

Gemeinde Seefeld



1. Änderung des Bebauungsplanes „Zwischen Keltenweg und Am Römerbrunnen“

Gemarkung Hechendorf a. Pilsensee

A B W Ä G U N G

**der eingegangenen Stellungnahmen
im Rahmen der Beteiligungsverfahren
gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

vom 24.03.2026

A. Öffentlichkeit

A.1 Stellungnahme 1

Schreiben vom 12.01.2026

S STELLUNGNAHME

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich habe mir am Wochenende die Amtliche Bekanntmachung zur Änderung des Bebauungsplans „Zwischen Keltenweg und Am Römerbrunnen“ angeschaut und möchte hiermit erhebliche Bedenken zu zukünftigen Emissionen anmelden. Folgende Gründe sehe ich als sehr bedenklich:

- Die Anlage der Firma DOSCH Bau wird sich zukünftig nahezu verdoppeln, was dementsprechend auch eine deutliche Zunahme des Verkehrs auf der Straße Am Oberfeld bedeuten wird. Hier ist anzunehmen, dass insbesondere der LKW-Verkehr sich deutlich erhöhen wird und dies insbesondere morgens ab 6 Uhr inkl. Samstags. Die Firma Bau Dosch arbeitet in den Sommermonaten auch Samstags bei vielen Projekten.*
- der Bau einer überdeckte Abbundanlage für die Zimmereiabteilung. Eine Abbundanlage erzeugt einen Geräuschpegel von um die 100 Dezibel. Eine solche Geräuschemission wird vermutlich deutlich auch im Wohngebiet zu hören sein und bedeutet eine erhebliche Beeinträchtigung des Wohnkomforts und dementsprechend eine deutliche Reduzierung des Immobilienwertes unserer Grundstücke.*

Da die Firma Bau Dosch sich bereits in der Vergangenheit als wenig nachbarschaftlich orientiert zeigte, was Geräuschemissionen betrifft, sehe ich hier wirklich ein Problem.

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Firma Dosch hat seit Gründung des Unternehmens im Jahr 1995 ein kontinuierliches Wachstum erfahren und den Betrieb am Standort Oberfeld infolge der positiven Entwicklung sukzessive erweitert. Mittlerweile verzeichnet das Unternehmen über 100 Mitarbeitende. Die bestehenden Betriebsflächen sind inzwischen vollends bebaut und alle Kapazitäten ausgeschöpft, so dass die Firma Dosch schon seit einiger Zeit auf angemietete Flächen eines benachbarten landwirtschaftlichen Betriebs zurückgreifen muss.

Aufgrund aktueller wirtschaftlicher Rahmenbedingungen ist der betriebsbedingte Bedarf v.a. an Lagerflächen zunehmend gewachsen. So ist infolge der allgemeinen Wirtschaftslage seit der Corona-Pandemie z.B. die Belieferung des Betriebs „just in time“ nicht mehr gewährleistet, so dass mehr Baustoffe vorgehalten werden müssen, um Stillstände zu vermeiden. Auch das Thema Recycling von Rohstoffen und Unterbringung von Baugerätschaften erfordert mehr Platz.

Um den vorgenannten Umständen und der nach wie vor positiven Unternehmensentwicklung langfristig und zukunftsorientiert Rechnung tragen zu können, ist eine Erweiterung des Betriebs dringend erforderlich. In diesem Zusammenhang sollen auch die angemieteten Flächen sinnvollerweise in den Betrieb reintegriert werden.

Die Gemeinde Seefeld möchte das ortsansässige Unternehmen unterstützen, um einerseits die lokale Wirtschaft zu stärken und andererseits eine hinsichtlich der Lärmimmissi-

onen optimierte Betriebsstruktur zu ermöglichen, damit Nutzungskonflikte mit in der Nähe befindlichen Wohngebieten verhindert werden können.

Vor diesem Hintergrund sind folgende Maßnahmen bei der Planung der Betriebserweiterung eingeflossen:

Die lärmintensiveren Nutzungen (LKW-Halle, Lagergebäude und Recyclingstation) werden im nordöstlichen Baufeld in Form eines dreiseitig umbauten Betriebshofes mit 38 m Wenderadius angeordnet, der den Betrieb bestmöglich von der Ortschaft abschirmen soll. Auf den schon seit 2021 genehmigten baulichen Erweiterungen im Bereich des Grundstücks Flur Nr. 564/4 hingegen werden die lärmarmen Nutzungen wie Ausstellungsflächen, Büros und Betriebsleiterwohnung errichtet.

Auch ist eine deutliche Erhöhung des LKW-Verkehrs nicht zu erwarten. Durch die Reintegration der extern angemieteten Flächen in den neuen Betriebshof können die betriebsinternen Abläufe hingegen optimiert und zusätzliche Fahrten verhindert werden. Hierdurch ist insofern auch eine gewisse Entlastung zu erwarten.

Darüber hinaus werden für den Betrieb der Firma Dosch Emissionskontingente festgesetzt, die im Zuge einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt wurden (Ingenieurbüro Greiner, Bericht Nr. 225136/2 vom 14.01.2026). Durch die Festsetzung der Emissionskontingente wird gewährleistet, dass die zu berücksichtigenden Immissionskontingente und Richtwerte an den nächstgelegenen Immissionsorten der Wohnbebauung (IO 1 und IO 5) eingehalten bzw. sogar deutlich unterschritten werden. Für den diese Stellungnahme betreffenden Immissionsort IO 1 sind demzufolge 39 dB(A) tags und 26 dB(A) nachts zu erwarten, bei max. zur Verfügung stehenden Immissionskontingenten von 48 dB(A) tags und 33 dB(A) nachts sowie einem generellen Schutzgebietsanspruch für WA (allgemeines Wohngebiet) von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Die zur Einhaltung der Emissionskontingente erforderlichen Schallschutzmaßnahmen für den Betrieb der Fa. Dosch (z.B. in Bezug auf die Abbundanlage – Kapselung, Arbeiten bei geschlossenen Toren, etc.) sind Bestandteil des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens und werden als konkretisierte Auflagen durch die Untere Immissionsschutzbehörde vorgegeben.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 0

B. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

➤ **Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahme abgegeben haben**

- Amt für Ländliche Entwicklung
- AWA Ammersee Wasser- und Abwasserbetriebe gKU
- Bayerischer Bauernverband Weilheim
- Bayernwerk Netz GmbH
- Bund Naturschutz, Kreisgruppe Starnberg und Ortsgruppe Seefeld
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Gemeinde Wörthsee
- Kreisheimatpfleger
- Landesbund für Vogelschutz
- Polizeiinspektion Herrsching
- Staatliches Vermessungsamt Starnberg
- Wassergewinnung Vierseenland gKU

➤ **Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die der Planung zugestimmt bzw. eine Stellungnahme ohne Anregungen, Hinweise oder Bedenken abgegeben haben**

- Energienetze Bayern GmbH, Schreiben vom 15.12.2025
- Gemeinde Andechs, Schreiben vom 12.12.2025
- Gemeinde Herrsching, Schreiben vom 12.12.2025
- Gemeinde Inning, Schreiben vom 12.12.2025
- Gemeinde Weßling, Schreiben vom 16.01.2026
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 13.01.2026
- IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 22.12.2025
- Landratsamt Starnberg, Brandschutzdienststelle, Schreiben vom 12.12.2025
- Landratsamt Starnberg, Verkehrswesen, Schreiben vom 22.12.2025
- Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 12.01.2026
- Staatliches Bauamt Weilheim, Schreiben vom 15.12.2025

➤ **Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die eine Stellungnahme mit Anregungen, Hinweisen oder Bedenken abgegeben haben**

B.1 Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt

Schreiben vom 18.12.2025, Az.:407V – 69-2-54b

S STELLUNGNAHME

1. Zu I. A. 4.

Diese Festsetzung ist unzulässig.

Die gemeindliche Abstandsflächensatzung gilt nicht für Gewerbegebiete. Das heißt, es muss das Abstandsflächenrecht der BayBO gelten, auch wenn in jenen Fällen, in denen nach der BayBO die Abstandsflächen nicht eingehalten wurden, die Baugren-

zen/Baulinien i.V. mit den festgesetzten Höhen vorrangig eine Verkürzung ermöglichen. Ansonsten könnten keine diesbezüglichen Abstandsflächen, sofern sie nicht an der Grundstücksgrenze „frühzeitig“ enden, eingetragen werden.

2. Zu I. A. 5.

Eine offene oder abweichende Bauweise muss von einem gegenseitigen Interessenausgleich getragen sein. Die durch die Bauweise hervorgerufene Wechselbeziehung eines nachbarlichen Interessenausgleichs ist nicht erkennbar und somit ist u.E. I. A. 5. unzulässig.

3. I. A. 4. und I. A. 5.

Für beide Festsetzungen gilt, der potentielle Eingriff in die Eigentumsverhältnisse Dritter muss städtebaulich offensichtlich begründbar sein und in der Begründung erläutert werden.

Das Argument einer besseren Grundstücksausnutzung eines Einzelnen reicht nicht.

4. Zu I. B. 1.

Wir empfehlen dringend, um späteren Auslegungsdiskussionen über den Begriff „Betriebsleiterwohnung“ entgegenzuwirken, die Größe der Wohnung festzulegen.

5. Zu I. B. 2.

Dies ist ein Hinweis, keine Festsetzung.

6. Zu I. B. 3.

Wir raten von der Festsetzung einer GRZ ab (siehe hierzu unsere Veranstaltung zur Vereinfachung der Bauleitplanung im November 2023).

Durch spätere Teilungen kann sich das Baurecht in ungewollter Weise aufschaukeln und im Endeffekt eine GRZ erreicht werden, die deutlich über 0,6 liegt.

Außerdem ist der Verwaltungsaufwand enorm, sofern in mehreren Schnitten Genehmigungen beantragt werden; dies insbesondere auch bezüglich § 19 Abs. 4 BauNVO. In solchen Fällen müssten die Planer und die Verwaltungen aus den Altfällen bereits „verbrauchte „Grundflächen und deren Überschreitungsmöglichkeiten herausfinden“.

Die erkennbare Einheit für die GR ist der Planbereich!

Wir empfehlen: Festsetzung absoluter Grundflächen in Verbindung mit entsprechenden Bezugseinheiten in der Planzeichnung.

7. Zu I. B. 5.

Hier handelt es sich um einen Hinweis.

8. Zu I. B. 6. Und II. 4.

Der untere Messpunkt „gemessen vom Höhenbezugspunkt“ ist nur an einer Stelle in der Planzeichnung dargestellt.

Einfacher: „gemessen von 585,39 NHN“.

9. Zu I. B. 5. (Tabelle) und I. B. 6. und I. C. 4.

Wir empfehlen aus gestalterischen Gründen, für Pultdächer Dachneigungen bis max. 12° vorzusehen.

Der letzte Satz in I. B. 6. ist unzulässig, da er in Konkurrenz zu I. B. 5. (Tabelle) steht. Wir empfehlen, den letzten Satz in I. B. 6. ersatzlos zu streichen.

10. Zu I. B. 7.

Wir empfehlen „untergeordnete Dachaufbauten“ in ihrer absoluten Grundfläche und Höhe (Einzelmaß und Summenmaß) festzusetzen, um späteren Auslegungsdiskussionen („Dachabschnitt“) entgegenzuwirken.

11. Zu I. B. 7., letzter Satz

Die Festsetzung ist in dieser Form unzulässig, da ungeklärt ist, ob die Abschleppung sich ansonsten (WH = 595,70NN) an die übrigen Festsetzungen halten muss.

Die verbale Beschreibung ist überdies zu ungenau.

Sofern dieses Bauteil im Rahmen der übrigen Festsetzungen zulässig ist und lediglich eine andere Wandhöhe zur Verfügung gestellt werden soll, ist geografisch (2. Perlschnurlinie) diese Wandhöhe (bevorzugt unabhängig der Funktion) festzusetzen.

Nach der Formulierung in I. B. 7. wäre auch nur eine exakt 20m breite Abschleppung mit der Sonderwandhöhe zulässig, was städtebaulich kaum fehlerfrei abwägbar wäre.

12. Zu I. C. 3., letzter Satz

Wir machen darauf aufmerksam, dass im Bereich einer Dachterrasse auf Satteldächern stets eine 2. (höhere) Wandhöhe anfällt.

13. Zu I. C. 5., letzter Satz

Was ist mit „untergeordnet“ gemeint?

14. Zu I. C. 7., Satz 2

Zu unbestimmt.

15. Zu I. C. 7., Satz 3

Besser auch die Größe der Einzelwerbeanlagen festsetzen.

16. Zu I. D. 2.

Sofern die Gemeinde größere Garagen als die im Sinne von Art. 6 Abs. 7 BayBO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Bauräume; nicht : „Baugrenzen“) nicht wünscht, muss der Satz umformuliert werden (... nur dann zulässig, wenn ...).

17. Zu I. D. 3./4. und 5., i.V.m. I.D. 2.

Wenn doch die STP außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen generell zulässig sind, ergeben I. D. 3. und I. D. 4. wenig Sinn.

18. 1.1. Absatz

ist keine Festsetzung, sondern Teil der Begründung.

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Zu 1.:

Die Festsetzung I.A.4 kann für die Planung entfallen. Die Baugrenzen und Baulinien berücksichtigen die erforderlichen Abstandsflächen der künftigen Bebauung. Insofern wird die Geltung der Abstandsflächenvorschriften unter Punkt I.A.2 neu angeordnet.

Im Osten regelt die Baulinie zum Sportplatz eine Grenzbebauung als Abschluss zum gemeindlichen Fußballplatz. Hier ist eine Bebauung nicht vorgesehen und die Grenzbebauung beeinträchtigt die Nutzung nicht.

Im Norden ist ein direkter Anbau der künftigen Bebauung an die Grenze und damit auch an die in Planung befindliche Bebauung für Gewerbe im Norden beabsichtigt. Die Grenzbebauung im Nordwesten ist aufgrund des Eintauchens des Gebäudes in den Hang großteils unter der Erde. Für die angrenzende landwirtschaftliche Fläche im Nordosten gilt derzeit nur eine eingeschränkte Bebauungsmöglichkeit aufgrund der Lage im Außenbereich und Landschaftsschutzgebiet. Die Grenzbebauung im Süden ist als Bestand unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorgaben genehmigt.

Zu 2. und 3.:

Die Festsetzung über die Bauweise für das Gewerbegebiet ist entbehrlich und wird aus der Satzung gestrichen.

Die städtebaulichen Argumente gegen einen potentiellen Eingriff in die Eigentumsverhältnisse Dritter sind darzulegen und werden in der Begründung ergänzt. Die Gründe ergeben sich insbesondere aus der Notwendigkeit der Verdichtung, dem Flächensparen, der Emissionsminderung sowie dem existenziellen wirtschaftlichen Interesse am Erhalt des Betriebs.

Zu 4.:

Dem Einwand wird Rechnung getragen, indem die Festsetzung I.A.5. hinsichtlich der Einschränkung zu einer maximalen Wohnfläche mit max. 130 m² neu formuliert wird.

„Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO: Zulässig sind nur Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO sowie eine Betriebstankstelle. Ausnahmsweise ist darüber hinaus eine Wohnung gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO im BF 2 zulässig. **Für diese Wohnnutzung wird eine Wohnfläche von maximal 130 m² festgesetzt.** Innerhalb des südwestlichen Bereiches vom Baufeld "BF 1.1" ist die Unterbringung von Aufenthaltsräumen ausgeschlossen.“

Zu 5.:

Die Festsetzung B.2. wird unter den Hinweisen, Pkt. II.10, neu eingegliedert.

Zu 6.:

Aufgrund der sehr weit fortgeschrittenen Planung wurde eine Zuordnung als GR in absoluten Zahlen überprüft und auch ein Weg zur Einarbeitung gefunden. Insofern kann der Empfehlung entsprochen werden.

Die Festsetzung wird unter Verwendung absoluter Zahlenwerte in m² in den Festsetzungen I.A.6. und I.A.7. neu formuliert.

Zu 7.:

Die Festsetzung B.5. wird unter den Hinweisen, Pkt. II.13, neu eingegliedert.

Zu 8.:

Da die Begrenzung der Wandhöhen und Gebäudeoberkanten durch Angabe einer max. Höhe in m ü. NHN festgesetzt wird, ist ein unterer Bezugspunkt entbehrlich und kann gestrichen werden.

Die Festsetzung I.A.8 wird wie folgt neu formuliert:

„Die Wandhöhen (WH) bzw. Gebäudeoberkanten (OK), gemessen bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (WH) bzw. dem oberen Abschluss des Gebäudes (OK), dürfen die festgesetzten Werte in NHN nicht überschreiten.“

Zu 9.:

Der Hinweis zur Gestaltung wird übernommen und die Festsetzung entsprechend geändert. Die Gebäude im Plangebiet sind demzufolge mit Pultdächern mit einer Dachneigung von mindestens 7° und maximal 12° auszubilden. Auf Nebengebäuden und Garagen sowie im Bereich von Dachterrassen ist auch die Ausbildung von Flachdächern zulässig.

Der letzte Satz in I.B.6. wird ersatzlos gestrichen.

Für die südlichen Giebelflächen in Baufeld 1.2 und 2 wird unter I.B.3 ergänzend festgesetzt:

„An den südlichen Dachgiebeln in Baufeld 1.2 und 2 sind Pultdachabschlüsse mit max. 6,0 m Tiefe im Verlauf des Firstes, wie im Bestand vorhanden, zulässig.“

Zu 10.:

Die Festsetzung wird entsprechend angepasst. Durch Regelung als Ausnahme mit Höchstmaßen können hier nach Notwendigkeit Ausnahmen zugelassen werden. Die Festsetzung I.A.10 wird wie folgt neu formuliert:

„Ausnahmsweise können untergeordnete Dachaufbauten für z.B. Technikmodule oder Aufzugsüberfahrten mit je max. 6 qm auf den Dächern, bis zu einer Höhe von 2,5 m über der jeweiligen Wandhöhe und einem Abstand von mindestens 3,0 m zum Giebel, zugelassen werden.“

Zu 11.:

Die Festsetzung wird unter dem Punkt Wandhöhe/Gebäudeoberkante (I.A.9) wie folgt neu formuliert:

„Im BF 5 ist eine im mittleren Drittel der südwestlichen Dachfläche eingebaute pultförmige Abschleppung mit max. 20m Breite und einer WH von 595,70 NHN, bei einem Abstand des Dacheinschnitts zum First größer als 2,0m zulässig.“

Zu 12.:

Die Festsetzung wird unter dem Punkt I.B.5 wie folgt neu formuliert:

Auf Nebengebäuden und Garagen sowie im Bereich von Dachterrassen bei Gebäuden mit SD und PD ist die Ausbildung von Flachdächern zulässig. In diesen Fällen und im Bereich von FD ist eine Erhöhung der Wandhöhe für transparente Brüstungen von jeweils 0,8 m zulässig.

Zu 13.:

Der Punkt wird unter I.B.6 wie folgt neu formuliert:

„(...) Untergeordnete Bereiche **mit jeweils max. 25 m² Nutzfläche** dürfen auch als Dachterrassen ausgebildet werden.“

Zu 14. und 15.:

Satz 2 der Festsetzung I.C.5 wird ersatzlos gestrichen.

Der Punkt wird unter I.B.8 wie folgt neu formuliert:

„Werbeanlagen im GE sind nur unterhalb der Traufe zulässig. Sie dürfen im GE insgesamt eine Fläche von 20 m² **bei Einzelgrößen von maximal 6 m²** nicht überschreiten. Grelle Farben sind unzulässig. Beleuchtete Werbeanlagen (Leuchtreklame) sind unzulässig.“

Zu 16. und 17.:

Das Wort "Baugrenzen" wird durch "Bauräume" ersetzt.

Der Punkt wird unter I.C.2 wie folgt neu formuliert:

„Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Bauräume zulässig.“

Zu 18.:

Mittlerweile liegt eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner vor. Die Ergebnisse aus dem Bericht Nr. 225136/2 vom 14.01.2026 werden in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.

Unter Punkt I.D.1 und I.D.2 werden die Festsetzungen zum Immissionsschutz demnach wie folgt neu formuliert:

1. ●●●●● Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Immissionsschutz
2. Auf den Teilflächen TF 1 bis TF 3 sind nur Vorhaben zulässig (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

Teilflächen	emittierende Fläche	L _{EK} in dB	
	m ²	tags	nachts
TF 1	4.375	65	50
TF 2	1.391	60	45
TF 3	4.335	62	47

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).“

Die Textlichen Hinweise werden unter II.14 wie folgt ergänzt:

„Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 225136/2 vom 14.01.2026 des Ingenieurbüros Greiner ist Grundlage des Bebauungsplanes und zu beachten.“

Darüber hinaus wird die Begründung um entsprechende Ausführungen zum Immissionsschutz ergänzt.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 0

B.2 Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde

Schreiben vom 16.12.2025

S STELLUNGNAHME

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Untere Naturschutzbehörde nimmt wie folgt Stellung

- 1. Die Eingriffsbilanzierung sollte konkreter ermittelt werden: Es muss ein Ausgleich für den Eingriff erfolgen und es muss zusätzlich ein Ausgleich für die weggefallene Ausgleichsfläche erbracht werden. Dies ist der Begründung nicht konkret zu entnehmen. Der Rechengang sollte nachvollziehbarer dargestellt werden.*
- 2. Die Flurnummer 570 Gemarkung Hechendorf ist keine ideale Ausgleichsfläche, da es sich um Acker handelt und agrarstrukturelle Belange bei der Auswahl von Ausgleichsflächen grundsätzlich berücksichtigt werden sollen. Die dargestellte Fläche (Ausbuchung) wird die künftige Bewirtschaftung des Ackers erschweren, da sehr viel Wendebereich entstehen wird. Zumindest letzteres könnte vermieden werden, wenn man eine Art Allee auf 566+570 anpflanzt.*
- 3. Zu G1: Die Ausgleichsfläche auf der Flurnummer 564/6 Gemarkung Hechendorf sollte ebenfalls mit einer T-Schraffur umrandet werden.*

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Zu 1:

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde konkretisiert und die Ergebnisse in den Umweltbericht aufgenommen.

Zu 2.:

Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird die auf Vorentwurfsebene bislang vorgesehene Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Flur Nr. 570, Gemarkung Hechendorf a. Pilsensee, verlegt. Die landwirtschaftliche Nutzung auf dem vorgenannten Grundstück kann somit beibehalten werden (unter Ausnahme eines schmalen Eingrünungstreifens zur Abschirmung des Gewerbegebietes).

Die neue Ausgleichsfläche befindet sich auf dem Grundstück Flur Nr. 322 der Gemarkung Breitbrunn in der Nachbargemeinde Herrsching. Das Entwicklungsziel der neu definierten Ausgleichsfläche ist die Umwandlung von Intensivgrünland in eine extensive Flachlandmähwiese.

Zu 3.:

Durch die Verlegung der Ausgleichsfläche ist der Hinweis hinfällig. Bei der verbliebenen Grünfläche auf dem Grundstück Flur Nr. 564/4, Gemarkung Hechendorf a. Pilsensee, handelt es sich somit um eine Eingrünungsfläche, nicht mehr um eine Ausgleichsfläche.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 0

B.3 Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde

Schreiben vom 16.01.2026, Az.: 503A

S STELLUNGNAHME

Eine Beurteilung und Stellungnahme ist erst nach Vorliegen der Untersuchung zum Immissionsschutz sinnvoll. Die Untersuchung kann auch außerhalb der Auslegungszeiträume für eine Vorabstimmungnahme übermittelt werden.

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Ingenieurbüros Greiner vom 14.01.2026 wurde der Unteren Immissionsschutzbehörde übermittelt.

Die Ergebnisse der Untersuchung werden in die Satzung und die Begründung aufgenommen.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 0

B.4 Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde

Schreiben vom 11.01.2026, Az.: ROB-2-8314.24_01_STA-9-23-3

S STELLUNGNAHME

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

Planung

Die Gemeinde Seefeld schafft mit der o.g. Planung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbetriebs im Bereich „zwischen Keltenweg und Am Römerbrunnen“.

Das Planvorhaben befindet sich am westlichen Ortsrand von Hechendorf, westlich der Straße „Am Oberfeld“, südlich des Keltenweges und nördlich der Straße „Am Römerbrunnen“.

Der Gesamtumfang des Plangebiets beträgt rd. 1,3 ha. Erstmals planerisch in Anspruch genommen werden Flächen mit einem Umfang von ca. 0,5 ha.

Diese Flächen werden im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt. Vom Planvorhaben betroffene Gebiete östlich davon werden als Gemeinbedarfsflächen dargestellt.

Eine entsprechend notwendige Flächennutzungsplanänderung soll im Parallelverfahren erfolgen. Planunterlagen hierzu liegen aktuell nicht vor.

Bewertung

Um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden sind gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.3 (Z) „neue Siedlungsflächen, (die zum dauerhaften und mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt werden sollen), möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ Aus Sicht der Landesplanung ist aufgrund der Lage des Planvorhabens unmittelbar angrenzend an den Siedlungskörper des Ortsteils Hechendorf nicht von einer Zersiedelung der Landschaft auszugehen. Auch sind keine raumordnerischen Instrumente, insbesondere Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete von der Planung betroffen. Allerdings befindet sich die Planung vollumfänglich im Landschaftsschutzgebiet „westlicher Teil des Landkreises Starnberg“. Wir empfehlen deshalb dringend die enge Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde im weiteren Verfahren.

In den Planunterlagen werden unter Zielsetzungen die Errichtung weiterer Stellplätze im Plangebiet und eine große Wendefläche genannt. Beides scheint aus landesplanerischen Gesichtspunkten überdenkenswert. Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 1.1.3 (G) „soll der Ressourcenverbrauch in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.“ Dies lässt sich z.B. durch eine sparsame und nachhaltige Flächennutzung umsetzen, indem z.B. Mehrfachnutzungen von Flächen angestrebt werden. Gerade für Stellplatzangebote bieten sich hier einfache Lösungen, durch Stapelung oder Tiefgaragen die Flächen effizient zu nutzen.

Der für die erstmalige planerische Inanspruchnahme von Freiflächen obligatorische Bedarfsnachweis (vgl. LEP zu 3.2 (B) und Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ Hrsg.: Bayerische Staatsregierung vom 05.12.2023), kann im vorliegenden Fall durch die Betriebserweiterung des am Standort ansässigen Betriebs als erfüllt angesehen werden. Wir weisen jedoch darauf hin, dass für künftige Flächeninanspruchnahmen ein Bedarfsnachweis zu führen ist, um den Zielen des Flächensparens und dem LEP-Ziel 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sowie den Einlassungen gemäß LEP 3.1 (G), § 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLPIG und § 1 Abs. 3 BauGB gerecht zu werden. Mit Hinweis auf die Ziele des Flächensparens verweisen wir für zukünftige Planungen auf die Empfehlungen des Praxisleitfadens „Gewerbeentwicklung der Zukunft – flächeneffizient und nachhaltig“ FSO_Planungsleitfaden (Hrsg.: StMWi) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie. Abschließend erfolgt der Hinweis, dass gemäß § 8 BauGB „Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind“. Eine Änderung des Flächennutzungsplans soll laut Planunterlagen im Parallelverfahren erfolgen, hierzu liegen aktuell jedoch keine Unterlagen vor.

Ergebnis

Die Planung entspricht den Zielen der Raumordnung. Wir bitten um Beachtung der gegebenen Hinweise zur Anpassung des Flächennutzungsplans und der Absprache bzgl. der Lage des Planvorhabens im Landschaftsschutzgebiet mit der zuständigen Fachbehörde.

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Anregungen und Hinweise der Höheren Landesplanungsbehörde werden zur Kenntnis genommen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (9. Änderung) sind die bestehenden Gewerbeflächen bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die neu überplanten Bereiche, die im FNP derzeit noch als Gemeinbedarfs- und Ausgleichsflächen dargestellt sind, werden im

Zuge der parallel durchgeführten 19. Änderung des Flächennutzungsplanes (Oberfeld II) entsprechend angepasst und zukünftig ebenfalls als Gewerbeflächen ausgewiesen. Die Höhere Landesplanungsbehörde wird im Rahmen der Behördenbeteiligung in Kürze um Stellungnahme zur Planung gebeten.

Eine Betroffenheit des Landschaftsschutzgebietes ergab sich nur im Bereich der bislang vorgesehenen Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Flur Nr. 570, Gemarkung Hechen-dorf a. Pilsensee. Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird diese auf eine externe Ausgleichsfläche verlegt (Flur Nrn. 312 und 322, Gemarkung Breitbrunn in der Nachbargemeinde Herrsching). Dadurch verbleibt nur ein schmaler Streifen auf dem Grundstück Flur Nr. 570, der sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes befindet. Hierbei handelt es sich jedoch ausschließlich um unbebaute Eingrünungsflächen, die im Einklang mit der Landschaftsschutzgebietsverordnung stehen. Die Gewerbegebietsflächen selbst befinden sich vollständig außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 0

B.5 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Schreiben vom 16.12.2025, Az.: P-2021-1357-2_S2

S STELLUNGNAHME

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im oben genannten Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

D-1-7933-0032: Siedlung der späten römischen Kaiserzeit

Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet:

<https://geoservices.bayern.de/od/wms/gdi/v1/denkmal>

Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bo-

dendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“

(https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Wir bitten Sie, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

- Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.
- Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt nachdrücklich, Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden. Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.
- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf.
- Im Bereich bekannter Bodendenkmäler ist darüber hinaus der Einsatz technischer Ortungsgeräte, die geeignet sind, Denkmäler im Erdreich aufzufinden (z. B. Metallsonden), gemäß Art. 7 Abs. 6 BayDSchG verboten. Für berechnete berufliche Interessen (geophysikalische Prospektion, Kampfmittelräumung, archäologische Fachfirmen) kann die Erlaubnis erteilt werden.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Ausführungen und Hinweise des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der späteren Genehmigungsplanung und Bauausführung entsprechend berücksichtigt.

In die Satzung wird ein textlicher Hinweis zur Erforderlichkeit einer denkmalrechtlichen Erlaubnis aufgenommen.

Die Beantragung der denkmalrechtlichen Erlaubnis ist nach aktuellem Planungsstand bereits für das Frühjahr 2026 vorgesehen.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 0

B.6 Wasserwirtschaftsamt Weilheim

Schreiben vom 18.12.2025

S STELLUNGNAHME

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum genannten Bebauungsplan hat das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange bereits am 17.08.2021 Stellung genommen. Diese behält weiterhin Gültigkeit. Ergänzend hierzu ergehen noch folgende ergänzende Hinweise.

Unter Beachtung bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.

Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als PDF-Dokument zu übermitteln.

Das Landratsamt Starnberg erhält eine Kopie des Schreibens.

Stellungnahme vom 17.08.2021

Mit Schreiben vom 26.07.21 wurde das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange erneut zu o.g. Bauleitplanung beteiligt. Aus der Abwägungsniederschrift vom 20.07.2021 geht hervor, dass die bisher vorgebrachten wasserwirtschaftlichen Belange von der Gemeinde zur Kenntnis genommen und teilweise in die Ausarbeitung des Plans eingeflossen sind.

Die Gemeinde bestätigt die gesicherte Erschließung in Bezug auf die Niederschlagswasserbeseitigung.

Weitere Hinweise und Anregungen werden durch das Wasserwirtschaftsamt nicht vorgebracht.

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Ausführungen und Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes werden zur Kenntnis genommen. Diese werden in den textlichen Hinweisen und in den Ausführungen der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 0

B.7 **Abfallwirtschaftsverband Starnberg (AWISTA)**

Schreiben vom 18.12.2025

S STELLUNGNAHME

Um eine ordnungsgemäße und dauerhafte Abfallentsorgung durch dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge zu gewährleisten, weisen wir darauf hin, dass die Bereitstellung aller Behälter im Holsystem am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum erfolgen muss (vgl. § 15 Abs. 5 Abfallwirtschaftssatzung).

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die bestehende Entsorgungssituation wird nicht verändert. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis wird in die Satzung aufgenommen.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 0

B.8 **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten**

Schreiben vom 13.01.2026, Az.: AELF-WM-L2.2-4612-32-34-3

S STELLUNGNAHME

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Verfahren möchten wir uns wie folgt äußern:

Aus dem Bereich Landwirtschaft:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen vom 18.03.2021 und vom 20.08.2021 mit den Aktenzeichen AELF-WM-L2.2-4612-32-5-3 und AELF-WM-L2.2-4612-32-8-4.

Ausgleichsmaßnahmen sollten möglichst nicht auf landwirtschaftlich genutzten Flächen durchgeführt werden.

Aus dem Bereich Forsten:

Forstfachliche Belange sind von der Planung nicht berührt.

Sollte jedoch nachträglich eine das Waldrecht betreffende Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahme festgelegt werden, ist dazu das AELF nach Art. 7 BayWaldG erneut zu beteiligen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird die bislang vorgesehene Ausgleichsfläche auf dem landwirtschaftlich genutzten Grundstück Flur Nr. 570, Gemarkung Hechendorf a. Pilsensee, auf eine andere Fläche verlegt. Die landwirtschaftliche Nutzung auf dem vorgenannten Grundstück kann (unter Ausnahme eines schmalen Eingrünungstreifens zur Abschirmung des Gewerbegebietes) somit beibehalten werden.

Die neue Ausgleichsfläche befindet sich auf dem Grundstück Flur Nr. 322 der Gemarkung Breitbrunn in der Nachbargemeinde Herrsching. Das Entwicklungsziel der neu definierten Ausgleichsfläche ist die Umwandlung von Intensivgrünland in eine extensive Flachlandmähwiese.

Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 0