

# Gemeinde Seefeld



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einkaufsmarkt Seefeld“

Gemarkung Oberalting-Seefeld

### B E G R Ü N D U N G

- ENTWURF -

vom 04.02.2020  
geändert am 28.07.2020

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Beschreibung des Vorhabengebietes .....</b>	<b>3</b>
<b>2.1 Geltungsbereich, Lage, Größe .....</b>	<b>3</b>
<b>2.2 Bestandssituation.....</b>	<b>3</b>
<b>2.3 Umliegende Nutzungen, umgebende Bebauung.....</b>	<b>4</b>
<b>3. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>4</b>
<b>3.1 Landes- und Regionalplanung .....</b>	<b>4</b>
<b>3.2 Flächennutzungsplan.....</b>	<b>5</b>
<b>3.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne und Satzungen .....</b>	<b>5</b>
<b>3.4 Städtebauliche Rahmenpläne, Konzepte .....</b>	<b>6</b>
<b>3.5 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften .....</b>	<b>6</b>
<b>4. Planung.....</b>	<b>6</b>
<b>4.1 Bebauungsplanverfahren .....</b>	<b>6</b>
<b>4.2 Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>7</b>
<b>4.3 Erläuterung der Festsetzungen.....</b>	<b>7</b>
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 .....	9
4.3.6 Gestaltungsfestsetzungen .....	9
4.3.7 Grünordnung.....	10
4.3.8 Sonstige Festsetzungen .....	11
<b>4.4 Umweltbelange .....</b>	<b>11</b>
4.4.1 Allgemein .....	11
4.4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz.....	11
4.4.3 Immissionsschutz .....	12
<b>4.5 Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>13</b>
4.5.1 Wasserversorgung, Abwasserentsorgung .....	13
4.5.2 Niederschlagswasserbeseitigung .....	13
4.5.3 Energieversorgung, Telekommunikation.....	14
4.5.4 Abfallbeseitigung .....	14
<b>4.6 Hinweise .....</b>	<b>15</b>
<b>5. Städtebauliche Statistik .....</b>	<b>17</b>
<b>6. Inkrafttreten.....</b>	<b>17</b>

## 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 Nebengebäude des ehemaligen Seefelder Rathauses realisiert werden. Durch den Anbau soll die Verkaufsfläche um insgesamt ca. 450 m<sup>2</sup>, auf maximal 1100 m<sup>2</sup> erweitert werden und der Betrieb eines eigenständigen Backshops innerhalb des Einkaufsmarktes ermöglicht 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. Zudem sollen die sonstigen bereits vorhandenen Nutzungen in den Bestandsgebäuden des Einkaufsmarktes und des ehemaligen Rathauses (u.a. Fitnessstudio, Büros) weiterhin zulässig sein.

## 2. Beschreibung des Plangebietes

### 2.1 Geltungsbereich, Lage, Größe

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage der Ortslage Seefeld, nördlich der Hauptstraße und östlich von einer privaten Stichstraße, die ebenfalls der Hauptstraße zugehörig ist, umschlossen. Im östlichen Randbereich des Plangebietes verläuft eine private Stichstraße, von der aus die Franz-Krämer-Straße fußläufig erreichbar ist. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einkaufsmarkt Seefeld“ umfasst die Grundstücke 221, 222/3, 223, 223/2, 908/8 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nrn. 220/3; 221/3; 222 und 252, jeweils Gemarkung Oberalting-Seefeld.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 0,53 ha. Davon entfallen ca. 0,41 ha auf die geplanten Sondergebietsflächen, ca. 0,04 ha auf öffentliche Verkehrsflächen, ca. 0,04 ha auf private Verkehrsflächen und ca. 0,04 ha auf private Grünflächen.

Der Bereich, der vom Vorhaben- und Erschließungsplan erfasst wird (Vorhabengebiet), schließt den Einkaufsmarkt, den neu geplanten Anbau sowie den hinteren Teil des ehemaligen Rathauses („Rathausanbau“) inkl. der zugeordneten Erschließungs-, Stellplatz- und Freiflächen mit ein. Der vordere Teilbereich des ehemaligen Rathauses („Rathausvilla“), der im Eigentum der Gemeinde Seefeld verbleibt sowie die Teilflächen der Hauptstraße sind hingegen nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes, werden aber als sonstige einzelne Flächen gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einbezogen.

### 2.2 Bestandssituation

Das Plangebiet 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-Ammerseegletschers. 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 sowohl über eine im Osten des Vorhabengebietes gelegene private Stichstraße als auch über die Hauptstraße direkt. 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 Plangebietes ist durch verschiedene zu Wohn-, Gewerbe- und Mischgebietszwecken genutzte Gebäude bestimmt, was dem Gebiet insgesamt einen starken Mischgebietscharakter verleiht. Im Süden des Plangebietes befindet sich mit der Hauptstraße eine wichtige Verkehrsachse.

## **3. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

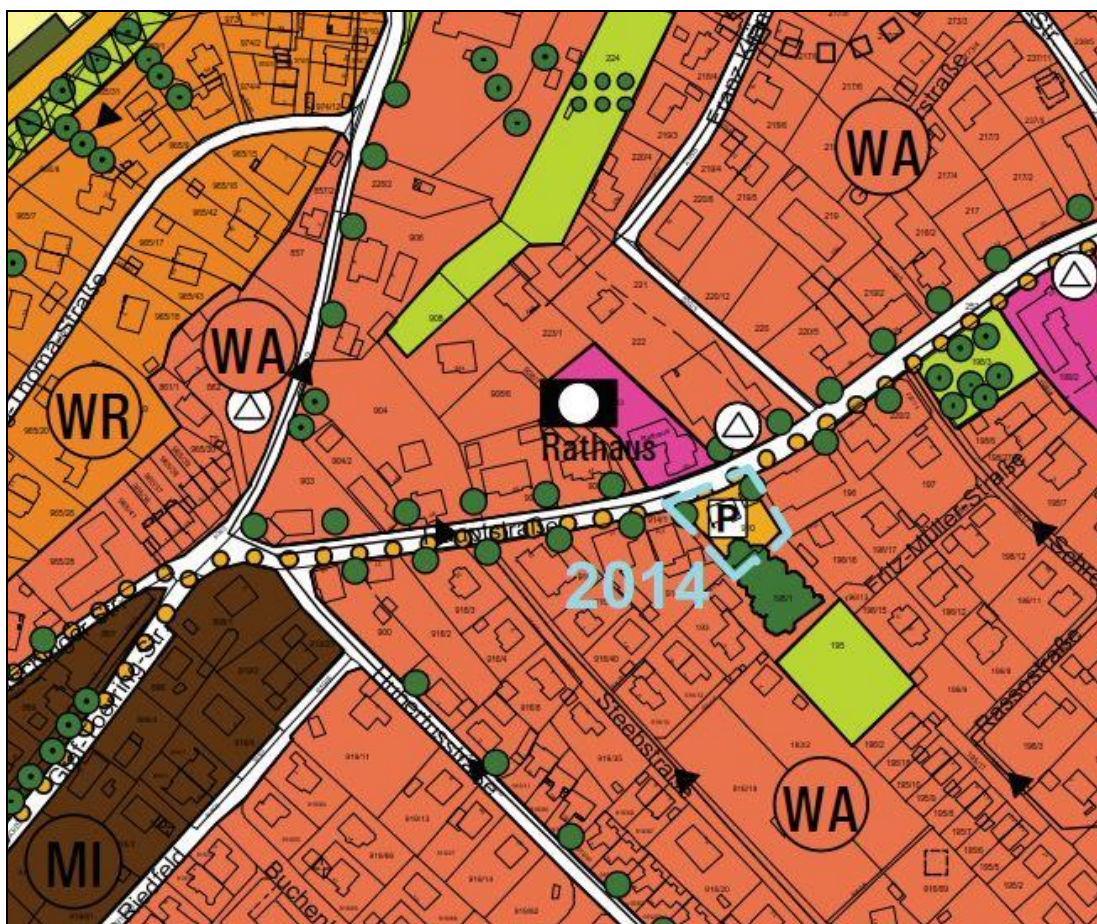
### **3.1 Landes- und Regionalplanung**

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 03.02.1998 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Ortsmitte – Teil Hauptstraße“ bzw. innerhalb der seit 26.09.2006 rechtsverbindlichen 2. Änderung hierzu. 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. 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 m<sup>2</sup>.

- 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, angepasst im Juli 2020) 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 nicht-grellen Farben ausgeführt werden, um auch künftig ein ansprechendes Erscheinungsbild des Einkaufsmarktes zu wahren. Die sonstigen bereits vorhandenen Nutzungen in den Bestandsgebäuden des Einkaufsmarktes und des ehemaligen Rathauses (u.a. Fitnessstudio, Büros) sollen weiterhin zulässig sein.

## 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 integriertem Backshop mit den für diese Nutzungen erforderlichen Erschließungsanlagen sowie der Fortbestand der Dienstleistungsbetriebe und der Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes planungsrechtlich gesichert werden. Der Lebensmittelmarkt darf nach der Erweiterung maximal 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aufweisen und neben Lebensmittel- auch einen geringen Anteil sonstiger Randsortimente anbieten. Auch eine Nutzung durch Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie Räumlichkeiten für freie Berufe bleibt weiterhin möglich.

### 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 ein-

passt 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 Plangebiet durch Vorgaben zur Grundflächenzahl, zur Geschossflächenzahl und durch die Höhenfestsetzung der verschiedenen Baufelder (Vorgaben zur Wandhöhe, Gebäudeoberkante, Dachform/-neigung) ausreichend bestimmt.

Für das Plangebiet 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. Mit der durch die Hinzurechnung der Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässigen Überschreitung der GRZ bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,9 wird in erster Linie der im Plangebiet vorgefundene Bestand (nahezu vollständig versiegelt) aufgegriffen. Durch den Einsatz von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen im Bereich der Stellplätze soll die tatsächliche Versiegelung jedoch künftig so gering wie möglich gehalten 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. Für den geplanten Aufzug in Baufeld 1 wird eine maximale Gebäudeoberkante von 4,0 m, bezogen auf die festgesetzte Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens in Baufeld 1, festgesetzt. Mit der Festsetzung dieser maximalen Gebäudeoberkanten 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 4 sowie den bestehenden Rathausanbau in Baufeld 3 wird ebenfalls der bauliche Bestand aufgegriffen. Die Höhenentwicklung in diesen Baufeldern wird daher mit 11,5 m gedeckelt. Durch die getroffenen Festsetzungen wird auch ein verträglicher Übergang zwischen dem bestehenden Rathaus bzw. dem Rathausanbau und dem geplanten Supermarktanbau gewährleistet.

Darüber hinaus ist im Sinne der Barrierefreiheit ein Aufzug im Bereich des Neubaus geplant. Dieser Aufzug darf die für das Baufeld 1 festgesetzte Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens um maximal 4 Meter überschreiten.

Im rückwärtigen Bereich des Einkaufsmarktes ist zudem die Errichtung eines Mülltonnenhäuschens angedacht. Dieses darf eine maximale Gebäudeoberkante von 4 Metern nicht überschreiten.

#### 4.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

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

Die Abstandsflächen im Vorhabengebiet und zu den angrenzenden Grundstücken werden durch die festgesetzten Baugrenzen in Verbindung mit den jeweils maximal zulässigen Wandhöhen der Wohngebäude abschließend geregelt, d. h. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO kommt nicht zur Anwendung. Das im Vorhabengebiet vorgesehene Baugrenzengefüge orientiert sich weitestgehend an der Abstandsflächenregelung des Art. 6 BayBO. Aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gründen, werden die Abstandsflächen des Art. 6 BayBO an einigen Stellen innerhalb des Sondergebietes jedoch nicht vollumfänglich eingehalten.

Zu den umliegenden Grundstücken können die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO „nach außen“ hingegen durchwegs eingehalten werden. Nach Umsetzung der Bebauung ist



demnach auf den Grundstücken außerhalb des Plangebietes auch weiterhin eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung gewährleistet, so dass hier auch künftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen.

#### 4.3.4 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird durch die bereits unmittelbar anliegende Hauptstraße sowie eine von dieser nach Norden hin abzweigenden privaten Stichstraße im Nordosten des Plangebietes sichergestellt. Die Zufahrt zu den rückwärtigen Parkplätzen soll entweder über die private Stichstraße nordöstlich des Plangebietes oder über die Durchfahrt westlich des ehemaligen Seefelder Rathauses im Südwesten des Plangebietes erfolgen. Die im Untergeschoss des geplanten Supermarktanbaus vorgesehene Parkgarage wird in erster Linie auch über die Durchfahrt westlich des ehemaligen Rathauses erreicht.

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. Um künftig der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken sind bei Park- und Stellplätzen nur wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen wie z.B. Pflasterungen mit mindestens 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, etc. zulässig. Insgesamt sind im Plangebiet 62 Stellplätze bereit zu stellen, wobei diese jeweils ihrer Hauptnutzung bzw. dem Gebäudeteil, von dem die Hauptnutzung ausgeht, zugeordnet werden. So sind für den Einkaufsmarkt künftig insgesamt 33 Stellplätze bereitzustellen. Für die im Plangebiet befindlichen Sportstätten/Verwaltungseinrichtungen bzw. sonstigen Nutzungen sind darüber hinaus 13 Stellplätze bereit zu stellen. Des Weiteren sind für die bereits ansässigen und künftigen Bewohner der Gebäude im Plangebiet insgesamt 7 Stellplätze bereitzustellen. Für die Nutzungen im Baufeld 3 („Rathausanbau“) sind weiterhin 5 Stellplätze vorzusehen und für die Nutzungen im Baufeld 4 (Altes Rathaus) weitere 4 Stellplätze. Die Gesamtzahl der bereitzustellenden Stellplätze errechnet sich nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) und soll einen übermäßigen Parkdruck innerhalb des Plangebietes verhindern.

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

Die Errichtung von Parkgaragen ist im Vorhabengebiet nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 4.3.6 Gestaltungsfestsetzungen

Die Höhenbeschränkung der Gebäude und die gestalterischen Festsetzungen (Dachneigung, Fassadengestaltung, usw.) sind erforderlich, um eine einheitliche Gestaltung der baulichen Anlagen und damit auch eine optisch geordnete Entwicklung des Gebietes zu gewährleisten. Dabei ist hervorzuheben, dass sich insbesondere die für die Baufelder 2 und 3 getroffenen Festsetzungen in erster Linie am vorgefundenen und bereits genehmigten Bestand des alten Rathauses und des bestehenden Einkaufsmarktes orientieren. Insbesondere beim bestehenden Einkaufsmarkt sind aus diesem Grund neben Sattel- und Flachdächern in gewissen Bereichen auch Pultdachanbauten zulässig.

#### 4.3.7 Grundwasserschutz

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung weiterer Bodenversiegelungen und die Erhaltung bzw. Förderung der Versickerungsfähigkeit von Flächen. Dies dient neben der Grundwasserneubildung der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser muss daher im Interesse eines vorsorgenden Umweltschutzes im Einklang mit den fachgesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen technischen Regelwerken dem Untergrund zugeführt werden.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser wird empfohlen, die Kellergeschosse, Lichtschächte und Außenabgänge wasserundurchlässig auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern. Öffnungen in Gebäuden sind grundsätzlich so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Rückhalte- und ggf. erforderlichen Objektschutzmaßnahmen sind so auszuführen, dass der natürliche Ablauf von wild abfließendem Wasser nicht zum Nachteil eines höher gelegenen Grundstücks behindert bzw. zum Nachteil tiefer liegender Grundstücke verstärkt oder auf andere Weise verändert wird.

Die Konkretisierung der Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung wird aktuell von der Arnold Consult AG in Kissing erarbeitet und mit den maßgebenden Fachstellen abgestimmt. Die Versickerung des im Vorhabengebiet anfallenden Niederschlagswassers kann über Rigo- len und Sickermulden im Vorhabengebiet selbst erfolgen.

#### 4.3.8 Immissionsschutz

Das für das Sondergebiet vorgesehene Areal befindet sich im Einwirkungsbereich verschiedener Gewerbeeinrichtungen. Im Umfeld des Plangebietes sowie im Plangebiet selbst befinden sich schutzbedürftige Nutzungen. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung der Firma ACCON GmbH (Bericht Nr. ACB-0520-7967/07/rev2 vom 27.07.2020) wurde festgestellt, dass aufgrund der bereits heute vorhandenen Vorbelastungen durch die im Plangebiet und dessen maßgebenden Umfeld vorhandenen Gewerbebetriebe eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes im Ist-Zustand nicht ausgeschlossen werden kann. Aufgrund dessen und der unmittelbaren Nähe aller relevanten Immissionsorte zu den bestehenden Gewerbebetrieben wird im vorliegenden Falle daher von einer Gemengelage (TA Lärm, Abschnitt 6.7) ausgegangen. Dadurch kann im Zuge der gegenseitigen Rücksichtnahme ein Immissionsrichtwert zwischen 55 dB(A) und max. 60 dB(A) begründet werden, wodurch das Vorhaben aus schalltechnischer Sicht umsetzbar ist. Da im Zusammenhang mit der Stellplatznutzung aufgrund des geringen Abstandes zur vorhandenen Wohnbebauung Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen zu erwarten sind, wird die Nutzung der Stellplätze im Freibereich auf die Tagzeit beschränkt. Diesbezüglich wird die Gemeinde mit dem Investor entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag treffen.

#### 4.3.9 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.

Im Westen des Vorhabengebietes wird zudem eine zu erhaltende Gehölzstruktur festgesetzt. Diese dient in erster Linie als Sichtschutz für die westlich angrenzenden Nachbarn.

#### 4.3.10 Sonstige Festsetzungen

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

Die Festsetzung der Trafostation bildet den bereits vorhandenen Bestand ab.

Die sonstigen Festsetzungen zu den Überdachungen, den Treppenanlagen, dem geplanten Gebäude sowie dem geplanten Aufzug orientieren sich eng am Vorhaben- und Erschließungsplan des FGPLANUNGSBÜRO.

### 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, lediglich einige Gehölze in

den Randbereichen) 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 bereits großflächig versiegelten Areal mit einigen Gehölzbeständen in den Randbereichen ist nach heutigem Kenntnisstand weitestgehend auszuschließen. Artenschutzrechtliche 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 Plangebiet 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 Fahrverhaltens 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). Nachdem die Richtigkeit des Gutachtens im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange teilweise angezweifelt wurde, wurde das Gutachten des Büros ACCON GmbH zwischenzeitlich überarbeitet und mit der Unteren Immissionsbehörde abgestimmt. Im Rahmen der Überarbeitung des Gutachtens (Bericht Nr. ACB-0520-7967/07/rev2 vom 27.07.2020) hat sich gezeigt, dass das Plangebiet bezüglich seiner Schutzwürdigkeit analog einem Mischgebiet zu betrachten ist. Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen ergaben die Berechnungen, dass eine Überschreitung des Immissionsrichtwerts eines Allgemeinen Wohngebietes von 55 dB(A) tags an einzelnen Immissionsorten möglich ist, der Richtwert eines Mischgebietes von 60 dB(A) wird hingegen nicht überschritten. Alle im Rahmen des Gutachtens betrachteten Betriebe (inkl. Vorbelastung) sind bereits heute ansässig. Basierend auf den Emissionsansätzen können daher auch im Ist-Zustand Überschreitungen der Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund dessen sowie der unmittelbaren Nähe der Immissionsorte zu den bestehenden Gewerbebetrieben wurde im vorliegenden Falle für die an das Plangebiet angrenzenden Wohngebäude daher von einer Gemengelage gemäß TA Lärm, Abschnitt 6.7 ausgegangen. Damit könne im Zuge der gegenseitigen Rücksichtnahme ein Immissionsrichtwert zwischen 55 dB(A) und max. 60 dB(A) begründet werden, wodurch das Vorhaben aus schalltechnischer Sicht umsetzbar ist.

Im Zusammenhang mit der Stellplatznutzung während der Nachtzeit sind aufgrund des geringen Abstandes zur vorhandenen Wohnbebauung Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen zu erwarten. Dies betrifft in erster Linie die Stellplätze des ansässigen Fitnesscenters, welches bis 22 Uhr geöffnet ist. Aus Sicht des Schallimmissionsschutzes ist eine Nutzung der Stellplätze während der Nachtzeit nicht möglich, weshalb auch eine Festsetzung zur Nichtnutzung der Stellplätze im Freibereich während der Nachtzeit getroffen wurde.

## 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  $k_f$ -Wert von  $5 \cdot 10^{-5}$  zugrunde gelegt werden kann und die Böden dadurch prinzipiell für eine Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser geeignet sind.

Eine Konkretisierung der Niederschlagswasserbeseitigung wurde von der Arnold Consult AG in Kissing in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Starnberg erarbeitet. Gemäß der vorliegenden Baugrunduntersuchungen wurde im Rahmen der Bodenaufschlüsse (Tiefe ca. 6,4 m) kein Grundwasser angetroffen. Für die Bemessung von Versickerungsanlagen wurde gemäß Baugrundgutachten und Vorgaben des Wasserwirtschaftsamtes Starnberg dabei ein Durchlässigkeitsbeiwert von  $k_f = 5 \cdot 10^{-5}$  m/s verwendet. Aufgrund der vorhandenen hydrogeologischen Verhältnisse konnte der Nachweis erbracht werden, dass eine Versickerung in den Untergrund im Vorhabengebiet demnach prinzipiell möglich ist.

Das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept sieht eine Versickerung der geplanten Verkehrsflächen (Parkplätze im Nord-Westen und Nord-Osten sowie neue Zufahrtsstraße im Süden) über Versickerungsmulden vor. Diese müssen im Bereich der geplanten Grünflächen situiert werden. Aufgrund der örtlichen Platzverhältnisse ist es aber nicht möglich, die Dachfläche des Neubaus sowie die Hofflächen zwischen Neubau und „Anbau Altes Rathaus“ bzw. im Zufahrtbereich (süd-westlich des „Alten Rathauses“) über ausreichend dimensionierte Mulden zu versickern. Unter Berücksichtigung der Planungsunterlagen wurde im Niederschlagswasserbeseitigungskonzept davon ausgegangen, dass es sich bei den Dachflächen um Materialien ohne Verwendung von unbeschichteten Metallen handelt. Bei den genannten Hofflächen handelt es sich um Fußgängerwege, die eine geringe Belastung aufweisen. Gemäß Merkblatt DWA-M 138 ist daher eine Versickerung der Dachfläche sowie der Hofflächen über Rigolen bzw. Rohrrigolen grundsätzlich zulässig. Um gemäß Merkblatt DWA-M 153 eine ausreichende Vorbehandlung des Niederschlagswassers der Dachfläche und der Hoffläche zu gewährleisten, muss den Rigolen ein Absetzschacht sowie ein Substratfilter vorgeschaltet werden. Die erforderlichen Rigolen sollen im Zufahrtbereich zur Garage situiert werden. Auch das Niederschlagswasser aus den Hofflächen wird über Straßensinkkästen einer Sammellei-

tung (DN 125) zugeführt und über einen Kontrollschacht (DN 1000) im Bereich der Treppe im Süd-Westen des Untersuchungsgebiets in den Absetzschacht transportiert. Vom Absetzschacht aus wird das gesammelte Niederschlagswasser der Dachfläche sowie der Hofflächen zunächst dem Substratfilter zugeführt, bevor es in die Rohrrigole gelangt.

Um die Sicherheit gegen Überflutung bzw. die kontrollierte, schadlose Überflutung des Grundstücks rechnerisch nachzuweisen wurde darüber hinaus ein Überflutungsnachweis geführt. Hierbei wurde das gesamte Gebiet (sowohl Neubau/Umgestaltung als auch Bestand) angesetzt, wobei die bestehenden Gebäude sowie die Straßen- und Parkplatzflächen im Süd-Osten des Untersuchungsgebiets über einen vorhandenen Sickerschacht (bestehendes Wasserrecht) entwässern. Im Ergebnis des Überflutungsnachweises zeigte sich, dass es durch die Herstellung der Mulden sowie die Erweiterung des Kieskörpers möglich ist, eine Überflutung des Grundstücks bei einem 10-minütigen Regenereignis mit einer Jährlichkeit von 30 Jahren zu verhindern. Weitere Details zum Niederschlagswasserbeseitigungskonzept können dem Niederschlagswasserbeseitigungskonzept „1-20-113 Erweiterung und Umplanung Einkaufsmarkt Seefeld“ der Arnold Consult AG vom 28.07.2020 entnommen werden.

Verschmutztes Niederschlagswasser wird aus Gründen des Gewässerschutzes gesammelt, vorgereinigt und dem Untergrund schadlos über geeignete Versickerungsanlagen zugeführt. 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.

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

#### 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

### Baugrenzen

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 der BayBO finden im Vorhabengebiet keine Anwendung, d.h. für die einzelnen Abstandsflächen sind die festgesetzten Baugrenzen sowie Gebäudeoberkanten maßgebend.

### Altlasten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

### Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

### Natur- und Artenschutz

#### Baumschutz

Auf die „Verordnung der Gemeinde Seefeld über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzverordnung)“, in Kraft getreten am 15.03.2006, wird hingewiesen.

Vor Beginn der Erd- und/oder Abrissarbeiten sind ortsfeste Baumschutzzäune nach DIN 18920 (Ausgabe 2014/07) zu erstellen und dauerhaft während der Bauzeit zu erhalten. Vor Beginn der Erdaushubarbeiten sind im Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) Wurzelschutzvorhänge nach DIN 18920 (Ausgabe 2014/07) zu erstellen und während der Bauzeit regelmäßig zu bewässern. Bei Bäumen, die im Nahbereich des künftigen Gebäudes stehen sind im Kronentraufbereich senkrechte Verbaumaßnahmen (Berliner Verbau) vorzunehmen. Beim Verlegen von Leitungen aller Art muss der Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) unterfahren werden (z.B. Spülbohrung). Ist eine Spülbohrung z.B. aus geologischen Gründen nicht möglich so dürfen Wurzeln mit einem Durchmesser  $\geq 2$  cm nicht durchtrennt werden. Abgrabungen und Auffüllungen sind nur außerhalb des Wurzelbereichs der Bäume (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) gestattet.

#### Artenschutz

Beim Abbruch von Gebäuden, bei der Rodung von Gehölzen und bei der Beseitigung vorhandener Kleingewässer können besonders oder streng geschützte Arten wie Vögel, Fledermäuse oder Amphibien betroffen sein. Es ist sicher zu stellen, dass im Rahmen eines Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt werden (z.B. durch ökologische Untersuchungen und eine Umweltbaubegleitung). Grundsätzlich dürfen Rodungen von Gehölzen nur in der Zeit vom 1.10 bis zum 28.2. durchgeführt werden. Der Abbruch von Gebäuden muss gegebenenfalls in Zeiten durchgeführt werden, in denen keine Nutzung durch gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten erfolgt. Wenn Fensterläden aus Holz vorhanden sind, sollten diese vor dem Abbruch abgenommen und auf Fledermäuse untersucht werden. Soweit erforderlich (z.B. bei Höhlenbäumen) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (z.B. Nistkästen). Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt, so bedarf dies einer Ausnahme durch die Regierung von Oberbayern.

## **Wasserwirtschaft**

### **Trink- und Löschwasserversorgung**

Sämtliche Bauvorhaben sind vor der Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der AWA-Ammersee anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall gewährleistet sind.

### **Abwasserbeseitigung**

Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die der DIN 19861 ff entsprechen. Der öffentlichen Entwässerungsanlage der AWA-Ammersee dürfen nur Schmutzwässer zugeführt werden. Dach- und Hofflächen sowie Zufahrten, Straßen und Parkplätze können nicht an die Kanalisationsanlage der AWA-Ammersee angeschlossen werden. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

### **Niederschlagswasserbeseitigung**

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdeten Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig zu versickern, sofern eine ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes gegeben ist und nachgewiesen werden kann. Bei nicht ausreichender Sickerfähigkeit des Untergrundes kann das anfallende Niederschlagswasser über die vorhandene Tagwasserkanalisation der Gemeinde Seefeld abgeleitet werden. Der Anschluss an den gemeindlichen Tagwasserkanal ist bei der Gemeinde Seefeld zu beantragen.

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfüllt sind und die zugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) beachtet werden, sind Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer ist erlaubnisfrei, sofern die Anforderungen der NWFreiV und der TRENORG erfüllt sind. Eine Einleitung in oberirdische Gewässer hat unter Berücksichtigung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu erfolgen.

### **Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen**

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Fußbodenhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

### **Grundwasser, Hangschichtenwasser, wild abfließendes Wasser**

Die Erkundung des Baugrundes bzgl. des Grundwasserflurabstandes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Es wird empfohlen die Gebäude bis zur Geländeoberkante wasserdicht auszuführen und gegen drückendes, aufsteigendes und wild abfließendes Wasser sowie gegen Auftrieb zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG).

Für Bauten im Grundwasserbereich und Bauwasserhaltungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Starnberg zu beantragen.



### Gewässerschutz

Maßnahmen im gesamten Plangebiet zur Vermeidung von Glätte im Winter durch Schnee, Eis, Reif oder Glätte sind mit Sand, Splitt oder anderen geeigneten Mitteln, jedoch nicht mit ätzenden oder umweltschädlichen Stoffen, durchzuführen. Die Verwendung von Tausalzen ist (unter Ausnahme von besonderen witterungsbedingten Gefahrenlagen wie Blitzeis, Eisregen etc.) nicht zulässig. Auf die gemeindliche Verordnung zur „Sicherung der Gehbahnen im Winter“ i.d.F. vom 25.01.2006 wird verwiesen.

### Abfallbeseitigung

Die Bereitstellung aller Abfallbehälter im Holsystem muss am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum erfolgen (vgl. § 13a Abs. 4 Pkt. 6 Abfallwirtschaftssatzung).

## 5. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in m <sup>2</sup>	in %
<b>Baugebiete</b>	<b>4.030</b>	<b>75,8</b>
- Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“	4.030	75,8
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>820</b>	<b>15,4</b>
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche	400	7,5
- Private Straßenverkehrsfläche	420	7,9
<b>Grün- und Freiflächen</b>	<b>470</b>	<b>8,8</b>
- Private Grünflächen	470	8,8
<b>Gesamtfläche</b>	<b>5.320</b>	<b>100,0</b>

## 6. Inkrafttreten

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

Seefeld, .....

.....

Klaus Kögel  
Erster Bürgermeister