

Gemeinde Seefeld



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einkaufsmarkt Seefeld“

Gemarkung Oberalting-Seefeld

B E G R Ü N D U N G

- VORENTWURF -

vom 04.02.2020

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziele der Planung	3
2. Beschreibung des Vorhabengebietes	3
2.1 Geltungsbereich, Lage, Größe	3
2.2 Bestandssituation.....	3
2.3 Umliegende Nutzungen, umgebende Bebauung.....	4
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
3.1 Landes- und Regionalplanung	4
3.2 Flächennutzungsplan.....	4
3.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne und Satzungen	5
3.4 Städtebauliche Rahmenpläne, Konzepte	6
3.5 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften	6
4. Planung.....	6
4.1 Bebauungsplanverfahren	6
4.2 Städtebauliches Konzept.....	7
4.3 Erläuterung der Festsetzungen.....	7
4.3.1 Art der baulichen Nutzung	7
4.3.2 Maß der baulichen Nutzung	7
4.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen	8
4.3.4 Verkehrsflächen.....	8
4.3.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	8
4.3.6 Gestaltungsfestsetzungen	8
4.3.7 Grünordnung.....	8
4.3.8 Sonstige Festsetzungen	9
4.4 Umweltbelange	9
4.4.1 Allgemein	9
4.4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz.....	9
4.4.3 Immissionsschutz	10
4.5 Ver- und Entsorgung	10
4.5.1 Wasserversorgung, Abwasserentsorgung	10
4.5.2 Niederschlagswasserbeseitigung	10
4.5.3 Energieversorgung, Telekommunikation.....	11
4.5.4 Abfallbeseitigung	11
4.6 Hinweise	11
5. Städtebauliche Statistik	12
6. Inkrafttreten.....	12

1. Anlass und Ziele der Planung

Der Eigentümer des in der Hauptstraße ansässigen Einkaufsmarktes plant die Erweiterung des Marktes in nordwestliche Richtung. Hierfür soll ein Anbau an den bestehenden Markt sowie an das ehemalige Seefelder Rathaus realisiert werden. Durch den Anbau soll die Verkaufsfläche um insgesamt ca. 450 m² erweitert werden. Im Obergeschoss des Anbaues soll zudem noch in Seefeld dringend benötigter Wohnraum in drei großzügig geschnittenen Wohnungen realisiert werden. Um dem Parkdruck in der Ortslage Seefeld entgegenzuwirken, sollen im rückwärtigen Bereich des geplanten Anbaues sowie in dessen Untergeschoss noch einige zusätzliche Stellplätze geschaffen werden.

2. Beschreibung des Vorhabengebietes

2.1 Geltungsbereich, Lage, Größe

Das Vorhabengebiet befindet sich in zentraler Lage der Ortslage Seefeld, nördlich der Hauptstraße und sowohl westlich als auch östlich von einer Stichstraße, die ebenfalls der Hauptstraße zugehörig ist, umschlossen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einkaufsmarkt Seefeld“ umfasst die Grundstücke 221, 222/3, 223, 223/2 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nrn. 220/3; 221/3; 222 und 252, jeweils Gemarkung Oberalting-Seefeld.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 0,58 ha. Davon entfallen ca. 0,43 ha auf die geplanten Sondergebietsflächen, ca. 0,08 ha auf öffentliche Verkehrsflächen, ca. 0,05 ha auf private Verkehrsflächen und ca. 0,02 ha auf private Grünflächen.

2.2 Bestandssituation

Das Vorhabengebiet selbst ist durch den bereits bestehenden Einkaufsmarkt sowie das ehemalige Seefelder Rathaus geprägt.

Das überplante Gebiet liegt in der geologischen Einheit der Isar-Loisach-Jungmoränen im nordwestlichen Landkreis Starnberg. Das Gelände befindet sich auf einem mittleren Höhenniveau von ca. 568,5 m ü. NN und steigt von Nord nach Süd an. Der Höhenunterschied zwischen der nördlichen (ca. 567,5 m ü. NN) und der südlichen (ca. 570 m ü. NN) Grenze beträgt dabei ca. 2,5 m. Aufgrund der bisherigen Nutzungen und der umfangreichen Versiegelung innerhalb des Gebietes haben sich auf den überplanten Flächen bislang kaum landschaftsgliedernden Merkmale und Vegetationsstrukturen entwickelt. Lediglich entlang der Randbereiche des Vorhabengebietes befinden sich einige Bäume und Sträucher unterschiedlichen Alters, die durch die vorliegende Planung jedoch weitestgehend erhalten werden können.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung der BLASY + MADER GmbH vom 08.10.2019 (Proj.-Nr.: 10501) wurden im Bereich der geplanten Supermarkterweiterung drei Kleinrammbohrungen sowie drei Sondierungen mit einer schweren Rammsonde vorgenommen. Das überplante Areal liegt an der Innenseite des Zungenbeckens des würmzeitlichen Lech-Ammerseeegletschers. Die würmzeitlichen Moränen bestehen aus schluffigem bis kiesigem Geschiebelehm, mitunter auch aus mächtigen Kies-Schluffgemischen. In den Geschiebelehm können reine Schluff-, Sand- oder Kieslinsen eingeschaltet sein.

Innerhalb der Moränen ist erst in einer sehr großen Tiefe mit einem zusammenhängenden Grundwasserspiegel zu rechnen. Die Moränenböden führen aber aufgrund ihres unregelmäßigen Bodenaufbaus Schicht- bzw. Stauwasser, dass erfahrungsgemäß in raschem zeitlichen und lokalen Wechsel nach stärkeren Niederschlägen in durchlässigen Kies- bzw. Sandschichten innerhalb der feinkornreichen Böden auftritt. Details zu den Baugrundeigenschaften sind dem Baugrundgutachten der BLASY + MADER GmbH vom 08.10.2019 (Proj.-Nr. 10501) sowie dem Prüfbericht der BLASY + MADER GmbH vom 08.10.2019 (Prüfbericht 10501081019-1) zu entnehmen.

Die Erschließung des Vorhabengebietes erfolgt über die südlich des Vorhabengebietes gelegene Hauptstraße. Die überplanten Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde und des Investors. Bei der überplanten Hauptstraße handelt es sich um eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche.

2.3 Umliegende Nutzungen, umgebende Bebauung

Das Umfeld des Vorhabengebietes ist durch verschiedene zu Wohn-, Gewerbe- und Mischgebietszwecken genutzte Gebäude bestimmt, was dem Gebiet insgesamt einen starken Mischgebietscharakter verleiht. Südlich des Vorhabengebietes befindet sich mit der Hauptstraße eine wichtige Verkehrsachse.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

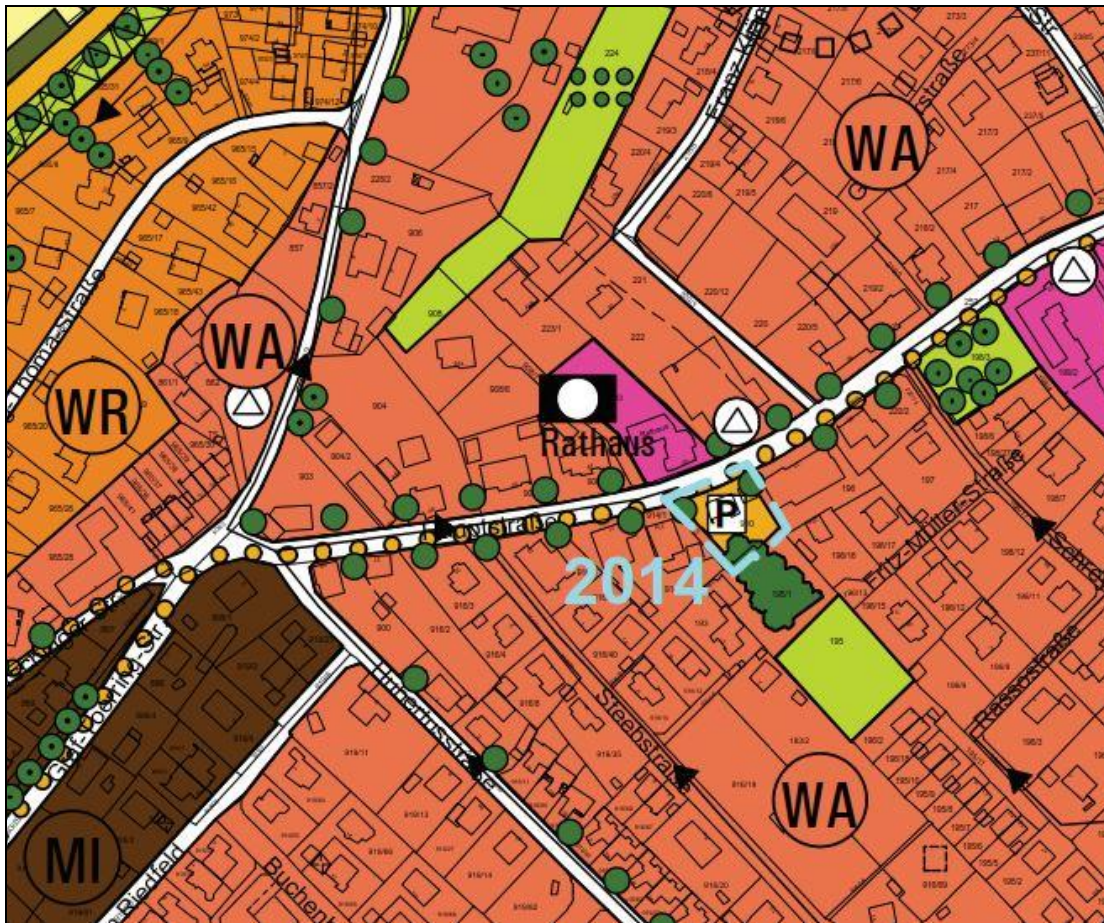
3.1 Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Seefeld ist ein Kleinzentrum im nordwestlichen Teil des Landkreises Starnberg in der Planungsregion München und zählt zum ländlichen Teilraum des großen Verdichtungsraumes München.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) ist die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen zu erhalten [LEP 1.2.6 (G)]. Darüber hinaus ist die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung auszurichten [LEP 3.1 Abs. 1 (G)]. Landes- und regionalplanerische Belange stehen dem geplanten Vorhaben nicht grundsätzlich entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das überplante Areal bislang als allgemeines Wohngebiet („WA“) sowie teilweise als Baufläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Rathaus“ dargestellt. Nachdem das Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, kann der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan „Einkaufsmarkt Seefeld“ gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.



Auszug aus dem seit 13.07.2006 rechtswirksamen Flächennutzungsplan

3.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne und Satzungen

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einkaufsmarkt Seefeld“ befindet sich vollumfänglich innerhalb des Geltungsbereiches des seit 30.04.1998 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Ortsmitte – Teil Hauptstraße“ bzw. innerhalb der seit 12.10.2006 rechtsverbindlichen 2. Änderung hierzu. Der südliche Teil des Geltungsbereiches liegt im Bereich der Hauptstraße zudem innerhalb der seit 08.05.2014 rechtsverbindlichen 5. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsmitte – Teil Hauptstraße“. Der Bebauungsplan „Ortsmitte – Teil Hauptstraße“ stellt die entsprechenden Vorhabenflächen nördlich der Hauptstraße als „Allgemeines Wohngebiet“ sowie als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Rathaus“ dar. Die dort für den Teilbereich formulierte Zielsetzung (Allgemeines Wohngebiet, Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Rathaus) stimmt zwischenzeitlich nicht mehr mit den vor Ort befindlichen Strukturen, die eher einem Mischgebiet entsprechen, überein. Auch der konkrete Zuschnitt / Umgriff der einzelnen Nutzflächen und deren Baustruktur / Überbaubarkeit ist aus den bisherigen Festsetzungen des BP „Ortsmitte – Teil Hauptstraße“ sowie aus dessen 2. Änderung nicht mehr planungsrechtlich ableitbar. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Gebäudeerweiterung des bestehenden Einkaufsmarktes an der Hauptstraße Nr. 40 in Seefeld ist daher die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einkaufsmarkt Seefeld“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Ortsmitte – Teil Hauptstraße“ (inkl. 2. und 5. Änderung) in den betroffenen Bereichen entsprechend geändert und insoweit unwirksam.

3.4 Städtebauliche Rahmenpläne, Konzepte

Momentan befindet sich ein Ortsentwicklungskonzept in der Gemeinde Seefeld in Aufstellung. Die Aufwertung des Rathauses und seines Umfeldes wurde hier als Zukunftsaufgabe der Gemeinde erkannt. Auch der für die Koordinierung, Steuerung und Begleitung des Ortsentwicklungskonzeptes ins Leben gerufene Lenkungskreis hat bereits in seiner ersten Sitzung am 09.05.2019 festgestellt, dass für die künftige Entwicklung der Gemeinde neben wichtigen übergeordneten Themen auch der Erhalt und Ausbau der Nahversorgung sowie einer lebendigen Ortsmitte von großer Wichtigkeit sind.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bereits bestehenden Einkaufsmarktes und die Aufwertung des entsprechenden Teilbereiches der Hauptstraße geschaffen werden.

3.5 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

Abgesehen von den ohnehin gültigen und zu beachtenden allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutzgesetze, Wasserrecht, Denkmalschutzgesetz etc.) sind für das Änderungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand im Fachrecht keine weiteren besonders zu beachtenden Ziele oder Fachplanungen festgelegt.

4. Planung

4.1 Bebauungsplanverfahren

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen qualifizierten vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß den §§ 8 ff und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), der im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird.

Aus folgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für die überplanten Innerortsflächen im vorliegenden Fall gegeben:

- Die im gesamten Vorhabengebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit den getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche unter dem Schwellenwert von 20.000 m².
- Im Rahmen einer überschlägigen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB (Arnold Consult AG Bericht Nr. 1.19.531/1 vom November 2019) konnte unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien nachgewiesen werden, dass von der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.
- Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Auch die Vorschriften über

die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

4.2 Städtebauliches Konzept

Das Konzept für das überplante Areal sieht vor, den bestehenden Einkaufsmarkt in nordwestliche Richtung zu erweitern. Darüber hinaus soll das Obergeschoss des geplanten Anbaus einer Wohnnutzung mit insgesamt drei großzügig geschnittenen Wohneinheiten zugeführt werden, um zusätzlich einen Beitrag zur Schaffung des in Seefeld dringend benötigten Wohnraumes zu leisten. Im Untergeschoss des geplanten Anbaues ist die Schaffung von neuem Parkraum für die Mitarbeiter des Einkaufsmarktes sowie die unmittelbar im Gebäude lebenden Bewohner geplant. Der Anbau greift dabei das Mansardendach des alten Rathauses auf und passt sich diesem durch ein Flachdach mit umlaufender Attika und eine Dachverblendung mit einer Dachneigung von ca. 70° an. Die Fassade des Einkaufsmarktes soll als verputzte Fassade in weiß oder in leicht getönten Farben ausgeführt werden, um auch künftig ein ansprechendes Erscheinungsbild des Einkaufsmarktes zu wahren.

4.3 Erläuterung der Festsetzungen

4.3.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen“ gemäß § 11 BauNVO vorgesehen.

Mit dieser Festsetzung kann die geplante Erweiterung des bestehenden Einkaufsmarktes mit den für diese Nutzung erforderlichen Erschließungsanlagen sowie der Fortbestand der Dienstleistungsbetriebe und der Wohnnutzung innerhalb des Vorhabengebietes planungsrechtlich gesichert werden.

4.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit den Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass sich die geplante Nutzung bestmöglich in die bestehenden Baustrukturen in zentraler Ortslage von Seefeld einpasst und ein städtebaulich verträglicher Übergang zwischen der geplanten baulichen Entwicklung und den bereits vorhandenen gemischten Baustrukturen der Umgebung gewährleistet werden kann. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Vorhabengebiet durch Vorgaben zur Grundflächenzahl, zur Geschossflächenzahl, zur maximalen Verkaufsfläche und durch die Höhenfestsetzung der verschiedenen Baufelder (Vorgaben zur Wandhöhe, Gebäudeoberkante, Dachform/-neigung) ausreichend bestimmt.

Für das Vorhabengebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,6 und darauf Aufbauend eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Das Vorhaben orientiert sich hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche somit an der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, die eingehalten werden.

In Anlehnung an den benachbarten Gebäudebestand und die bestehenden topographischen Verhältnisse wird für den geplanten Anbau in Baufeld 1 eine maximale Gebäudeoberkante von 8,0 m über Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens, festgesetzt. Mit der Festsetzung dieser maximalen GOK wird eine ausreichende Beschränkung der vertikalen Ausdehnung geplanter Baukörper gewährleistet.

Für das Baufeld 2 wird die Höhenentwicklung des bestehenden Einkaufsmarktes aufgegriffen. So wird die Wandhöhe des Baufeldes 2 mit 10,5 m und die Oberkante mit 13,5 m gedeckelt.

Für das bestehende Rathaus in Baufeld 3 wird ebenfalls der bauliche Bestand aufgegriffen. Die Höhenentwicklung in diesem Baufeld wird daher mit 11,5 m gedeckelt. Durch die getroffenen Festsetzungen wird auch ein verträglicher Übergang zwischen dem bestehenden Rathaus und dem geplanten Supermarktanbau gewährleistet.

4.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch in der Planzeichnung dargestellte Baugrenzen festgesetzt.

Die Abstandsflächen im Plangebiet und zu den angrenzenden Grundstücken werden durch die festgesetzten Baulinien/Baugrenzen in Verbindung mit den zulässigen Gebäudeoberkanten abschließend geregelt, d. h. Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO finden keine Anwendung. Das Baugrenzengefüge im Sondergebiet orientiert sich dennoch weitgehend an den regulären Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO.

4.3.4 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Vorhabengebietes wird durch die bereits unmittelbar anliegende Hauptstraße sowie eine von dieser nach Norden hin abzweigenden privaten Stichstraße im Nordosten des Vorhabengebietes sichergestellt.

Die fuß- und radläufige Erschließung ist ebenfalls über die Hauptstraße sichergestellt.

4.3.5 Stellplätze und Nebenanlagen

Die Stellplätze für die Bewältigung des ruhenden Verkehrs der geplanten Nutzungen sollen vorwiegend in den eigens dafür festgesetzten Bereichen („St“) sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen umgesetzt werden. Mitarbeiter- und Bewohnerparkplätze finden sich zudem in einer neu zu errichtenden Parkgarage.

Mülltonnen und sonstige Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der mit „Na“ gekennzeichneten Bereiche errichtet werden.

4.3.6 Gestaltungsfestsetzungen

Die Höhenbeschränkung der Gebäude und die gestalterischen Festsetzungen (Dachneigung, Fassadengestaltung, Einfriedungen usw.) sind erforderlich, um eine einheitliche Gestaltung der baulichen Anlagen und damit auch eine optisch geordnete Entwicklung des Gebietes zu gewährleisten.

4.3.7 Grünordnung

Die Festsetzungen von Anpflanzungen im Vorhabengebiet dienen der Verwirklichung von gestalterischen und landschaftspflegerischen Mindestzielen.

Um eine angemessene Durchgrünung des Einkaufsmarktumfeldes zu erreichen, werden auf den privaten Grünflächen Anpflanzungen von Bäumen vorgeschrieben. Die Grundkonzeption der im Vorhabengebiet vorgesehenen Freiraumgestaltung orientiert sich dabei eng am Freiraumgestaltungskonzept des FGPlanungsbüro, Wörthsee.

4.3.8 Sonstige Festsetzungen

Aus ortsgestalterischen Gründen wird die energietechnische Erschließung des Vorhabengebietes ausschließlich über Erdkabel vorgenommen.

4.4 Umweltbelange

4.4.1 Allgemein

Das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren „Einkaufsmarkt Seefeld“ wird entsprechend § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, nachdem die Voraussetzungen hierfür gegeben sind (siehe Ziffer 4.1).

Infolge der geplanten baulichen Entwicklung des Areals sind keine der in Anlage 2 Nr. 2 BauGB und der in Anlage 3 Nr. 2.3 UVPG genannten wesentlichen Schutzkriterien betroffen bzw. es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Zudem sind bei der Planung auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten. Vor diesem Hintergrund ist eine weitergehende Prüfung der Umweltverträglichkeit für die aktuelle Planung nicht erforderlich. Eine Umweltverträglichkeits- bzw. Umweltprüfung ist daher nicht durchzuführen.

Unabhängig davon wurden die betroffenen Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der geplanten baulichen Entwicklung berücksichtigt und in die Abwägung der einzelnen Belange eingestellt. Bei dem angewendeten beschleunigten Verfahren wird von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen. Zudem sind auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

4.4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demzufolge ist für den plangegenständlichen Bebauungsplan kein naturschutzrechtlicher Ausgleich mit einer vorherigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht. Ausgehend von den auf dem überplanten Areal vorhandenen Lebensraumpotentialen (nahezu vollständige Versiegelung) liegen für das Vorhabengebiet keine Hinweise und Erkenntnisse auf beurteilungsrelevante Artvorkommen vor. Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz ist für das Vorhabengebiet unter den genannten Voraussetzungen nicht zu erwarten.

Im Vorhabengebiet sind keine Tier- und Pflanzenarten bekannt, die zwar nach Bundesartenschutzverordnung streng geschützt, jedoch nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgelistet sind. Die Möglichkeit des Vorkommens derartiger Arten auf dem bislang größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzten Areal ist nach heutigem Kenntnisstand auszuschließen. Arten-

schutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Planung nach heutigem Kenntnisstand somit nicht entgegen.

4.4.3 Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Vorhabengebiet erfüllt wird.

Infolge der Verkehrsgeräusche auf der südlich gelegenen Hauptstraße sind grundsätzlich verkehrslärmbedingte Immissionsbelastungen für das Wohn- und Einkaufsgebäude zu erwarten.

Durch den planbedingten Fahrverkehr auf der Hauptstraße werden keine benachbarten Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an diesem Verkehrsweg liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

Unabhängig von den vorgenannten Ausführungen wurden die Auswirkungen der geplanten Supermarkterweiterung im Juli 2017 durch das Büro ACCON GmbH schalltechnisch betrachtet und bewertet (Bericht-Nr.: ACB-0717-7967/02 vom 24.07.2017). Hierbei hat sich gezeigt, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten um mindestens 6 db (A) unterschritten werden und somit das sogenannte „Irrelevanzkriterium“ nach TA Lärm erfüllt ist. Des Weiteren ist selbst bei sehr lauten, kurzzeitigen Schallereignissen mit keiner Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen nach TA Lärm zu rechnen.

4.5 Ver- und Entsorgung

4.5.1 Wasserversorgung, Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das in den umliegenden Straßenzügen bereits anliegende Versorgungsnetz. Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist eine ausreichende Löschwasserversorgung über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Das Löschwasserkonzept ist dabei nach den technischen Regeln der DVGW-Arbeitsblätter W405 und W331 auszubilden.

Die Abwasserentsorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das bereits vorhandene Kanalnetz in den umliegenden Straßenzügen. Hausdrainagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden. Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich ausreichend reinigen. Somit ist die Abwasserentsorgung gesichert.

4.5.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich des Vorhabengebietes für eine Versickerung wurde im Rahmen der Baugrunduntersuchung der BLASY + MADER GmbH vom 08.10.2019 (Proj.-Nr.: 10501) untersucht. Diese Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass für die Bodenverhältnisse im Vorhabengebiet ein kf-Wert von $5 \cdot 10^{-5}$ zugrunde gelegt werden kann und

die Böden dadurch prinzipiell für eine Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser geeignet sind.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind grundsätzlich die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Sollten aufgrund von Bauarbeiten durch zutage tretendes Grund- oder Hangquellwasser Bauwasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Starnberg zu beantragen.

Verschmutztes Niederschlagswasser wird aus Gründen des Gewässerschutzes gesammelt und schadlos durch Ableiten in die öffentliche Kanalisation beseitigt. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ empfohlen.

Eine Konkretisierung der Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung in Abstimmung mit den Fachbehörden.

4.5.3 Energieversorgung, Telekommunikation

Die Stromversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das Leitungsnetz des örtlichen Versorgungsträgers, das in den umliegenden Straßenzügen bereits anliegt.

Die fernmeldetechnische Versorgung des Vorhabengebietes wird sichergestellt durch Anschluss an das Netz des örtlichen Betreibers.

4.5.4 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle kann über die bestehenden Straßen sichergestellt werden und wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Starnberg durchgeführt.

4.6 Hinweise

Denkmalschutz

Das Vorhabengebiet selbst berührt nach heutigem Kenntnisstand kein bekanntes Bodendenkmal. Sollten dennoch Bodendenkmäler bei der Verwirklichung der Planung innerhalb des Vorhabengebietes zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Altlasten

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 01.05.2019 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Starnberg einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

5. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in m ²	in %
Baugebiete	4.336	75,3
- Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“	4.336	75,3
Verkehrsflächen	1.258	21,8
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche	851	14,7
- Private Straßenverkehrsfläche	407	7,1
Grün- und Freiflächen	166	2,9
- Private Grünflächen	166	2,9
Gesamtfläche	5.760	100,0

6. Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Einkaufsmarkt Seefeld“, Gemarkung Oberalting-Seefeld, tritt mit ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Seefeld,

.....
Wolfram Gum
Erster Bürgermeister