

## **GEMEINDE SEEFELD**

### **BEGRÜNDUNG**

**Zum Bebauungsplan  
„Ladehof Gut Delling“**

Fassung: 21.04.2026

Planverfasser: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH  
Nymphenburger Straße 29  
80335 München

Bearbeitung: Armin Hild, M. Sc. Raumplanung

Christian Pacholke, M.Sc. Umweltplanung und Ingenieurökologie

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Verfahrensart</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung</b> .....	<b>4</b>
3.1	Lage und Größe des Planungsgebietes .....	4
3.2	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	4
3.2.1	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan .....	4
3.2.2	Planungsrechtliche Beurteilung .....	4
3.2.3	Relevante Satzungen und Verordnungen .....	5
3.3	Bestehende städtebauliche Situation .....	6
3.4	Grünordnerische Grundlagen .....	6
3.5	Artenschutz .....	8
3.6	Denkmalschutz .....	8
3.7	Verkehr und Erschließung .....	9
3.8	Technische Ver- und Entsorgung .....	9
3.9	Vorbelastungen .....	9
<b>4</b>	<b>Ziele des Bebauungsplanes</b> .....	<b>9</b>
4.1	Städtebau .....	9
4.2	Grünordnung .....	9
<b>5</b>	<b>Planungskonzept</b> .....	<b>9</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	9
5.3	Höhenentwicklung .....	10
5.4	Überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen .....	10
5.5	Dachgestaltung .....	10
5.6	Straßenverkehrsfläche „Mühlstraße“ / Zu- und Ausfahrtsbereiche .....	10
5.7	Abstandsflächen .....	11
5.8	Grünordnungskonzept .....	11
5.9	Fassadengestaltung .....	12
5.10	Auswirkungen auf FFH-Gebiet .....	12
5.11	Auswirkungen auf Landschaftsschutzgebiet .....	13
5.12	Artenschutz .....	13
5.13	Naturschutzfachlicher Ausgleich .....	13
5.14	Klimaschutz- und Klimaanpassung .....	14
<b>6</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>Datengrundlagen</b> .....	<b>14</b>
	<b>Anlagenverzeichnis</b> .....	<b>14</b>

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Planzeichnung des Bebauungsplans "Gut Delling" - Änderung und Erweiterung;  
Quelle: Gemeinde Seefeld 2016..... 5  
Abbildung 2: Ausschnitt aus Plan zu Lage der Ausgleichsflächen, hier rot und grün markiert,  
Stand: 27.02.2015 (Quelle: Monika Treiber, Landschaftsarchitektur und Stadtplanung) ..... 13

## **1 Anlass 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 Abfahrtsituation so zu verbessern.

Darüber hinaus sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um einen geplanten Erweiterungsbau inkl. Anlieferung bis an den neu vorgesehenen Ladehof heranzuführen zu können.

## **2 Verfahrensart**

Aufgrund der Lage des Planungsgebiets im Außenbereich ist der gegenständliche Bebauungsplan im Regelverfahren aufzustellen. Der Flächennutzungsplan wird zum gegenständlichen Bebauungsplan im Parallelverfahren geändert.

## **3 Bestandsaufnahme und Bewertung**

### **3.1 Lage und Größe des Planungsgebietes**

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 1,0 ha und befindet sich im Bereich des Gut Delling. Es liegt unmittelbar östlich des bestehenden Bebauungsplans „Gut Delling“, fasst die Straße sowie einen Teil östlich der Straße mit ein.

### **3.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **3.2.1 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

Der geltende Flächennutzungsplan vom 20.06.2006 stellt für das Planungsgebiet ein Sondergebiet „Technologiedienstleister und Systemlieferant“, Grünflächen, Fläche für die Landwirtschaft sowie die Mühlstraße als „wichtige örtliche Straße“ und „Wichtige Fuß- und Radwegeverbindung“ dar. Östlich angrenzend zur Mühlstraße besteht das Landschaftsschutzgebiet „LSG-00542.01 Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“.

Der Flächennutzungsplan wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

#### **3.2.2 Planungsrechtliche Beurteilung**

Das Planungsgebiet liegt teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gut Delling“ und bezieht des Weiteren Gebiete des unbepflanzten Außenbereichs ein, um eine Verlegung der Mühlstraße und damit eine Verbesserung der Erschließung zu ermöglichen.



Abbildung 1: Planzeichnung des Bebauungsplans "Gut Delling" - Änderung und Erweiterung;  
Quelle: Gemeinde Seefeld 2016

Das Gebiet ist im bestehenden Bebauungsplan hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet „Fläche für Technologiedienstleister und Systemlieferant“ festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist bauraumbezogen absolut festgesetzt und durch eine maximale GR wie auch Wandhöhe (WH) definiert. Überschreitungsmöglichkeiten der GR sind in Bezug auf die Baugebiete festgesetzt.

Der nordwestliche Bereich des Planungsgebiets ist im bestehenden Bebauungsplan als Fläche für Nebenanlagen „A/E“ (Ladehof - Flächen für Anlieferung/Entsorgung) festgesetzt. Die bisherige Zufahrt ist durch entsprechende Festsetzung hin zur Mühlstraße als Ein- und Ausfahrtsbereich gesichert; weitere darüberhinausgehende Zufahrten sind in diesem Bereich nicht zulässig. Die Mühlstraße ist als Öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Östlich anschmiegend an die Mühlstraße sind diverse Ausgleichsflächen festgesetzt für die B-Pläne 2006 wie auch 2015.

Die Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Gut Delling“ sind gem. § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen.

### 3.2.3 Relevante Satzungen und Verordnungen

Als relevante Satzungen für den Bebauungsplan gelten Folgende:

- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe von der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. vom 21.01.2021, in Kraft getreten am 01.02.2021.

- 3. Verordnung zur Änderung der Verordnung der Gemeinde Seefeld über den Schutz des Baumbestands i.d.F: vom 15.03.2006
- Satzung der Gemeinde Seefeld zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge i.d.F: vom 01.10.2025

### 3.3 Bestehende städtebauliche Situation

Das Planungsgebiet ist im Bestand durch gewerblich genutzte Flächen geprägt, insbesondere durch den bestehenden Ladehof sowie die angrenzenden Betriebsgebäude des Elektrobauteilherstellers und die Strukturen des Gutshofensembles. Die Bebauung im Umfeld weist eine funktional geprägte, gewerbliche Struktur auf, die durch Produktions- und Lagergebäude ergänzt wird. Das Gut Delling selbst bildet mit seinen bestehenden Gebäuden einen räumlich und historisch gewachsenen Pol zu den eher technisch-funktionalen Gewerbebauten.

Zwischen den Gebäuden befinden sich überwiegend befestigte Flächen, die als Lade-, Rangier- und Erschließungsbereiche genutzt werden. Ergänzend sind vereinzelt Grün- und Freiflächen vorhanden, die das Gebiet gliedern und Übergänge zu den umgebenden Strukturen schaffen. Die Mühlstraße fungiert als fassende Achse, welche direkt am bestehenden Ladehof vorbeiführt und eine zentrale Erschließungsfunktion übernimmt.

### 3.4 Grünordnerische Grundlagen

#### Lage und Topographie

Das Planungsgebiet liegt im Norden der Gemeinde Seefeld und grenzt an das Gut Delling an. Die Geländehöhen sinken von Norden (ca. 582 m ü. NHN) nach Süden (ca. 572 m ü. NHN) ab. Auf dieser Distanz von etwa 175 m ergibt sich ein Gefälle von rund 5,7 % (ca. 3,3°). In ost-westlicher Richtung fällt das Gelände von ca. 579 m ü. NHN im Westen auf ca. 572 m ü. NHN im Osten ab. Dies entspricht einer Neigung von ca. 9,3 % (ca. 5,3°) auf einer Strecke von 75 m.

#### Naturraum

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Naturraum-Haupteinheit Nr. D66 „Voralpines Moor- und Hügelland“ (nach Ssymank).

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Naturraum-Einheit Nr. 37 „Ammer-Loisach-Hügelland“ (nach Meynen/Schmithüsen et al.).

#### Boden

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 %.

Für das Planungsgebiet liegt eine Geologische Einordnung zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen (Geofuchs Geodienste GmbH, vgl. Datengrundlagen) vor, welche vertiefende Aussagen über die genauere Zusammensetzung des Bodens gibt:

Es wurde bis 0,3 m Tiefe unter GOK ein aufgefüllter, schluffig, sandiger Oberboden erbohrt. Im bestehenden landwirtschaftlichen Acker ist der Boden umgebrochen. Die oberflächennahen Böden wurden bis 0,4 – 0,5 m Tiefe durch den Pflug erfasst und zeichnen sich durch sandig, stark schluffige Zusammensetzung aus. Im Übergangsbereich zwischen Ackertiefe und anstehender Moräne wurde in KB 3 bis 0,6 m Tiefe eine überwiegend weiche Konsistenz des anstehenden tonig, sandigen Schluffs festgestellt. Im Liegenden stehen Moränenablagerungen aus Schluff, Ton und untergeordnet Sand sowie Kies mit Steinen an. Diese können als sehr frostempfindlicher Boden (F3) der Bodengruppe UL – TL nach DIN 18 196 zugeordnet werden.

### Wasserhaushalt

Im Planungsgebiet kommen keine Oberflächengewässer oder ausgewiesene Überschwemmungsbereiche vor. 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.

### Grundwasser

Für das Planungsgebiet liegt eine Geologische Einordnung zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen vor, welche Aussagen über dessen Wasserhaushalt gibt. Bei den durchgeführten Aufschlüssen wurden weder Schicht- noch Grundwasser aufgeschlossen.

### Klima und Luft

Das Klima im Landkreis Starnberg ist warm und gemäßigt. Die durchschnittliche mittlere Jahreslufttemperatur (gemessen im Zeitraum von 1971 bis 2000) beträgt 8,0 °C (Climate Service Center Germany (GERICS), Klimaausblick Landkreis Starnberg). Der durchschnittliche Jahresniederschlag (gemessen im Zeitraum von 1971 bis 2000) beträgt 1.039,3 mm.

Die thermische Belastung innerhalb des Planungsgebietes ist aufgrund des geringen Versiegelungsgrades als niedrig einzustufen. Die Durchlüftungssituation im Bestand ist aufgrund der wenigen Bebauung und der großen Freiflächen als gut einzustufen.

Durch das moderate Verkehrsaufkommen auf den umliegenden Straßen herrscht eine geringe Vorbelastung für das Mikroklima und die Luft.

Es kann durch die landwirtschaftliche Nutzung in der Umgebung zu Stäuben und Gerüchen kommen.

### Vegetation und Baumbestand

Die im Sondergebiet T/S vorhandenen unbebauten bzw. nicht versiegelten Flächen werden überwiegend von artenarmen, intensiv gepflegten Rasenflächen sowie einzelnen frei stehenden Bäumen mit überwiegend mehr als 40 cm Stammumfang eingenommen. Charakteristische Baumarten sind unter anderem Stieleiche (*quercus robur*), Gemeine Esche (*fraxinus excelsior*) und Spitzahorn (*acer platanoides*). Darüber hinaus ist entlang der Mühlstraße eine Strauchhecke bestehend aus Liguster (*liguster vulgare*) vorhanden.

Östlich der Mühlstraße befindet sich die Ausgleichfläche Öko-Lfd.-Nr. 88639. Diese hat eine Größe von ca. 0,9 ha und das Entwicklungsziel: Feldgehölze, Hecken, Gebüsche, Gehölzkultur sowie Grünland. Aktuell besteht die Ausgleichsfläche insbesondere aus einer Vielzahl von Straucharten sowie jungen Bäume mit einem Stammumfang von unter 20 cm und entsprechendem Unterwuchs. Im nördlichen Bereich der Ausgleichsfläche befinden sich vereinzelte Stieleichen (*quercus robur*) sowie mehrere teilweise mehrstämmige Hainbuchen (*carpinus betulus*). Im Osten ist eine dichte Strauchvegetation vorhanden, die u.a. aus Liguster (*liguster vulgare*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) und blutrotem Hartriegel (*Cornus sanguinea*) besteht. Darüber hinaus sind vereinzelt Hagebutten- (*rosa canina*) sowie junge Haselnusssträucher (*corylus avellana*) in diesem Bereich lokalisiert. Im Süden befinden sich vor allem junge Eschen (*fraxinus excelsior*) und eine Stieleiche (*quercus robur*) sowie Knäuelgras im Unterwuchs. Im Westen zur Mühlstraße ist die Ausgleichsfläche vor allem durch Eschen (*fraxinus excelsior*) sowie Silberweiden (*salix alba*) charakterisiert. Östlich der Ausgleichsfläche befindet sich eine intensiv genutzte Landwirtschaftsfläche. Im Norden ist außerhalb des Planungsgebietes eine alte Eichenallee lokalisiert, deren Bäume über 100 cm Stammumfang aufweisen und die Teil des Flora-Fauna-Habitat-Gebiets 7933-371 „Eichenalleen und Wälder um Meiling und Weßling“ ist.

#### Nationale Schutzgebiete und Biotop

Das durch § 26 BNatSchG geschützte und rechtsverbindlich festgesetzte Landschaftsschutzgebiet LSG-00542.01 "Westlicher Teil des Landkreises Starnberg" wird im Bestand vom Geltungsbereich tangiert.

Zudem liegt in unmittelbarer Nähe nordwestlich des Planungsgebiets das FFH-Gebiet 7933-371 „Eigenalleen und Wälder um Meiling und Weßling“. Mit den geplanten Festsetzungen ist zu gewährleisten, dass eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden kann.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird eine Herausnahme des Planungsgebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt.

#### Erholung

Eine Begehrbarkeit des Planungsgebietes durch die Öffentlichkeit ist grundsätzlich gegeben, da eine Erschließung über die Mühlstraße erfolgt, die im Flächennutzungsplan auch als Fuß- und Radweg dargestellt ist. Auch wenn derzeit kein separater Fußweg vorhanden ist, kann die Straße selbst von Fußgängerinnen und Fußgängern genutzt werden. Der ansässige Gewerbebetrieb ist eingezäunt und nicht öffentlich zugänglich.

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie die bestehende Ausgleichsfläche sind nicht primär als Erholungsfläche vorgesehen, da keine Erholungsmöglichkeiten wie Bänke, Parkstrukturen oder Verschattungsflächen durch größere Bäume vorhanden sind.

Die außerhalb des Planungsgebietes im Norden liegende Eichenallee kann von Spaziergängerinnen und Spaziergängern genutzt werden.

### **3.5 Artenschutz**

Zur Einschätzung des Lebensraumpotenzials wurde eine Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vorgenommen.

Aufgrund der vorhandenen Strukturen ist das Vorkommen von 9 Brutvogelarten im Gebiet wahrscheinlich. Entsprechend der vorgenommenen Abschichtung kann eine Betroffenheit aller weiteren saP-relevanten Arten sicher ausgeschlossen werden.

Da eine Betroffenheit dieser Arten durch die Planung im Sinne der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden kann, werden gegenwärtig vertiefte Untersuchungen i.S. von Bestandserfassungen durchgeführt.

*Die weiteren Ergebnisse der Untersuchungen mit ggf. notwendigen Maßnahmen werden im nächsten Verfahrensschritt nachgereicht.*

### **3.6 Denkmalschutz**

Im Planungsgebiet sind keine Boden- und/oder Baudenkmäler vorhanden. Folgende Denkmäler befinden sich in der Nähe des Geltungsbereiches:

- Bodendenkmal: D-1-7933-0156: Burgstall und abgegangenes Hofmarkschloss des Mittelalters und der frühen Neuzeit ("Schloss Delling") mit Wirtschaftshof und barocker Gartenanlage.
- 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-1-88-132-9: Kapelle St. Georg, schlichter Satteldachbau mit Dachreiter, Zentralraum mit eingezogenem Chor und Vorjoch, 1774/75 erbaut; mit Ausstattung.
- 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.

- Baudenkmal: D-1-88-132-26: Eichenallee, die Straße Seefeld-Delling begleitend, Ende 18. Jh. durch Clemens Anton Graf v. Toerring angelegt.

Auswirkungen auf die Bau- und Bodendenkmäler aufgrund der Planung können nicht festgestellt werden.

### 3.7 Verkehr und Erschließung

Das Gebiet wird im Bestand bereits durch die Mühlstraße erschlossen. Durch die beengte Ladehofsituation und die fehlenden Wendemöglichkeiten für Lkw, ist eine Verlegung der Mühlstraße zur Schaffung eines erweiterten Ladehofes mit integrierter Wendemöglichkeit erforderlich.

Die Mühlstraße selbst ist hierarchisch betrachtet eine gemeindliche Straße der Gemeinde Seefeld. Nordwärts schließt die Mühlstraße an die St 2068 an, welche Richtung Norden zur BAB A 96 und Richtung Süden über Seefeld nach Herrsching führt.

### 3.8 Technische Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die erforderlichen Leitungen und Leitungstrassen befinden sich in der Mühlstraße.

### 3.9 Vorbelastungen

#### Altlasten und Kampfmittel

Gemäß durchgeführter Bodenbeprobungen im Rahmen des Baugrundgutachtens konnten keine Anhaltspunkte zu Belastungen festgestellt werden.

Es liegen keine Informationen zu Kampfmitteln vor.

#### Immissionen

Von der Staatsstraße 2068 wirken Schallemissionen auf das Planungsgebiet ein. Diese sind jedoch aufgrund der geplanten Nutzungen als nicht relevant zu beurteilen.

## 4 Ziele des Bebauungsplanes

### 4.1 Städtebau

- Sicherung einer geordneten Abwicklung des Gewerbeverkehrs durch Erweiterung des bestehenden Ladehofes mit Schaffung einer Wendemöglichkeit
- Sinnvolle Arrondierung des möglichen Erweiterungsbaus

### 4.2 Grünordnung

- Randliche Eingrünung des Planungsgebiets im Übergang zur angrenzenden freien Landschaft
- Schaffung einer hochwertigen Begrünung sowie Pflanzung von heimischen, standortgerechten Bäumen mit entsprechenden Güteanforderungen
- Verlagerung/Ausgestaltung einer Kompensationsmaßnahme
- Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Artenschutzes
- Sicherung der dezentralen Versickerung

## 5 Planungskonzept

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für die einbezogene Fläche des Baugebietes ein Sondergebiet „Fläche für Technologiedienstleister und Systemlieferant“ festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen nehmen die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Gut Delling“ auf.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie zur Ermöglichung einer Betriebserweiterung wurden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen.

### Grundfläche

Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO wird dabei absolut planzeichnerisch mit 106 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Zur funktionalen Ergänzung des Hauptvorhabens darf die festgesetzte Grundfläche durch Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO sowie Terrassen und Lichtschächte um bis zu 2.300 m<sup>2</sup> überschritten werden. Mit dieser Überschreitungsregelung wird insbesondere die Errichtung des betrieblich notwendigen Ladehofs ermöglicht. Der Umfang der zulässigen Überschreitung ist dabei auf das für die Herstellung und den Betrieb des Ladehofs inkl. Schaffung einer neuen Zuwegung erforderliche Maß beschränkt.

Durch diese Festsetzung wird die bauliche Inanspruchnahme des Grundstücks auf das für die Errichtung des Erweiterungsbaus bzw. für dessen Arrondierung erforderliche Maß begrenzt und zugleich eine übermäßige Versiegelung vermieden.

### **5.3 Höhenentwicklung**

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Höhenentwicklung wurde bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan die maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt. Diese wird für die Bauraumarrondierung in gleichem Umfang festgesetzt.

Als eindeutige und nachvollziehbare Bezugshöhe für die Festsetzung der Wandhöhe (WH) wird die traufseitige Wandhöhe in Metern über Normalnull (NN) herangezogen. Maßgeblich ist hierbei der Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand. Dadurch wird eine klare und prüfbar Höhenbestimmung gewährleistet.

### **5.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen**

Die überbaubare Grundstücksfläche beziehungsweise der Bauraum wird durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen sind so gewählt, dass sie die Errichtung und Arrondierung des vorgesehenen Erweiterungsbaus ermöglichen.

Außerhalb der festgesetzten Bauräume sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausschließlich innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Mit dieser Regelung wird eine weitergehende Inanspruchnahme von Boden für bauliche Zwecke vermieden und die Sicherung der verbleibenden Freiflächen gewährleistet. Die Größe und Lage der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „A/E“ mit Zweckbestimmung „Ladehof. Fläche für Anlieferung/Entsorgung“ sind so bemessen, dass die Umsetzung eines funktional und betrieblich geeigneten Ladehofs möglich ist, ohne dass hierdurch städtebaulich unerwünschte Auswirkungen entstehen.

### **5.5 Dachgestaltung**

Im Planungsgebiet sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Diese Festsetzung wurde aus dem ursprünglichen Bebauungsplan „Gut Delling“ für den betreffenden Bereich übernommen, da für die Umsetzung des Erweiterungsbaus keine abweichende Dachform erforderlich ist.

### **5.6 Straßenverkehrsfläche „Mühlstraße“ / Zu- und Ausfahrtsbereiche**

Im Zuge der Vergrößerung des Ladehofs ist eine Verlegung der Mühlstraße erforderlich. Der neue Straßenverlauf wird durch die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan gesichert.

Die Änderung des Straßenverlaufs wurde auf das notwendige Minimum beschränkt und erfolgt ausschließlich in dem Umfang, der für die Herstellung des Ladehofs erforderlich ist. Dabei schließt die neue Straßenführung unmittelbar an die bestehende Verkehrsführung an, sodass eine nahtlose Anbindung gewährleistet wird und die Funktionsfähigkeit des Straßenraums erhalten bleibt.

Diese Lösung stellt sowohl die ordnungsgemäße Erschließung des Betriebs als auch eine geordnete städtebauliche Einbindung sicher.

#### **5.7 Abstandsflächen**

Die Tiefe der Abstandsflächen wird gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO durch die im Rahmen des Bebauungsplanes zugelassenen Wandhöhen in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen definiert. Dadurch wird sichergestellt, dass sich die erforderlichen Abstandsflächen unmittelbar aus den planerischen Festsetzungen ergeben und die zulässige bauliche Ausnutzung der Grundstücke sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

#### **5.8 Grünordnungskonzept**

Das Grünordnungskonzept ist vor allem geprägt durch die Verlagerung bzw. Neuanlegung bereits festgelegter Ausgleichsflächen aus den vorangegangenen Bebauungsplänen sowie neuer Ausgleichsflächen durch den Eingriff des hier vorliegenden Bebauungsplans. Südlich des erweiterten Bauraums kann ein Teil des alten Baum- und Strauchbestands erhalten werden und wird durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche gesichert. Einen Beitrag zum Mikroklima leistet die vorgesehene Dachbegrünung für die Erweiterung des Gebäudes im Südwesten des Planungsgebiets.

##### Begrünung der Baugebiete

Um eine ausreichende und nachhaltige Durchgrünung des Planungsgebiets sicherzustellen, wird festgesetzt, dass dieses entsprechend den textlichen und planerischen Festsetzungen zu begrünen und zu bepflanzen ist. Die neue Bepflanzung ist sachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher müssen in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig ersetzt werden, um den Vegetationsbestand in seiner Ausprägung zu erhalten. Die Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

##### Private Grünfläche

Die festgesetzte Grünfläche dient dem Erhalt des alten Baum- und Strauchbestandes. Der zu erhaltende Bereich bleibt somit Teil des vorgesehenen Grüngürtels. Hier wurde sich an der Ausweisung einer privaten Grünfläche anhand des Bebauungsplans „Gut Delling“, Änderung und Erweiterung, aus dem Jahr 2016 orientiert. Um den Baum- und Strauchbestand weiter zu schützen, wird festgesetzt, dass keine Erschließungsflächen innerhalb der Fläche zulässig sind.

##### Konzept zu Ausgleichsflächen

Aufgrund der Planung ist es erforderlich, die Mühlestraße zu verlegen, d.h. die Straße erhält einen neuen Streckenabschnitt. Hierdurch wird in bereits bestehende Ausgleichsflächen eingegriffen. Auch durch die Planung kommt es zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Um diese Eingriffe auszugleichen, sieht der hier vorliegende Bebauungsplan bereits Flächen vor, um die Verlegung sowie Neuausweisung zu sichern. Näheres zum Sachverhalt findet sich in Kapitel 5.13.

Es werden 3 Teilflächen im Rahmen der Ausgleichsflächen festgesetzt. Entlang des neuen Streckenabschnitts der Mühlestraße wird eine lockere Baumreihe aus mind. 10 Stiel-Eichen festgesetzt, um die Straße einzufassen. Des Weiteren dienen die neu gepflanzten Bäume als Sichtschutz aus weiterer Entfernung des neuen Ladehofs.

In einer zweiten Teilfläche sind jeweils freiwachsende, zweireihige Hecken aus gebietsheimischen, standortgerechten Sträuchern herzustellen. Durch die Festsetzung von Mindestpflanzabständen der Sträucher soll eine entsprechende Qualität und Hochwertigkeit der Sträucher gewährleistet werden. Außerdem wird hierdurch eine gute und angemessene Entwicklung der Sträucher unterstützt. Die Sträucher dienen insbesondere der Artenvielfalt für Flora und Fauna sowie als Nahrungshabitat und Brutstätte für viele Vogelarten.

Im dritten Teilbereich der Ausgleichsflächen wird eine Flachland-Mähwiese mittlerer Standorte nach dem entsprechenden FFH-Lebensraumtyp hergestellt werden. In Kombination zur Mähwiese wird die Pflanzung von landschafts- und regionaltypischen Streuobstbäumen festgesetzt. Um eine ökologische Wertigkeit herzustellen, wird auf regionales Saatgut bzw. auf einen Wiesendrusch mit einem Kräuteranteil von mind. 50 % geachtet. Bei der Sortenauswahl der Streuobstbäume sind vor allem alte Sorten (vorwiegend Apfel, ergänzt durch Birne, Zwetschge oder Kirsche) zu verwenden. Die Kombination beider Biotoptypen bietet eine ausgeprägte Struktur und Lebensraum für viele Tierarten. Sie tragen zur Bereicherung des Landschaftsbildes in diesem Bereich bei und sind zusätzlich von kulturhistorischer Bedeutung.

#### Baumpflanzungen

Bäume haben im bebauten Raum durch ihre Staubfilterfunktion, Sauerstoffbildung und Luftbefeuchtung eine wichtige lokalklimatische Ausgleichsfunktion und sie tragen durch ihr Erscheinungsbild zur Aufwertung von Freiräumen bei. Zudem erfüllen sie einen wichtigen Beitrag als Lebensraum vieler Tierarten. Um diese Funktionen schon frühzeitig nach der Pflanzung zu gewährleisten, werden entsprechende Güteanforderungen und Mindestpflanzqualitäten an Baumpflanzungen festgesetzt.

Generell wird die Berücksichtigung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ empfohlen, um eine dauerhafte Vitalität von zu erhaltenden Bestandsgehölzen zu erreichen.

#### Dachbegrünung

Es wird analog des geltenden Bebauungsplanes „Gut Delling“ eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.

#### Regenwassermanagement/Entwässerung und Grundwasser

Aufgrund des tiefliegenden Grundwassers sind keine Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

Gem. Baugrundgutachten ist die anstehende Moräne nicht zur Versickerung geeignet. Daher sollte gesammeltes Niederschlagswasser seitlich abgeführt und über Retentionsbecken zeitverzögert und gedrosselt einer ständig freien Vorflut zugeführt werden.

*Für das weitere Verfahren wird ein Konzept zum Regenwassermanagement erarbeitet.*

### **5.9 Fassadengestaltung**

Analog zum geltenden Bebauungsplan „Gut Delling“ werden gestalterische Festsetzungen zur Sicherung eines einheitlichen und landschaftsverträglichen Erscheinungsbildes getroffen. Die Fassaden sind vornehmlich in Holzverschalung auszuführen, da diese Bauweise der regionaltypischen Architektur entspricht und sich besonders gut in das umgebende Landschaftsbild einfügt. Zur Vermeidung störender gestalterischer Elemente und zur Wahrung eines ruhigen Fassadenbildes sind außenliegende Fluchttreppen unzulässig.

### **5.10 Auswirkungen auf FFH-Gebiet**

In unmittelbarer Nähe nordwestlich des Planungsgebiets liegt das FFH-Gebiet 7933-371 „Eichenalleen und Wälder um Meiling und Weßling“.

Um Tatbestände einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des vorhandenen FFH-Gebiets auszuräumen, wird parallel zur gegenständlichen Planung eine FFH-Vorprüfung durchgeführt.

Diese Vorprüfung hat zur Aufgabe, mögliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von Lebensräumen oder Arten mit einer überschlägigen Prognose zu bewerten.

Die Ergebnisse der FFH-Vorprüfung werden im weiteren Verfahren ergänzt.

### 5.11 Auswirkungen auf Landschaftsschutzgebiet

Durch die Planung wird ein durch § 26 BNatSchG geschütztes und rechtsverbindlich festgesetztes Landschaftsschutzgebiet tangiert und z.T. in Randbereichen eingegriffen.

Beim betroffenen Landschaftsschutzgebiet handelt es sich um das LSG-00542.01 "Westlicher Teil des Landkreises Starnberg".

Parallel zu der gegenständlichen Planung wird beim Landratsamt eine Herausnahme der betroffenen Bereiche aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt. Es ist vorgesehen, die Grenze des Landschaftsschutzgebietes auf den östlichen Fahrbahnrand der neuen Mühlstraße in den betroffenen Bereichen zu verlegen.

### 5.12 Artenschutz

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### 5.13 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Gemäß § 1 a BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Durch die Verlegung der Mühlstraße wird die Verlagerung von zwei umgesetzten Ausgleichsflächen erforderlich. Diese sind im Detail (siehe Abbildung 3):

- Ausgleichsfläche für B-Plan 2015 im Umfang von 624 m<sup>2</sup>
- Ausgleichsfläche für B-Plan 2006 im Umfang von 865 m<sup>2</sup>

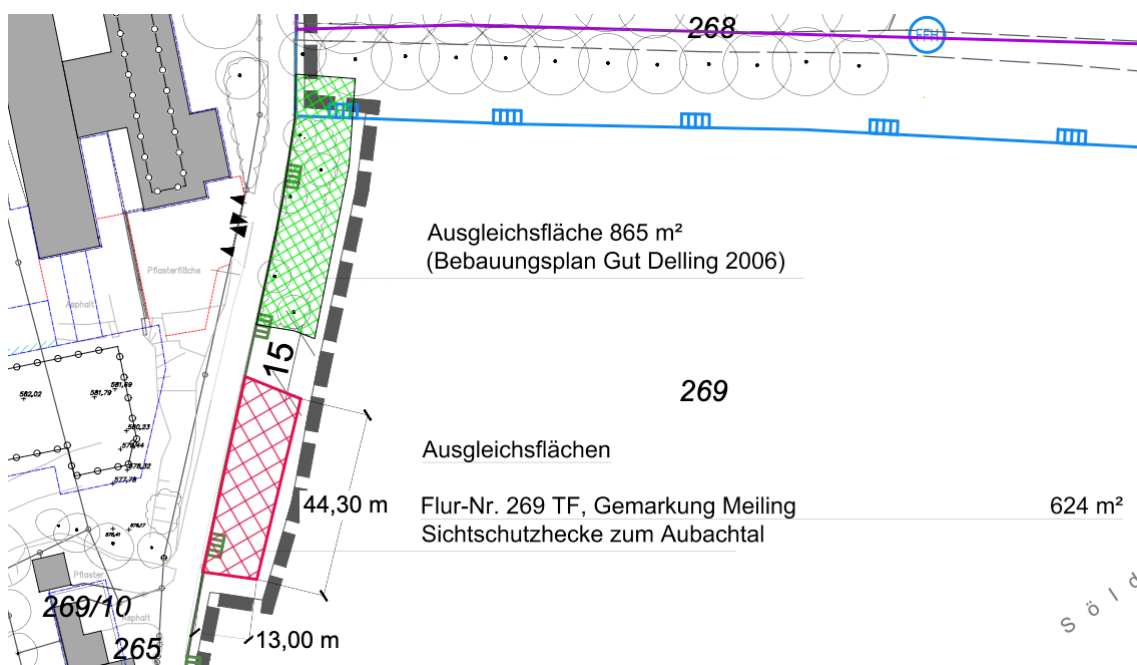


Abbildung 2: Ausschnitt aus Plan zu Lage der Ausgleichsflächen, hier rot und grün markiert, Stand: 27.02.2015 (Quelle: Monika Treiber, Landschaftsarchitektur und Stadtplanung)

Der aktuell vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt bereits Flächen für die Verlagerung bzw. die Neuschaffung bisheriger und neuer Ausgleichsflächen und setzt diese entsprechend fest.

*Im weiteren Verfahren wird eine genaue Eingriff-Ausgleichsermittlung erarbeitet, welche eine genaue Bestandserfassung und -bewertung, die Ermittlung der Eingriffsschwere sowie die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzguts Arten und Lebensräume beinhaltet. Darauf aufbauend können das Entwicklungsziel und der Zeithorizont der jeweiligen Ausgleichsflächen benannt werden.*

#### **5.14 Klimaschutz- und Klimaanpassung**

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

##### Maßnahmen, die dem Klimawandel Rechnung tragen

- Dachbegrünung mit Mindestsubstratschichtdecke
- Erhalt von altem Baum- und Strauchbestand
- Erhöhung des Baurechts verhindert Ausweisung neuer Baugebiete im unbebauten Naturraum
- Erhalt und Neuschaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna
- Eingriff wird durch Verlegung bzw. Verlagerung sowie Neuschaffung von Ausgleichsflächen ausgeglichen

#### **6 Auswirkungen der Planung**

- Zusätzliche Inanspruchnahme von bisher unversiegelter Fläche für geringfügige Erweiterung eines bestehenden Sondergebietes wie auch Schaffung eines zeitgemäßen Ladehofs zur Sicherstellung der betrieblichen Abläufe des ortsansässigen Betriebs
- Die Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 werden ausführlich im Umweltbericht behandelt.
- Verlegung der Mühlestraße
- Neugestaltung der Zufahrtssituation zum ansässigen Gewerbebetrieb
- Verbesserung der Park- und Logistiksituation des ansässigen Gewerbebetriebes

#### **7 Datengrundlagen**

- Regionalplan München, Stand 25.02.2019
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Seefeld in der Fassung vom 20.06.2006, Gemeinde Seefeld
- Bebauungsplan „Gut Delling“ – Änderung u. Erweiterung – in der Fassung vom 20.09.2016, Gemeinde Seefeld
- Baugrundgutachten „Erweiterung Ladehof der TQ-Systems GmbH und Umverlegung Mühlestraße“, Geofuchs Geodienste GmbH, Stand 23.03.2026

#### **Anlagenverzeichnis**

Anlage 1: Umweltbericht