



Regionaler
Planungsverband München
Uhlandstraße 5
80336 München

Ihr Zeichen/Ihr Schreiben vom			
Bitte bei Antwort angeben Unser Aktenzeichen 351-8304-1/04			
Tel. (089) 21 76 - 2752	Fax (089) 21 76 - 2858	Zimmer 4417	München, 14.01.05
Ihr/e Ansprechpartner/in: Gerhard Winter Gerhard.winter@reg-ob.bayern.de			

Raumordnungsverfahren für das Projekt „Freizeitinsel Gut Englwarting“ in der Gemeinde Brunthal

Anlagen: Lageplan, Konzept, Luftbild, Verkehrserschließung

Der Regionsbeauftragte für die Region München gibt auf Anforderung der Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München gemäß Art. 5 Abs. 2 BayLplG zu o.g. Vorhaben folgende gutachtliche Äußerung ab:

1. Vorhaben:

In der Gemeinde Brunthal soll auf dem Gebiet um das Gut Englwarting auf einer Fläche von 45,1 ha eine „Freizeitinsel“ mit Badesee, Freizeit- und Spielmöglichkeiten, Gastronomie und einer Wochenendhaussiedlung errichtet werden. Das Gut Englwarting liegt unmittelbar östlich an der A 8, südlich der A 99, ca. 1,8 km vom Ortszentrum Brunnthals und ca. 1,6 km vom Ortsteil Kirchstockach entfernt (siehe Anlage 1). Im Einzelnen sind im ganzjährig nutzbaren Naherholungsgebiet vorgesehen (zur Konzeption siehe Anlage 2):

- 370 eingeschossige Wochenendhäuser mit Grundstücksgrößen von 450 – 500 m² und einer maximalen Grundfläche (GR) von 80 m²
- Sanierung des z.Z. nur eingeschränkt wohnwirtschaftlich und gewerblich genutzten Gutshofes; Umbau zu einem Gasthof mit Biergarten und Cafe´)
- 40.000 m² großer naturnaher Freizeitsee (750 m lang und 40-60 m breit) mit Badebereich für 2.440 Badegäste
- öffentliche Grünanlagen
- durchgängiges öffentlich gewidmetes Wegesystem
- 1000 m langer und 16 m hoher, bepflanzter Lärmschutzwall zur A 8 (mit zusätzlicher 4 m hohen Lärmschutzwand)
- insgesamt 780 Parkplätze im Randbereich (kein PKW-Verkehr in der Fläche).

2. Regionalplanerische Bewertung

Primärer regionalplanerischer Prüfmaßstab für das geplante Freizeitprojekt sind die Ziele und Grundsätze des Regionalplans München (RP 14), wobei es in einem ersten Schritt abzuklären gilt, ob ein Vorhaben wie das geplante Projekt grundsätzlich mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans zu vereinbaren ist. Falls ja, ist in einem zweiten Schritt zu prüfen, welche konkreten regionalplaneri-

schen Probleme und Konflikte möglicherweise dem Projekt entgegenstehen bzw. bei der Realisierung besonders zu beachten sind.

2.1 Generelle regionalplanerische Zulässigkeit des Vorhabens

Der Regionalplan München enthält kein Ziel, welches die Anlage einer Freizeiteinrichtung mit Wochenendhäusern in der Region München generell ausschließt.

Allerdings schränkt RP 14 B II Z 5.1.6 die Möglichkeit der Errichtung einer Freizeiteinrichtung mit Wochenendhäusern dahingehend ein, dass im Stadt- und Umlandbereich München und in den Erholungsgebieten „Ebersberger Forst/Grafinger Hügelland“, „Glonn“ und „Fünfseen-Gebiet und Forste südlich Münchens“ ausschließlich oder überwiegend eigengenutzte Freizeitwohngelassenheiten nicht errichtet werden sollen.

Die Gemeinde Brunntal, auf deren Gebiet die Freizeitanlage errichtet werden soll, ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) der äußeren Verdichtungszone des Verdichtungsraumes München zugeordnet. Auch zählte Brunntal nicht zu o.g. Erholungsgebieten, welche aber im Zuge der Fünfzehnten Änderung, Teil 3 des Regionalplans München („Freizeit und Erholung“), mit Verweis auf die Erstellung des Landschaftsentwicklungskonzeptes und geplanter Neuausweisung der Erholungsgebiete, aufgehoben wurden.

Aus obigen Ausführungen kann zusammenfassend festgehalten werden, dass in der Gemeinde Brunntal die Errichtung einer Freizeitanlage mit See, Restauration und Wochenendhäusern grundsätzlich möglich ist.

2.2 Standortbezogene Bewertung des konkreten Projektes

Beim Projekt „Freizeitinsel Gut Englwarting“ handelt es sich um kein Freizeitgroßprojekt im Sinne des Regionalplans (vgl. RP 14 B III 4.2). Gleichwohl wird durch das Vorhaben in erheblichem Maße Raum beansprucht und umgenutzt. Das der Erholung dienende Projekt hat damit Wirkungen auf andere Nutzungen und Belange, deren Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans es im Folgenden zu prüfen gilt:

2.2.1 Natur und Landschaft (Freiraum)

Das Plangebiet besteht aus dem Gut Englwarting selbst sowie den das Gut umgebenden landwirtschaftlichen Flächen. Die landwirtschaftlichen Flächen sind verpachtet und werden intensiv genutzt (Getreide und Feldfrüchte). Entlang der A 8 ist ein schmaler Gehölzstreifen (siehe Anlage 3).

In den Antragsunterlagen wird von geringer ökologischer Bedeutung des Plangebietes gesprochen. Dem kann aus regionalplanerischer Sicht grundsätzlich gefolgt werden, auch wenn das Areal Bestandteil des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes „Truderinger Wald einschließlich Höhenkirchener-, Hofoldingener-, Deisenhofener-, Perlacher- und Grünwalder Forst“ ist. (vgl. RP 14 B I 1.2.2.15.3 mit Karte 3 Landschaft und Erholung sowie Begründungskarte zu B I 1.2.2 Landschaftsräume). Der scheinbare Widerspruch erklärt sich damit, dass im Gegensatz zu den klassischen Rodungsinseln auf eine Herausnahme kleinteiliger Pufferflächen aus o.g. landschaftlichem Vorbehaltsgebiet verzichtet wurde. Seine ökologische Wertigkeit erlangt das landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Truderinger Wald einschließlich Höhenkirchener-, Hofoldingener-, Deisenhoferener-, Perlacher- und Grünwalder Forst“ in erster Linie durch die klimatischen und hydrologischen Funktionen o.g. Großforste (vgl. RP 14 Begründung zu B I 1.2.2.15.3). Diese Funktionen werden durch eine Umnutzung der von Wald umgebenden landwirtschaftlichen Flächen in naturnahe Erholungsflächen bzw. in ein Wochenendhausgebiet nach hiesiger Auffassung nicht in Frage gestellt.

Nicht in Frage gestellt wird auch, dass der als Freizeit- und Naturlandschaft gestaltete Lärmschutzwall zur Autobahn sowie der naturnahe Freizeitsee mit Bademöglichkeit im südlichen Bereich – die anderen Uferandbereiche sollen als Austauschzonen für Gewässerreinigung und Naturschutz angelegt werden – grundsätzlich geeignet sind, das Gebiet ökologisch aufzuwerten.

Inwieweit auch die geplanten 370 Wochenendhäuser zu einer natur- und freiraumbezogenen Aufwertung des Gebietes beitragen, ist dagegen diskussionswürdig. **Aus regionalplanerischer Sicht würde eine Verkleinerung des Wochenendhausgebietes begrüßt**, da damit dem in Art 2 Nr. 13 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) normierten „Grundsatz der Raumordnung“, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, Rechnung getragen würde (vgl. auch Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) A I 1.9).

Ein grundlegender Widerspruch des geplanten Freizeitprojektes zu den freiraumbezogenen Zielen und Grundsätzen des Regionalplans kann nicht konstatiert werden.

2.2.2 Verkehr

Die Verkehrserschließung der „Freizeitinsel Gut Englwarting“ soll über die Leonhardstraße, die in die Gemeindeverbindungsstraße Kirchstockach-Brunnthal mündet, die wiederum in Brunnthal an die M 11 und bei Kirchstockach an die St 2078 anschließt, erfolgen (siehe Anlage 4).

Gemäß Verkehrsgutachten von Prof. Kurzak bedingt das Freizeitprojekt an einem Sonntag mit Badebetrieb 2.200 zusätzliche Kfz-Fahrten/Tag. Über 70 % des Kfz-Verkehrs fließt dabei über Kirchstockach. Für einen Werktag mit Badebetrieb werden insgesamt 1.400 zusätzliche Kfz-Fahrten/Tag prognostiziert. Auch hier fließt laut Gutachten der Großteil (etwa zwei Drittel) über Kirchstockach. Für einen Sonntag ohne Badebetrieb wird mit 1000 zusätzlichen Kfz-Fahrten/Tag gerechnet, an einem Werktag ohne Badebetrieb 200 Kfz-Fahrten/Tag.

Nach Prof. Kurzak kann das vorhandene Straßennetz diesen Verkehr problemlos aufnehmen.

Dabei wird davon ausgegangen, dass von den Besuchern der „Freizeitinsel“ nur 20 % mit dem Auto kommen, da ein überwiegend kleinräumlicher Einzugsbereich unterstellt wird. Die Wochenendhausbesitzer dagegen werden nahezu ausschließlich den Pkw nutzen. Gesteuert werden soll das Kfz-Aufkommen über die Anzahl der Parkplätze und über Parkgebühren. Dabei sind 370 Stellplätze für die Wochenendhausbesitzer, 320 Stellplätze für die Besucher des Freizeitsees und 90 Stellplätze für die Besucher der Gastronomie geplant. Die Planer unterstellen, dass wildes Parken mit Absperrungen, Schranken und Verkehrsüberwachung sicher unterbunden werden kann.

Gemessen an Erfahrungen und Beobachtungen bei vergleichbaren Freizeit- und Badeangeboten im Münchner Raum müssen o.g. Annahmen und Zielsetzungen als sehr ehrgeizig bezeichnet werden. Es ist deshalb zu befürchten, dass sich Kfz-Aufkommen und Parkverkehr nicht ganz so sicher wie vermutet planen und steuern lassen, und **dass zumindest an sonnigen Wochenenden mit größeren Verkehrsbelastungen im Umfeld der Freizeitanlage gerechnet werden muss. Trotzdem wird in Übereinstimmung mit dem Gutachter davon ausgegangen, dass der Verkehr grundsätzlich über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden kann.**

2.2.3 Siedlungswesen

Es wurde unter 2.1 bereits dargelegt, dass im Umkehrschluss zu RP 14 B II Z 5.1.6 die Errichtung einer Freizeitanlage mit Wochenendhäusern in der Gemeinde Brunnthal grundsätzlich möglich ist. Für Gebiete, in denen die Errichtung entsprechender Anlagen möglich ist, werden im Regionalplan in der Begründung zu B II Z 5.1.6 zu erfüllende Kriterien aufgelistet. Diese in der Begründung des Regionalplans aufgeführten Kriterien werden nachfolgend genannt und sind, da sie über die Regelungstiefe des Ziels B II 5.1.6 hinausgehen, der planerischen Abwägung zugänglich:

- Keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Erholungsmöglichkeit in der Landschaft, keine Beeinträchtigung erhaltenswerter Landschaftsteile; Freihaltung der Uferzonen von Gewässern in ausreichender Breite; freier Zugang des Ufers für die Allgemeinheit
- Lage innerhalb der im Zusammenhang bebauten Gemeindeteile bzw. in Anbindung daran
- angemessenes Verhältnis der vorgesehenen Bebauung zur Größe und Ausstattung dieses Gemeindeteils (keine Einödhöfe, Weiler)
- keine siedlungs- und verkehrsmäßige Überlastung des Raumes
- ordnungsgemäße Abwasser- und Abfallbeseitigung sowie Wasserversorgung.

Die Tirs 2 und 3 werden von der geplanten „Freizeitinsel Gut Englwarting“ nicht erfüllt. In den Raumordnungsunterlagen wird das Abweichen von o.g. Kriterien insbesondere mit der Attraktivität und Funktionsfähigkeit der Anlage begründet und erläutert. So sei u.a die Alleinlage der Wochenendhaussiedlung Voraussetzung für deren Funktion als Naherholungsgebiet und unterstreiche den Charakter einer Wochenendhaussiedlung. Unabhängig von geplanten baurechtlichen, melderechtlichen und privatrechtlichen Restriktionen werde durch die Entfernung zu den bestehenden gemeindlichen Wohngebieten der Umwandlungsdruck von einem Wochenendhausgebiet in eine Wohnsiedlung genommen.

In diesem Zusammenhang muss erstens zugestanden werden, dass Wochenendhausgebiete nicht zwingend geeignet sind, an Siedlungseinheiten angebunden zu werden, da es sich um Einrichtungen in der freien Natur handelt, die besonders dem Bedürfnis nach Ruhe Rechnung tragen sollen. Zweitens ist klarzustellen, **dass ein Wohngebiet an dieser Stelle von der Regionalplanung entschieden abgelehnt würde. Eine entsprechende Entwicklung widerspräche in der Zusammenschau aller einschlägigen landes- und regionalplanerischen Normen eindeutig den landes- und regionalplanerischen Vorgaben.** U.a. ist im LEP verbindlich festgelegt (auszugsweise):

Die gewachsene Siedlungsstruktur soll erhalten werden. Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden (vgl. LEP B VI 1).

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die Innenentwicklung verstärkt, die Möglichkeiten der Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt, auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen hingewirkt, flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten, insbesondere an solche, die über die erforderlichen Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung verfügen, ausgewiesen werden (vgl. LEP B VI 1.1).

Wohnbau, Gewerbe- und Verkehrsflächen sollen so gegliedert und einander zugeordnet werden, dass Lärmbelastungen vermieden oder zumindest minimiert werden (vgl. LEP B V 6.1).

Der Regionalplan München gibt u.a. vor:

Die Siedlungsentwicklung auf die Hauptorte der Gemeinde zu konzentrieren (vgl. RP 14 B II G 1.2) und die Entwicklung neuer, von bestehenden Siedlungsgebieten losgelösten Siedlungseinheiten an die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV zu binden (vgl. RP 14 B II Z 3.1).

Aufgrund bisheriger Erfahrungen – es sei an das Beispiel Thalhamer Hof in der Gemeinde Attenkirchen erinnert – ist jedoch Skepsis angezeigt, ob die isolierte Lage der Wochenendhaussiedlung und die geplanten baurechtlichen, melderechtlichen und privatrechtlichen Restriktionen eine schlechende Umnutzung verhindern werden können. Die Befürchtung einer Umwandlung in ein Wohngebiet nährt sich dabei auch aus der geplanten maximal zulässigen Wohnfläche von 80 m² auf 450 – 500 m² großen Grundstücken. **Eine Reduzierung der maximal zulässigen Wohn- und Grundstücks-**

größen könnte hingegen zusammen mit den anderen geplanten Restriktionen tatsächlich eine geeignete Maßnahme darstellen, eine befürchtete Umnutzung zu verhindern.

3. Zusammenfassung

Die Errichtung einer Freizeitanlage mit See, Restauration und Wochenendhäusern ist in der Gemeinde Brunenthal grundsätzlich möglich. Das Plangebiet selbst ist, im Gegensatz zum umgebenden Wald, von eher geringer ökologischer Bedeutung. Ein grundlegender Widerspruch zu den freiraumbezogenen Zielen und Grundsätzen des Regionalplans besteht nicht, allerdings sollte, insbesondere im Hinblick auf das novellierte BayLplG über eine Verkleinerung des Wochenendhausgebietes nachgedacht werden. Der zusätzliche Kfz-Verkehr ist über das bestehende Straßennetz abwickelbar, führt jedoch an sonnigen Wochenenden mit Badebetrieb zu spürbaren Mehrbelastungen im Umfeld. Betroffen davon ist insbesondere Kirchstockach.

Zentrales regionalplanerisches Problem der „Freizeitinsel Gut Englwarting“ ist die befürchtete Umwandlung der Wochenendhaussiedlung in ein Dauerwohngebiet. Eine entsprechende Entwicklung würde den landes- und regionalplanerischen Vorgaben zwingend widersprechen. Eine Verkleinerung der maximal zulässigen Wohn- und Grundstücksgrößen könnte eine geeignete Maßnahme sein, dies zu verhindern.

Mit freundlichen Grüßen

Gerhard Winter