

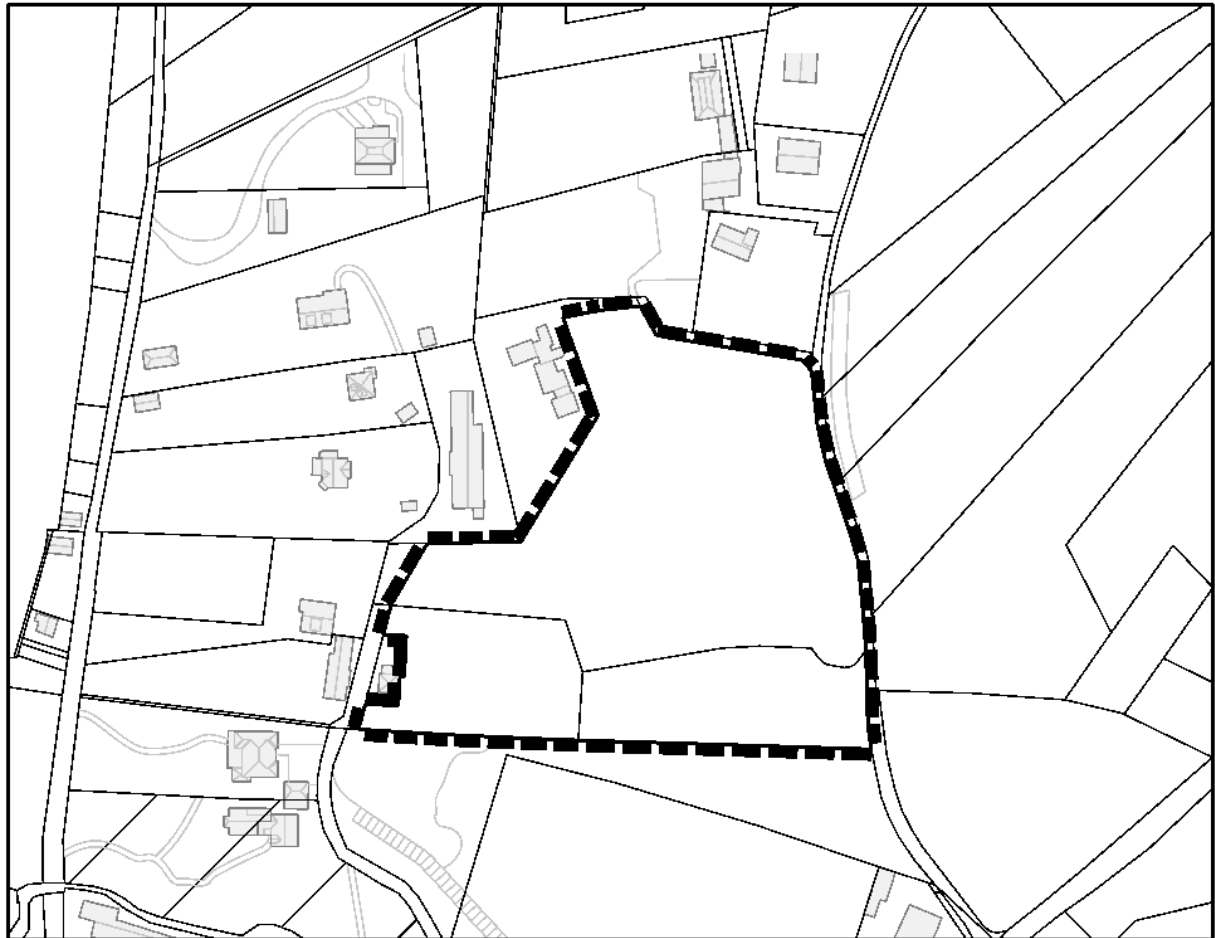
GEMEINDE MÜNSING

LANDKREIS BAD TÖLZ / WOLFRATSHAUSEN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

7. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG



Änderungsumgriff

FERTIGUNGSDATEN

Vorentwurf: 21.07.2020

Entwurf:

Geändert:

Geändert:

Bauherr:
Gemeinde Münsing
Weipertshausener Straße 5
82541 Münsing

Planverfasser:
Goergens · Miklautz · Partner · GmbB
Architekten und Stadtplaner
Prinzregentenplatz 17
81675 München

A EINLEITUNG

1.0 Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Die 7. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Münsing soll im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung den öffentlichen Ansprüchen Rechnung tragen.

Anlass zur 7. Flächennutzungsplanänderung in der Gemeinde Münsing ist die Entwicklung eines Sondergebietes für Seniorenwohnen sowie eines allgemeinen Wohngebietes auf den Grundstücken der ehemaligen Wiedemann-Klinik.

Hierzu befindet sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 in Aufstellung. Die 7. Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 werden im Parallelverfahren durchgeführt.

2.0 Größe des räumlichen Geltungsbereichs

2.1 Umgriff und Größe des Plangebietes

Die Änderungsfläche umfasst eine Fläche von ca. 16.052,9 m².

3.0 Planungsrechtliche Grundlagen

3.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Münsing vom 27.04.2000 sind die Flächen des Änderungsbereiches als Sondergebiet Kursanatorium dargestellt.

3.2 Bestehende Bebauungspläne

Für den Änderungsbereich liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor. Im Parallelverfahren wird innerhalb des Änderungsbereichs der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 aufgestellt.

4.0 Lage und Bestandsituation

4.1 Lage im Gemeindegebiet

Der Änderungsbereich der 7. Flächennutzungsplanänderung in Ambach, einem Ortsteil der Gemeinde Münsing, liegt westlich des Simetsbergweg, ca. 4,0 km südwestlich des Hauptortes Münsing. Gemäß dem Flächennutzungsplan der Gemeinde grenzen im Norden und Westen Wohnflächen an. Im Osten liegen Waldflächen mit besonderer Bedeutung für die Gesamtökologie sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die Entfernung zum Ostufer des Starnberger Sees beträgt ca. 230 m.

4.2 Bestehende Bauungen

Innerhalb des Änderungsbereiches der 7. Flächennutzungsplanänderung sind die Gebäude der ehemaligen Wiedemann-Klink vorhanden, deren Nutzung bereits seit geraumer Zeit aufgegeben wurde.

4.3 Höhenlage / Topographie

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereichs beschreibt einen von Osten nach Westen abfallenden Hang. Während im Osten und Osten des Baugrundstücks der flachere Teil des Geltungsbereiches liegt, bildet der mittlere Teil des Geltungsbereiches einen deutlicher Geländeanstieg mit unterschiedlichen Hangneigungen wahrnehmbar in Richtung Ostufer des Starnberger Sees ab. Die westlich verlaufende Grenze des Geltungsbereiches liegt auf einer Höhe zwischen ca. 596,00 m ü. NN und 596,30 m ü. NN. Die östlich verlaufende Grenze des Geltungsbereiches liegt auf einer Höhe zwischen ca. 610,90 m ü. NN und 618,73 m ü. NN.

4.4 Vorhandene Vegetation

Im Geltungsbereich ist erheblicher Baumbestand vorhanden. Im Zuge des Abbruchs der vorhandenen Baukörper sowie der Neuerrichtung von Gebäuden gemäß der Vorhabenplanung ist die Fällung einiger Bäume erforderlich. Für die entfallenen Bäume sind Ersatzpflanzungen vorgesehen. Auf die Aussagen zum Baumbestand und den Umweltbelangen im Umweltbericht wird verwiesen.

5.0 Planungsrechtlich bedeutsame Darstellungen

5.1 Art der Nutzung

Aufgrund der vorgesehenen Nutzungen wird eine Fläche für ein Sondergebiet Seniorenwohnen gemäß § 11 BauNVO mit einer Größe von ca. 13.235,1 m² sowie eine Fläche für ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO mit einer Größe von ca. 2.817,8 m² dargestellt.

Konkrete Festsetzungen für den Eingriff in Natur und Landschaft bzw. landschaftsplanerische Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanverfahren) getroffen.

Eine Bewertung und die Lösung möglicher immissionsschutzrechtlicher sowie verkehrsplanerischer Probleme erfolgt ebenfalls auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

6.0 Angrenzende Nutzungen

Die Inhalte der 7. Flächennutzungsplanänderung fügen sich im Sinne einer städtebaulichen Ordnung in die Flächennutzungsplandarstellungen der Umgebung ein.

7.0 Sonstiges

Außerhalb des Änderungsbereichs gilt weiterhin der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Münsing vom 27.04.2000 fort.

B UMWELTPRÜFUNG

Der Umweltbericht der *Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH Terrabiota* („7. Änderung des Flächennutzungsplanes ‚Seniorenwohnen Ambach‘- Umweltbericht“, Stand: 21.07.2020) ist Bestandteil der Begründung.

Planverfasser Bebauungsplan:

Goergens · Miklautz · Partner · GmbB
Architekten und Stadtplaner
Prinzregentenplatz 17
81675 München

München, den

.....
Entwurfsverfasser

Gemeinde Münsing:

Münsing, den

.....
Erster Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom den Beschluss zur Aufstellung der 7. Flächennutzungsplanänderung gefasst. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der 7. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt. Im gleichen Zeitraum erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.
3. Zu dem Entwurf der 7. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt. Im gleichen Zeitraum wurde der Entwurf der 7. Flächennutzungsplanänderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Münsing, den

.....
Michael Grasl (Erster Bürgermeister)

4. Die Gemeinde Münsing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die 7. Flächennutzungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Münsing, den

.....
Michael Grasl (Erster Bürgermeister)

5. Der Satzungsbeschluss zu der 7. Flächennutzungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 7. Flächennutzungsplanänderung trat mit der Bekanntmachung in Kraft.

Münsing, den

.....
Michael Grasl (Erster Bürgermeister)