUNG

**Zur 24. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan
„Ladehof Gut Delling“**

Fassung: 21.04.2026

Planverfasser: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München

Bearbeitung: Mathieu Bogert
M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele der Planung.....	3
2	Bestandsaufnahme und Bewertung	3
2.1	Lage und Größe des Änderungsbereich	3
2.2	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	3
2.2.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP).....	3
2.2.2	Regionalplan.....	3
2.2.3	Bestehender Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	5
2.2.4	Rechtswirksamer Bebauungsplan	5
2.3	Planerische Ausgangslage.....	5
2.3.1	Nutzungen im Änderungsbereich und der Umgebung.....	5
2.3.2	Verkehr und Erschließung	6
2.3.3	Vorbelastungen	6
2.3.4	Natur und Landschaft	6
2.3.5	Denkmalschutz	7
3	Planungskonzept.....	7
4	Klimaschutz.....	8
5	Auswirkungen der Planung	8
6	Naturschutzrechtliche Eingriffsermittlung.....	8
7	Anlage 1: Umweltbericht.....	9

1 Anlass und Ziele der Planung

Die Erschließung des bestehenden Gewerbebetriebes im Planungsgebiet ist im Bestand sehr beengt und bietet keine ausreichenden Wendemöglichkeiten für die Lieferfahrzeuge. Aus diesem Grunde ist beabsichtigt den Ladehof zu erweitern und die An- und Abfahrtssituation zu verbessern.

Der Gemeinderat der Gemeinde Seefeld hat in seiner Sitzung vom 11.11.2025 den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans für die geplanten Erweiterungen beschlossen.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1 Lage und Größe des Änderungsbereich

Das Änderungsgebiet liegt im nördlichen Bereich von Seefeld und befindet sich im Bereich des Guts Delling. Es liegt unmittelbar östlich des bestehenden Bebauungsplans „Gut Delling“, fasst die Straße sowie einen Teil östlich der Straße mit ein.

Insgesamt hat das Änderungsgebiet eine Größe von ca. 1,0 ha.

2.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Die FNP-Änderung umfasst im Wesentlichen die Verbesserung der Erschließung des bestehenden Gewerbebetriebes durch die Erweiterung der vorhandenen Sonderbaufläche.

Die Planung steht den Leitgedanken des LEPs (Stand 1. Juni 2023) nicht entgegen.

Durch die Erweiterung eines bestehenden (Gewerbe-)betriebs wird bereits vorhandene und bestehende Infrastruktur genutzt bzw. an diese angeschlossen. Dies reduziert den Flächenverbrauch auf ein notwendiges Maß und schützt Grund und Boden (vgl. 3.1 G „Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen“). Darüber hinaus wird durch die Erweiterung „vor Ort“ der „Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot“ entsprochen (vgl. Kapitel 3.3). Da der Betrieb bereits im Bestand angebunden ist wird das Ziel des LEPs erfüllt. Darüber hinaus wird Zersiedelung vermieden, da die Erweiterung im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Betrieb steht (entspricht dem Grundsatz unter Kapitel 3.3).

Die Erweiterung des Betriebs stärkt diesen und erhöht somit die Standortqualität und Wettbewerbsfähigkeit (vgl. G 1.4.1 Hohe Standortqualität). Damit werden Arbeitsplätze in der Region gesichert und ggf. geschaffen, wodurch zur Schaffung von gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen beigetragen wird. Dies entspricht den Zielen und Grundsätzen des LEPs (Vgl. 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen (Z) und (G)).

Damit steht das beabsichtigte Vorhaben dem LEP nicht entgegen.

2.2.2 Regionalplan

Seefeld liegt im südlichen Bereich der Planungsregion München (Region 14) im Landkreis Starnberg.

Im Regionalplan wird Seefeld gem. der Raumstrukturkarte (Karte 1, Stand 25.02.2019) als Grundzentrum dargestellt. Seefeld liegt im Verdichtungsraum, das nächstgelegene Mittelzentrum im Osten ist Starnberg und im Norden Fürstenfeldbruck. Westlich und südlich grenzt Seefeld teilweise an den allgemeinen ländlichen Raum an.

2.2.3 Bestehender Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan



Abbildung 3 Ausschnitt aus der 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Seefeld, Stand 20.09.2016.

Das Änderungsgebiet wird im geltenden Flächennutzungsplan als Sondergebiet, Grünfläche, landwirtschaftliche Fläche bzw. wichtige örtliche Straße dargestellt. Die Straße wird mit der Darstellung „Wichtige Fuß- und Radwegeverbindung“ überlagert. Östlich der Mühlstraße liegen Ausgleichsflächen (im rechtskräftigen Bebauungsplan als solche festgesetzt).

Östlich der Mühlstraße liegt das Landschaftsschutzgebiet „LSG-00542.01“. Nord-östlich er Mühlstraße befindet sich eine Baumallee, die als FFH-Gebiet ausgewiesen ist.

2.2.4 Rechtswirksamer Bebauungsplan

Für den Bereich des SO Technologiedienstleister und Systemlieferant besteht der Bebauungsplan „Gut Delling“. Dieser ist seit dem 29.12.2016 rechtswirksam. Dieser setzt zwei Sondergebiet Technologiedienstleister und Systemlieferant getrennt durch eine private Grünfläche fest. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der hier vorliegenden Änderung an den rechtswirksamen Bebauungsplan angepasst.

2.3 Planerische Ausgangslage

2.3.1 Nutzungen im Änderungsbereich und der Umgebung

Westlich im Änderungsbereich ist bestehende Sonderbaufläche dargestellt. Mittig durch den Änderungsbereich verläuft von Nord nach Süd eine Verkehrsfläche (Mühlstraße) auf der auch eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung liegt. Östlich davon liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie eine größere Hecke.

Aktuell hat die TQ-Systems GmbH ihren Hauptsitz auf dem Gut Delling, dementsprechend ist das Änderungsgebiet mit näherer Umgebung (besonders westlich der Mühlstraße) von gewerblicher Nutzung geprägt: Die Gebäude des

Gutshofensembles werden überwiegend gewerblich genutzt und ergänzt durch Produktions- und Lagergebäude sowie einen Ladehof. Die Umgebung des Guts Delling ist ebenfalls überwiegend von landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt. Im Norden verläuft die ST 2068, im Westlichen Teil des Guts befindet sich die Kapelle St. Georg, südwestlich stehen einzelne, darunter größere Gebäude, wie z.B. Einzelhäuser, Scheunen und Lager. Vereinzelt sind südlich des Änderungsgebiets Wohnnutzungen, westlich davon besteht ein großer Parkplatz.

2.3.2 Verkehr und Erschließung

Das Änderungsgebiet wird über die Mühlstraße erschlossen. Die Mühlstraße ist eine gemeindliche Straße der Gemeinde Seefeld. In Richtung Norden mündet sie in die ST 2068. Die ST 2068 mündet in Richtung Norden in die A96, wodurch das Änderungsgebiet an das überörtliche Straßennetz angebunden ist.

2.3.3 Vorbelastungen

Immissionen

Auf das Änderungsgebiet wirken insbesondere Verkehrsgerausche, ausgehend von der ST 2068 ein. Darüber hinaus unterliegt der Bereich den Einflüssen von der landwirtschaftlichen Nutzung in der Umgebung.

Aufgrund der geplanten Nutzung durch einen Gewerbebetrieb sind Planungskonflikte nicht zu erwarten.

Altlasten und Kampfmittel

Es liegen keine Informationen zu einer Belastung durch Altlasten oder Kampfmittel vor.

2.3.4 Natur und Landschaft

Naturraum und Topographie

Der Änderungsbereich liegt im nördlichen Bereich der Gemeinde Seefeld und grenzt unmittelbar an das Gut Delling an. Das Änderungsgebiet liegt nach Ssymank innerhalb der Haupteinheit Nr. D66 „Voralpines Moor- und Hügelland“, genauer in dem „Ammer-Loisach Hügelland (037)“.

Die Geländehöhen sinken von Norden (ca. 582 m ü. NHN) nach Süden (ca. 572 m ü. NHN) ab. In ost-westlicher Richtung fällt das Gelände von ca. 579 m ü. NHN im Westen auf ca. 572 m ü. NHN im Osten ab.

Boden und Wasserhaushalt

Die geologische Karte von Bayern beschreibt den Bereich des Planungsgebietes als „Schluff, wechselnd kiesig bis blockig, tonig bis sandig (Till, matrixgestützt), z. T. Grundmoräne ohne lithologische Differenzierung“.

Der Versiegelungsgrad im Bestand durch asphaltierte Flächen und Bestandsgebäude beträgt 21 %.

Darüber hinaus gibt es keine Oberflächengewässer und keine vorläufig festgesetzten oder festgesetzte Überschwemmungsgebiete. Die oberflächennahen Moränenablagerungen sind sehr schwach wasserdurchlässig bis undurchlässig. Niederschlagswasser kann daher nicht versickern und wird aufgrund des Gefälles nach Süden in tiefere Geländebereiche oberflächennah abfließen.

Vegetation

Die im Gebiet vorhandenen unbebauten bzw. nicht versiegelten Flächen werden überwiegend von artenarmen, intensiv gepflegten Rasenflächen sowie von landwirtschaftlich genutzten Flächen eingenommen. Entlang der Mühlstraße befinden sich begleitend Baumgruppen, Baumreihen und Strauchstrukturen. Auf dem Gutsgelände sind zudem einzelne freistehende Bäume vorhanden. Charakteristische Baum- und Straucharten sind unter anderem Eiche, Esche, Hasel und Bergahorn.

Biotop, Schutzgebiete und Ökoflächenkatasterflächen

Unmittelbar im Änderungsbereich des FNPs liegt im östlichen Bereich das durch § 26 BNatSchG geschützte und festgesetzte Landschaftsschutzgebiet LSG-00542.01 „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans liegt in den Randbereichen des LSGs. Im Rahmen des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens wird eine Herausnahme der betroffenen Bereiche aus dem LSG beantragt.

Nordöstlich um die Eichenallee entlang der Straße besteht das FFH-Gebiet 7933-371 „Eichenalleen und Wälder um Meiling und Weßling“. Dies verläuft auch südwestlich entlang der ST 2068. Diese Bereiche liegen außerhalb des Änderungsbereichs. Um Tatbestände einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des vorhandenen FFH-Gebiets auszuräumen, wird parallel zur gegenständlichen Planung eine FFH-Vorprüfung durchgeführt.

Darüber hinaus liegen Flächen aus dem Ökoflächenkataster des Bebauungsplans „Gut Delling“ östlich der Mühlstraße (9161/ 269/0). Diese werden in die Darstellungen des FNPs mit aufgenommen.

Wald

Wald im Sinne des Waldgesetzes ist im Änderungsbereich sowie in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Überschwemmungsgebiete

Im Änderungsbereich liegt kein Überschwemmungsgebiet (weder festgesetzt noch vorläufig gesichert).

Artenschutz

Wird im Rahmen der Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ermittelt.

2.3.5 Denkmalschutz

Die folgenden Bau- und Bodendenkmäler liegen in der Nähe zum Änderungsbereich (gem. Denkmalatlas):

- Baudenkmal: D-1-88-132-8: Gutshof Delling; Gutshaus, Ostteil des ehem. Nebengebäudes des Schlosses Delling, zweigeschossiger Satteldachbau mit gewölbten Erdgeschossräumen, 16./18. Jh.
- Baudenkmal: D-1-88-132-26: Eichenallee, die Straße Seefeld-Delling begleitend, Ende 18. Jh. durch Clemens Anton Graf v. Toerring angelegt.
- Baudenkmal: D-1-88-132-9: Kapelle St. Georg, schlichter Satteldachbau mit Dachreiter, Zentralraum mit eingezogenem Chor und Vorjoch, 1774/75 erbaut; mit Ausstattung. Mit:
- Bodendenkmal: D-1-7933-0231: Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der ehem. Hofmarkskirche und Kath. Hofkapelle St. Georg in Delling und ihres Vorgängerbaus.
- Bodendenkmal: D-1-7933-023: Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der ehem. Hofmarkskirche und Kath. Hofkapelle St. Georg in Delling und ihres Vorgängerbaus.
- D-1-7933-0156: Burgstall und abgegangenes Hofmarkschloss des Mittelalters und der frühen Neuzeit ("Schloss Delling") mit Wirtschaftshof und barocker Gartenanlage.

Im Rahmen des Bauvollzuges sind Eingriffe in den Untergrund mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

3 Planungskonzept

Das Planungskonzept sieht eine Erweiterung des bestehenden Ladehofes des Gewerbebetriebes und damit einhergehend die Verlegung der Mühlstraße nach

Osten vor. Die hier vorhandenen Ausgleichsflächen sollen unmittelbar östlich der neugeplanten Straße wieder hergestellt werden.

Darüber hinaus soll der Bereich westlich der Mühlstraße dem rechtswirksamen Bebauungsplan „Gut Delling“ angepasst werden.

4 Klimaschutz

Vor dem Hintergrund des Klimawandels und Flächensparens, wurden die erforderlichen Flächen für das Vorhaben nur so viel Fläche in Anspruch genommen, wie unbedingt erforderlich.

Konkrete Festsetzungen, die dem Klimaschutz und Klimawandel entgegenstehen, können auf FNP-Ebene nicht umgesetzt werden. Diese werden im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahren auf Ebene des Bebauungsplans konkretisiert und festgesetzt.

5 Auswirkungen der Planung

Durch die FNP-Änderung werden die folgenden Auswirkungen verursacht:

- Umwandlung von Wiese/ Grasfläche zu Bauland (Sonderbaufläche)
- Verlegung von festgesetzten Ausgleichsflächen
- Verlegung der Mühlstraße und Neuversiegelung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche zu Ausgleichsfläche

6 Naturschutzrechtliche Eingriffsermittlung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7

Anlage 1: Umweltbericht

Siehe beiliegendes eigenständiges Dokument