



Gemeinde Seeshaupt

Fassung vom: 12.10.2021
Geändert am: 05.04.2022
Redaktionell geändert am: 21.06.2022

Begründung

zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seeshaupt
für die Erweiterung des Gemeindebauhofes und den Feuerwehrhausstandort

1. Plangebiet

Der Flächennutzungsplan umspannt das gesamte Gemeindegebiet Seeshaupt. Die vorliegende 23. Änderungsplanung umfasst innerhalb der Gemarkung Seeshaupt das Flurstück 812/2, welches zwischen Osterseenstraße und der Bahnlinie liegt, aktuell mit Gehölzen bewachsen ist und auf dem sich eine Sammelstelle für Glas befindet. Unmittelbar südlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet (LSG 00059.01): „Schutz der Osterseen und ihrer Umgebung in den Gemeinden Frauenrain, Iffeldorf und Seeshaupt“ vom 20.11.2009 an. Der Geltungsbereich der 23. Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von gesamt ca. 0,9 ha.

2. Planwerk

Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Legende und Begründung wurde im Maßstab 1 : 2.500 erstellt. Planzeichen sowie graphische und farbliche Darstellungen stimmen mit der Planzeichenverordnung 90 überein. Der Flächennutzungsplanänderung wird die vorliegende Begründung beigelegt.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Rechtsverbindliche Bebauungspläne sind im Planbereich nicht vorhanden. Die amtliche Biotopkartierung des Landkreises Weilheim – Schongau stellt den als Biotopfläche (Biotop Nr. 8133-0297-002) mit folgender Beschreibung dar:

„Verbuschter Kalkmagerrasen auf Kies östl. der Bahnlinie, mit fortgeschrittener Gehölzsukzession aus Kiefer, Birke, Fichte und Weiden, nur noch im SO baumfrei mit Wundklee, Golddistel, Rauher Löwenzahn, viel Sommerwurz, Hufeisenklee, Berg-Flockenblume und Wilder Möhre, an der Bahnlinie stellenweise mit Goldrute.“

Seit dem Jahr 1993 ist die Verbuschung und Bewaldung vor allem im Norden der Fläche fortgeschritten. Die noch vorhandenen, offeneren Bereiche im Süden sind inzwischen überwiegend stark mit Waldreitgras verfilzt und in Bezug auf die Artenzusammensetzung verarmt. Die Fläche fällt heute nicht mehr unter den gesetzlichen Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG.

4. Anlass der Planänderung

4.1 Erweiterung der Bauhofflächen und Neubau eines Feuerwehrhauses

Der Bauhof der Gemeinde ist derzeit nördlich des Planbereiches auf dem Flurstück 837/20 und 837/15, Gemarkung Seeshaupt untergebracht. Das dort stehende Gebäude war ursprünglich als Lagerhalle konzipiert und wurde nach Aufgabe dieser Nutzung als gemeindlicher Bauhof genutzt. Die vielfältigen Aufgaben des Bauhofes, die u.a. den Betrieb des Wertstoffhofes, die Grünflächenpflege und den Winterdienst umfassen, verlangen einen umfangreichen Maschinenpark und entsprechende Stellflächen. Zudem werden Lagerflächen für Grüngut und Bau- bzw. Abbruchmaterialien benötigt. Schon derzeit reicht der Platz beim bestehenden Bauhof nicht mehr aus, um die genannten Aufgaben dort zu erfüllen. Aus diesem Grund ist die Erweiterung des Bauhofareales im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Halle vorgesehen.

Das Feuerwehrhaus der Gemeinde Seeshaupt, welches sich in der Penzberger Straße befindet, ist ca. 30 Jahre alt, energetisch sanierungsbedürftig und entspricht nur eingeschränkt den aktuellen Anforderungen als moderner Feuerwehrhausstandort. Aus diesem Grund plant die Gemeinde, den alten Bau durch einen Neubau am Standort Bauhof zu ersetzen. Neben der guten Verkehrsanbindung des Standortes spricht auch die Tatsache, dass zahlreiche Bauhofmitarbeiter zugleich Mitglieder der örtlichen Feuerwehr sind für die räumliche Bündelung der beiden Nutzungen an einem Standort. Darüber hinaus eignet der Standort auch unter Umweltgesichtspunkten: So unterliegt der zwischen Straße und Bahn gelegene Standort einer Vorbelastung durch den benachbarten Straßen- und Schienenverkehr. Eine besondere ökologische Wertigkeit kommt dem Bestand nicht zu.

Aus diesem Grund ändert sie Gemeinde Seeshaupt den rechtswirksamen Flächennutzungsplan (= 23. Änderung) für die Erweiterung des Gemeindebauhofes und den Feuerwehrhausstandort. Der neue Standort für den Bauhof und das Feuerwehrhaus wird in der 23. FNP-Änderung als Fläche für den Gemeinbedarf „Gemeindebauhof und Feuerwehrhausstandort“ dargestellt.

4.2 Sicherung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,

Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet

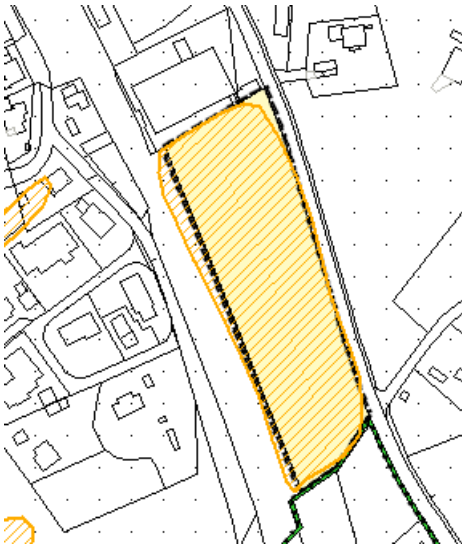
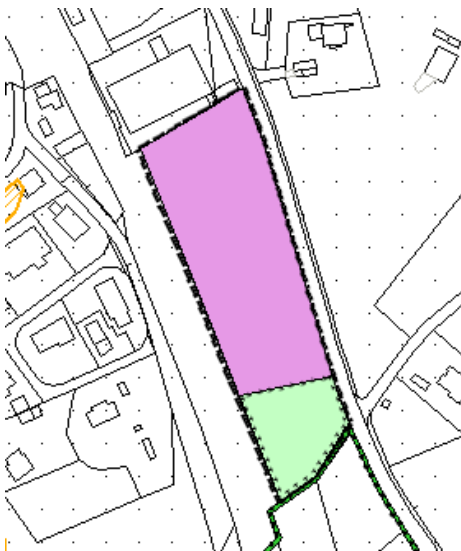
Indem der südlich gelegene Teil des Flurstückes 812/2, Gemarkung Seeshaupt als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt wird, wird die Biotopkartierung aus dem Jahr 1993 gewürdigt, die damals auf dem Grundstück einen artenreichen Magerrasen feststellte. Wenngleich die geschützten Magerrasenbestände zwischenzeitlich (vgl. Beschreibung der Vegetationskartierung im Umweltbericht) durch die Sukzession mit Gehölzen verschwunden sind, besteht gemäß der durchgeführten Kartierung im Süden des Flurstückes aufgrund des lückigen Baumbestandes aktuell noch das höchste Potential zu deren Wiederherstellung. Darüber hinaus soll mit der genannten Darstellung und der damit einhergehenden naturnahen

Entwicklung der Tatsache Rechnung getragen, da hier das Landschaftsschutzgebiet (LSG 00059.01): „Schutz der Osterseen und ihrer Umgebung in den Gemeinden Frauenrain, Iffeldorf und Seeshaupt“ vom 20.11.2009 unmittelbar an den Planbereich der 23. Flächennutzungsplanänderung anschließt.

5. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über die Osterseenstraße gesichert.

6. Umweltbericht einschließlich Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

| | Bestand | Planung |
|---|---|--|
| Graphische Darstellung |  <p>Aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan</p> |  <p>Planung: 23. FNP-Änderung</p> |
| Verbale Beschreibung | <p>Der Planbereich umfasst auf das Flurstück 812/2, Gemarkung Seeshaupt, welches aktuell mit Gehölzen bewachsen ist und auf dem sich eine Sammelstelle für Glas befindet. Unmittelbar südlich an das genannte Flurstück grenzt das Landschaftsschutzgebiet (LSG 00059.01): „Schutz der Osterseen und ihrer Umgebung in den Gemeinden Frauenrain, Iffeldorf und Seeshaupt“ vom 20.11.2009 an. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,9 Hektar.</p> | <p>Der neue Standort für den Bauhof und das Feuerwehrhaus wird in der 23. FNP-Änderung als Fläche für den Gemeinbedarf „Gemeindebauhof und Feuerwehrhausstandort“ dargestellt. Der südliche Teil des überplanten Flurstückes wird als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ausgewiesen.</p> |
| Zielsetzung der Plandarstellung | <p>Mit der hier vorliegenden 23. Flächennutzungsplanänderung werden folgende Ziele verfolgt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Erweiterung des Bauhofareales im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Bauhofgebäude, 2. Neubau eines Feuerwehrhauses als Ersatz für den sanierungsbedürftigen Bau in der Penzberger Straße. | |
| Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan | <p>Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Seeshaupt ist der Änderungsbereich größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Planbereich ist in der amtlichen Kartierung aus dem Jahr 1993 als Biotop erfasst.</p> | |
| Schutzgut Tiere / Pflanzen | <p>Die amtliche Biotopkartierung des Landkreises Weilheim - Schongau aus dem Jahre 1993 weist im Planbereich das Biotop Nr. 8133-0297-002: „<i>Verbuschter Kalkmagerrasen auf Kies östl. der Bahnlinie, mit fortgeschrittener Gehölzsukzession</i>“ aus. Eine aktuell durchgeführte Vegetationskartierung zeigt, dass der ehemals vorhandene Biotopbestand zwischenzeitlich durch die Suk-</p> | <p>Als wesentliche Beeinträchtigung der Vegetation ist der Verlust von ca. 7.100 m² vegetationsbestandener Fläche zu werten, die sich aktuell als gehölzbestandene Sukzessionsflächen mittleren Alters und als grasreiche Brachestadien mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft darstellen. Die Bestände unterliegen nicht dem gesetzlichen Biotopschutz. Das größte Entwicklungspo-</p> |

| | Bestand | Planung |
|--|--|--|
| | zession mit Gehölzen verschwunden ist. Aktuell ist die Fläche durch junge bis mittelalte Baum- und Strauchbestände sowie grasreiche Brachen geprägt (mittlere Bedeutung, Kat II). | tential für naturnahe Vegetation besteht im Süden des Flurstückes, wo sich noch offenere Bereiche finden. Hier sollen artenreichere, gräserdominierte Vegetationsbestände entwickelt werden. |
| Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft | Aus den quartären Ablagerungen entwickelten sich gemäß Übersichtsbodenkarte Bayern (M 1 : 25.000) überwiegend Böden der Einheit 22a „fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm)“. Den Böden mit hoher natürlicher Ertragsfunktion kommt gemäß Leitfaden eine mittlere Bedeutung (Kategorie II) zu. Im Planbereich gibt es keine Oberflächengewässer. Das Grundwasser steht nicht oberflächennah an. Der Planbereich liegt gemäß Bayern Atlas nicht in einem wassersensiblen Bereich. Das Untersuchungsgebiet weist keine besondere lokalklimatische Funktion auf. | Mit der Realisierung der Planung gehen naturnahe Böden verloren. Mit der Überbauung (Versiegelung) und den Nutzungsänderungen, geht eine Verminderung versickerungsaktiver Flächen einher. 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 (§ 1a Abs. 5 BauGB). Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel (z. B. Niederschlagswasserversickerung und weitere grünordnerische Maßnahmen) sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes festzusetzen. |
| Schutzgut Landschaftsbild | Dem ortsnah gelegenen Gehölzbestand kommt eine mittlere Bedeutung für das Ortsbild (Kategorie II) zu. Eine besondere Bedeutung für die Erholung ist nicht festzustellen, zumal der Bestand nicht über Wege erschlossen ist. | Mit der 23. FNP-Änderung wird in dem Geltungsbereich mit Ausnahme der als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellten Flächen eine intensivere Nutzung planerisch vorbereitet, was mit einer Veränderung des Landschaftsbildes einhergeht. Um die Auswirkungen der Planung auf das Landschafts- und Ortsbild gering zu halten, wird in der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere zur Osterseenstraße eine landschaftsgerechte Eingrünung vorzusehen sein. |
| Schutzgut Kultur-/Sachgüter | Innerhalb des Plangebietes finden sich keine Baudenkmale, sonstige bedeutende Bauwerke oder Ensembles. | Mit der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine erheblichen Auswirkungen auf das hier betrachtete Schutzgut zu erwarten. |
| Schutzgut Mensch | In Bezug auf das Schutzgut Mensch sind die mit der Ansiedlung des Bauhofes einhergehenden Schallemissionen/-immissionen relevant. | Entsprechend des Nutzungskonzeptes ist auf der Planungsebene des Bebauungsplanes ein Schallgutachten zu erstellen, in welchem zu prüfen, ob der Schutzanspruch der auf dem Gelände vorgesehenen und der umliegenden Nutzungen gewahrt ist. |
| „Nullvariante“ | Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten. | |
| Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen | Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl (vgl. dazu nachfolgende Ausführungen unter Position „Planungsalternative“). | |
| Planungsalternative | Im vorliegenden Fall lässt die mit der Bebauungsplanung verfolgte Zielsetzung keine grundsätzlichen Alternativen zu. So ist es notwendig und sinnvoll mit der Bauhoferweiterung an das bestehende Bauhofgelände anzuschließen. Zugleich ergeben sich Synergieeffekte durch die Errichtung des neuen Feuerwehrhauses an dem Standort, indem mehrere Bauhofmitarbeiter gleichzeitig Mitglieder der örtlichen Feuerwehr sind. Insofern stellt der gewählte Standort die von der Gemeinde beschlossene Vorzugsvariante für die Planung dar. Darüber hinaus eignet sich der Standort auch unter Umweltgesichtspunkten: So unterliegt der zwischen Straße und Bahn gelegene Standort einer Vorbelastung durch den benachbarten Straßen- und Schienenverkehr. Eine besondere ökologische Wertigkeit kommt dem Bestand nicht zu. | |
| Erwarteter Kompensations- bedarf (ca. in ha) Empfehlung für die nachzuweisenden Ausgleichsmaßnahmen | Ausgehend von einem mittleren Ausgleichsfaktor und der Realisierung einer Ausgleichsfläche im Süden des Planbereiches ergibt sich für die vorgelegte Planung ein Ausgleichserfordernis von ca. 4.000 m ² Fläche. Die Gemeinde Seeshaupt verfügt über geeignete, mit den Fachbehörden abgestimmte Kompensationsflächen, die dem Vorhaben zugeordnet werden können. | |

| | Bestand | Planung |
|--|---|----------------|
| Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse | Keine | |
| Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen | Keine | |
| Schwerpunkte der Umweltauswirkungen | Im Rahmen der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein ca. 0,9 ha großes Plangebiet zwischen Osterseenstraße und Bahnlinie überplant. Zum größten Teil handelt es sich bei den beanspruchten Flächen um junge bis mittelalte Baum- und Strauchbestände sowie grasreiche Brachen, die nicht unter den gesetzlichen Biotopschutz fallen. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können durch Naturschutzmaßnahmen im südlichen Planbereich sowie durch Ausgleichsmaßnahmen im Gemeindegebiet Seeshaupt kompensiert werden. | |