

Gemeinde Seefeld



Bebauungsplan „Zwischen Keltenweg und Am Römerbrunnen“

Gemarkung Hechendorf a. Pilsensee

B E G R Ü N D U N G

- ENTWURF -

vom 02.03.2021

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziele der Planung	3
2. Beschreibung des Plangebietes	3
2.1 Geltungsbereich, Lage, Größe	3
2.2 Bestandssituation	4
2.3 Umliegende Nutzungen, umgebende Bebauung	4
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3.1 Landes- und Regionalplanung	5
3.2 Flächennutzungsplan	5
3.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne und Satzungen	6
3.4 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften	6
4. Planung	7
4.1 Bebauungsplanverfahren	7
4.2 Städtebauliches Konzept	7
4.3 Energiekonzept	8
4.4 Erläuterung der Festsetzungen	9
4.4.1 Art der baulichen Nutzung.....	9
4.4.2 Maß der baulichen Nutzung	9
4.4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	9
4.4.4 Verkehrsflächen.....	10
4.4.5 Stellplätze und Nebenanlagen	10
4.4.6 Gestaltungsfestsetzungen.....	10
4.4.7 Grünordnung	11
4.4.8 Sonstige Festsetzungen	11
4.4.9 Grundwasserschutz	13
4.4.10 Immissionsschutz	11
4.5 Umweltbelange	12
4.5.1 Allgemein	12
4.5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz	12
4.5.3 Immissionsschutz	13
4.6 Ver- und Entsorgung	14
4.6.1 Wasserversorgung, Abwasserentsorgung	14
4.6.2 Niederschlagswasserbeseitigung	14
4.6.3 Energieversorgung, Telekommunikation	15
4.6.4 Abfallbeseitigung	15
4.7 Hinweise	16
5. Städtebauliche Statistik	19
6. Inkrafttreten	19

1. Anlass und Ziele der Planung

Der Eigentümer des im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebes plant die Erweiterung seiner Gewerbeflächen. Hierfür soll zum einen ein Neubau gegenüber dem bestehenden Verwaltungsgebäude und zum anderen ein Anbau an die bestehende Lagerhalle im Südwesten des Plangebietes realisiert werden. Durch den Anbau und den Neubau soll die nutzbare Grundfläche im Gewerbegebiet um insgesamt ca. 1.050 m² erweitert werden. Der Neubau soll über einen Verbindungskorridor mit dem Bestandsgebäude verbunden werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Zwischen Keltenweg und Am Römerbrunnen“ möchte die Gemeinde Seefeld außerdem Flächen für die Feuerwehr und Flächen für „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ bzw. „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ planungsrechtlich sichern. Die Gemeinbedarfsflächen sollen den dauerhaften Aufenthalt und das Wohnen von Flüchtlingen und Obdachlosen ermöglichen und Räume für Feuerwehr, Sozial- und Jugendarbeit sowie Sport- bzw. Freizeitflächen zur Verfügung stellen. Diese Zielsetzung verfolgte bereits der seit 30.11.2017 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Zwischen Inninger Straße und Am Oberfeld – Teil 1“, dessen grundlegende Vorgaben in modifizierter Form in den vorliegenden Bebauungsplan „Zwischen Keltenweg und Am Römerbrunnen“ übernommen wurden.

Um dem Parkdruck in der Ortslage Hechendorf entgegenzuwirken, sollen außerdem Parkplatzflächen im Plangebiet planungsrechtlich gesichert werden sowie die Errichtung einer Tiefgarage innerhalb der Gewerbeflächen ermöglicht werden. Zudem sollen die sonstigen bereits vorhandenen Nutzungen (Basketballplatz, Feuerwehr, soziale Einrichtungen, Ausgleichsflächen) weiterhin zulässig sein und die Errichtung eines lagemäßig angepassten Fußballplatzes ermöglicht werden.

Im Norden des Bebauungsplangebiets sind öffentliche Grün- bzw. Ausgleichsflächen zur Ortsrandeingrünung vorgesehen. Entlang der Straße „Am Oberfeld“ sollen außerdem die bestehenden Geh- und Radwege ausgebaut und verlängert werden sowie zwei Bushaldebuchten planungsrechtlich gesichert werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (13. Änderung) der Gemeinde Seefeld stellt das überplante Areal bereits als Fläche für den Gemeinbedarf, Gewerbegebiet sowie teilweise als Grünfläche dar. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehenen Nutzungen sind somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB grundsätzlich aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seefeld entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Geltungsbereich, Lage, Größe

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Hechendorf westlich der Straße „Am Oberfeld“, südlich des Keltenweges sowie nördlich der Straße „Am Römerbrunnen“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zwischen Keltenweg und Am Römerbrunnen“ umfasst die Grundstücke 76/1 (Am Oberfeld), 77/1 (Am Oberfeld), 404/1 (Am Römerbrunnen), 401/4, 564, 564/1 sowie Teilflächen der Grundstücke 76, 76/2, 77, 363/1 (Am Oberfeld), 400, 401, 401/3, 550/3, 550/32, 550/36 und 551, jeweils Gemarkung Hechendorf.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 2,63 ha. Davon entfallen ca. 0,96 ha auf Gemeinbedarfsflächen, ca. 0,56 ha auf Gewerbeflächen, ca. 0,70 ha auf öffentliche Grünflä-

chen (davon ca. 0,25 ha auf Ausgleichsflächen) und ca. 0,41 ha auf öffentliche Verkehrsflächen (davon ca. 0,12 ha auf öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung) und eine unerhebliche Fläche (ca. 8 m²) auf Flächen für Versorgungsanlagen.

2.2 Bestandssituation

Das Plangebiet selbst wird bereits zu großen Teilen auf verschiedene Arten genutzt. Im nördlichen Bereich befindet sich bereits eine Unterkunft für Flüchtlinge, Asylbewerber und Obdachlose sowie die Anlagen der Freiwilligen Feuerwehr Seefeld-Hechendorf. Im südlichen Bereich befindet sich bereits ein Gewerbebetrieb. Im zentralen Bereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Spiel- und Freizeitplatz, auf dem in den letzten Jahren bereits ein Basketball- bzw. Fußballfeld und eine Skateranlage errichtet wurden.

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. 585 m ü. NN. Aufgrund der bisherigen intensiven Nutzung des Areals haben sich auf den geplanten Flächen bislang kaum landschaftsgliedernde Merkmale und Vegetationsstrukturen entwickelt. Lediglich im nördlichsten Randbereich sowie als Trennung zwischen dem Feuerwehrgelände und der Obdachlosenunterkunft befinden sich einige Bestandsbäume, die voraussichtlich erhalten werden können.

Im Rahmen einer bereits im Jahre 2017 durchgeführten Baugrunduntersuchung der BLASY + MADER GmbH (vom 03.05.2017) wurden im Bereich des Feuerwehrstandortes zwei Kleinrammbohrungen vorgenommen. Die würmzeitlichen Vorstoßschotter sind hier überlagert durch sandigen Kies. Auf den Ablagerungen der Jungmoräne mit Endmoränenzügen haben sich überwiegend Parabraunerden und Braunerden ausgebildet.

Innerhalb der Moränen sind keine zusammenhängenden Grundwasservorkommen vorhanden. Lokal können in Kies- oder Sandlinsen Schichtwässer auftreten. Da sie hydraulisch nicht miteinander in Kontakt stehen, bilden sie kein einheitliches Druckspiegelniveau aus. Innerhalb der Oberböden tritt wegen der geringen Wasserdurchlässigkeit der Moränen häufig Stau- oder Schichtwasser auf. Details zu den Baugrundeigenschaften sind der Baugrunduntersuchung der BLASY + MADER GmbH vom 03.05.2017 zu entnehmen.

Unmittelbar nördlich des Plangebietes schließt das Landschaftsschutzgebiet LSG-00542.01 „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“ an. Durch die Planung wird das LSG jedoch nicht beeinträchtigt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Am Oberfeld“ bzw. über die beiden von dieser Straße abzweigenden Stichstraßen „Keltenweg“ und „Am Römerbrunnen“. Die überplanten Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde bzw. in Privateigentum. Bei der überplanten Straße „Am Oberfeld“ handelt es sich um eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche.

2.3 Umliegende Nutzungen, umgebende Bebauung

Im Norden und Westen des überplanten Areals grenzen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südöstlich schließt Wohnbebauung entlang der Straße „Am Oberfeld“ an. Südlich bzw. südwestlich grenzt gewerblich bzw. gemischt genutzte Bebauung an.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

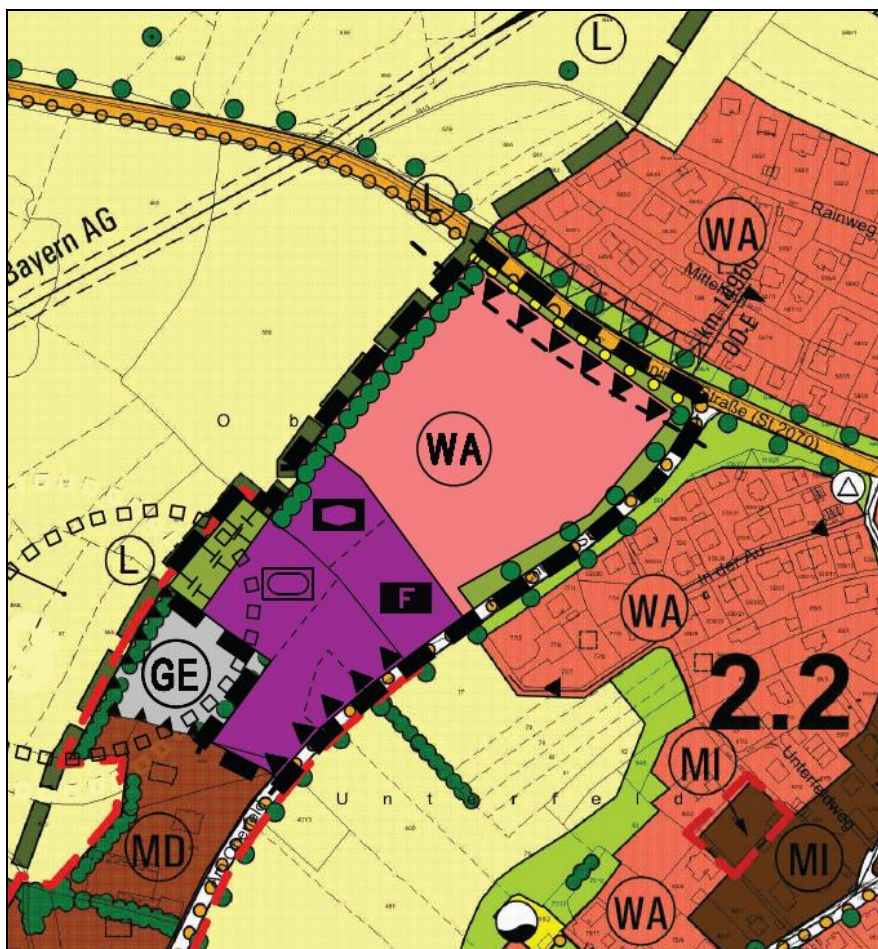
3.1 Landes- und Regionalplanung

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 (Stand 01.01.2020) 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 der Planung nicht grundsätzlich entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (13. Änderung) ist das überplante Areal bislang bereits als Fläche für den Gemeinbedarf, Gewerbegebiet sowie teilweise als Grünfläche dargestellt. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zwischen Keltenweg und Am Römerbrunnen“ vorgesehenen Nutzungen sind somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB grundsätzlich aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seefeld entwickelt.



Auszug aus dem seit 13.07.2006 rechtswirksamen Flächennutzungsplan

3.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne und Satzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zwischen Keltenweg und Am Römerbrunnen“ befindet sich teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des seit 29.01.2015 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Oberfeld“ (1. Änderung) und des seit 20.08.1998 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. VI „Inninger Straße Süd“ (1. Änderung). Des Weiteren befindet sich der seit 30.11.2017 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Zwischen Inninger Straße und Am Oberfeld – Teil 1“ vollständig innerhalb des Bebauungsplanen „Zwischen Keltenweg und Am Römerbrunnen“.

Der Bebauungsplan „Zwischen Inninger Straße und Am Oberfeld – Teil 1“ stellt die entsprechenden Flächen bereits als „Flächen für den Gemeinbedarf, „Ausgleichsflächen“, „Verkehrsflächen“, „Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung“ sowie als „Grünflächen“ dar. Die dort für den Teilbereich formulierte Zielsetzung (Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Feuerwehr, soziale Zwecke und sportliche Zwecke) stimmt immer noch mit den vor Ort befindlichen bzw. geplanten Strukturen überein. Lediglich der konkrete Zuschnitt / Umgriff der einzelnen Nutzflächen ist aus den bisherigen Festsetzungen des BP „Zwischen Inninger Straße und Am Oberfeld – Teil 1“ nicht mehr planungsrechtlich ableitbar. Auch der Bebauungsplan „Am Oberfeld“ (1. Änderung) stellt die entsprechenden Flächen bereits als „Gewerbeflächen“ bzw. „Verkehrsflächen“ dar. Die dort für den Teilbereich formulierte Zielsetzung (Gewerbeflächen) stimmt ebenfalls immer noch mit den vor Ort befindlichen bzw. geplanten Strukturen überein. Der konkrete Zuschnitt / Umgriff der einzelnen Nutzflächen sowie die geplanten Baustrukturen innerhalb der Gewerbefläche sind jedoch aus den bisherigen Festsetzungen des BP „Zwischen Inninger Straße und Am Oberfeld – Teil 1“ nicht mehr planungsrechtlich ableitbar. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Erweiterung der Gemeinbedarfsflächen sowie der lagemäßigen Änderung des geplanten Rasenspielfeldes und der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Gewerbefläche ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Zwischen Keltenweg und Am Römerbrunnen“ werden die rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Am Oberfeld“ (1. Änderung), Nr. VI „Inninger Straße Süd“ sowie „Zwischen Inninger Straße und Am Oberfeld – Teil 1“ in den betroffenen Bereichen entsprechend geändert und insoweit unwirksam.

3.4 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

Unmittelbar westlich des Plangebietes schließt das Landschaftsschutzgebiet LSG-00542.01 „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“ an. Durch die Planung wird das LSG jedoch nicht beeinträchtigt, da es sich außerhalb des überplanten Areals befindet.

Abgesehen von den ohnehin gültigen und zu beachtenden allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutzgesetze, Wasserrecht, Denkmalschutzgesetz etc.) sind für das Plangebiet 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 Bebauungsplan gemäß §§ 8 ff 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:

- Gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt. Die Maßnahmen des Bebauungsplanes „Zwischen Keltenweg und Am Römerbrunnen“ bestehen in der Neuordnung und der Schaffung einer angemessenen, modernen baulichen Nutzung innerhalb des größtenteils bereits bebauten Innerortsareals. Es handelt sich bei der aktuellen Planung somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.
- Die im gesamten Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit den getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche unter dem Schwellenwert von 20.000 m².
- 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 städtebauliche Konzept im überplanten Areal sieht vor, im nordöstlichen Teilbereich die bereits bestehenden Flächen und Gebäude der Feuerwehr planungsrechtlich zu sichern. Im Nordwesten des Plangebietes sollen nördlich des bereits bestehenden Gebäudes für die Unterbringung von Asylsuchenden und Obdachlosen weitere Flächen für diese Nutzung bereit gestellt werden. Im Westen und Südwesten des überplanten Areals ist ein neues Rasenspielfeld bzw. ein Bolzplatz sowie ein „Jugend-Freizeit-Bereich“ mit einem Basketball-/Streetballfeld, einem Skaterplatz und einem perspektivischen Bike-Park vorgesehen. Darüber hinaus sind auch entsprechende Flächen für Stell- und Parkplätze eingeplant. Im Südwesten des Plangebietes sollen die bestehenden Gewerbeflächen erweitert werden, so dass dem hier ansässige Gewerbebetrieb auch künftig Spielraum für Betriebserweiterungen bleibt.

Die gestalterischen Festsetzungen (Dachneigung, -form, Fassaden etc.) für die einzelnen Nutzungen (Feuerwehr, sozialen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude, Gewerbe) sind so auf einander abgestellt, dass insgesamt betrachtet ein einheitliches Bild entstehen kann und sich die Gebäude in das Landschaftsbild einfügen.

Zudem wurden bei der Ausarbeitung der Planung die Handlungsempfehlungen für die Gemeinden im Landkreis Starnberg zur „Energieeffizienz in der Bauleitplanung“ berücksichtigt

(Ausrichtung der Gebäude zur Nutzung solarer Energien, Ausbildung von extensiver Dachbegrünung bei Flachdächern, Höhenentwicklung, etc.). Grundsätzlich sollten diese Handlungsempfehlungen auch bei der Objektplanung der Gebäude sowie eventuellen nachfolgenden Erschließungsplanungen entsprechend berücksichtigt werden.

4.3 Energiekonzept

Seit 2004 ist die Verantwortung der gemeindlichen Bauleitplanung für den allgemeinen Klimaschutz ausdrücklich im Baugesetzbuch niedergeschrieben. Hierzu wird in den „Planungsleitlinien“ des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB geregelt, dass Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten sollen. Unter anderem sind der Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern sowie die Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB) zu berücksichtigen.

Die Gemeinden müssen ihrer Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz nachkommen, indem sie Vorgaben zu energieeffizienter Bauweise und zur Nutzung erneuerbarer Energien formulieren. Daher hat der Gemeinderat der Gemeinde Seefeld in seiner Sitzung am 06.10.2020 beschlossen, im Sinne des Klimaschutzes sowie zur Förderung regenerativer Energien im Zuge der Planung und Ausweisung neuer Baugebiete nach Möglichkeit verbindliche Bebauungsplanfestsetzungen sowie ergänzende vertragliche Regelungen zum Ausschluss fossiler Energieträger und zur zwingenden Heranziehung von regenerativen Energien aufzunehmen. In diesem Zuge sind unter anderem die Handlungsempfehlungen für die Gemeinden des Landkreises Starnberg vom Mai 2015 zu beachten sowie eine Dokumentation der Klimaschutzmaßnahmen in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen.

Der im Plangebiet vorhandene Gewerbebetrieb hat bereits ein umfassendes Energiekonzept erstellt. Dieses sieht unter anderem vor, die bestehende Heizkraftanlage im Gebäude durch eine moderne Hackschnitzelheizung zu ersetzen. Diese wird so dimensioniert, dass im Falle einer Erweiterung der gemeindlichen Baugebiete die Möglichkeit des Umbaus zu einem Fernwärme-Heizkraftwerk besteht. Der ansässige Gewerbebetrieb plant, in dieser Heizanlage sein selbst produziertes Altholz zu verheizen. Das Altholz wird in dem Betrieb für Schalarbeiten benötigt und muss bislang als Altholz entsorgt werden. Dieses anfallende Material, das aus regionalem Holzhandel stammt, wird künftig vor Ort recycelt und nachhaltige Wärmeenergie daraus erzeugt. Weiterhin wird auf der bestehenden LKW-Garage im Nordwesten des Gewerbegebietes auf der kompletten Pultdachfläche eine Photovoltaikanlage errichtet, die künftig 2 öffentliche Ladesäulen speist. Auch auf den neu entstehenden Dachflächen des geplanten Neubaus werden künftig Photovoltaikmodule errichtet. Diese werden in erster Linie zur Eigenstromnutzung verwendet. Eventuell vorhandene überschüssige Energie soll zum Laden der betriebseigenen Elektroflotte verwendet werden oder öffentlich über weitere Ladesäulen genutzt werden. Um den Umweltgedanken noch weiter hervorzuheben wird das neu entstehende Flachdach als begrüntes Dach ausgeführt. Weiterhin ist seitens des Gewerbebetriebes angedacht, den künftigen Gebäudeüberweg unter Berücksichtigung der Brandschutzaufgaben in nachhaltiger und moderner Holzbauweise auszuführen. Auch hierfür wird das Holz von regionalen Betrieben erstanden. Schlussendlich wird auch der westlich des Gewerbegebietes gelegene Grünstreifen auf Kosten des ansässigen Gewerbebetriebes begrünt und gepflegt. Weitere Angaben zum Energiekonzept können dem Energie-/Umweltkonzept der Firma Dosch entnommen werden.

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind keine speziellen Maßnahmen in Form eines Energiekonzeptes angedacht, da der vorliegende Bebauungsplan für diesen Bereich in erster Linie eine Bestandssicherung vornimmt. Der Bebauungsplan trifft jedoch im Zusammenhang mit dem vom Gemeinderat Seefeld am 06.10.2020 getroffenen Beschluss einige Festsetzungen (Dachbegrünung/Photovoltaik, etc.), die bei Neubauten im Plangebiet zu beachten sind.

4.4 Erläuterung der Festsetzungen

4.4.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Großteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr“, „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB vorgesehen. Weiterhin wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung können die bestehenden und geplanten, in öffentlichem Interesse liegenden Einrichtungen des Feuerwehrhauses, der Unterkunft für Asylsuchende sowie das Rasenspielfeld und der Basketball-/Skaterplatz (Jugend-Freizeit-Bereich) mit den für diese Nutzungen erforderlichen Erschließungsanlagen und Infrastruktureinrichtungen planungsrechtlich gesichert werden. Mit der Einschränkung der Wohnnutzung im Gewerbegebiet auf maximal eine Betriebsleiterwohnung pro Gewerbebetrieb soll der Gesamtcharakter des vorgefundenen Gebietes gewahrt und eine zu starke Ausprägung von gemischt genutzten Flächen verhindert werden. Aus diesem Grund ist auch die Errichtung von Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke sowie von Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Da das vorgefundene Ortsbild gewahrt werden soll und sich Mobilfunkanlagen negativ auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken, sind diese Anlagen als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO in dem Gebiet ausgeschlossen.

4.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Wandhöhe (WH) bzw. Gebäudeoberkante (OK) der baulichen Anlagen ausreichend bestimmt.

Die Planung orientiert sich mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bzw. 0,6 an der bereits vorhandenen Baustruktur sowie an der Obergrenze der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, die eingehalten wird. Mit der durch die Hinzurechnung der Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässigen Überschreitung der GRZ im Gewerbegebiet bis zu einer Gesamt-GRZ von 1,0 wird in erster Linie der im Plangebiet vorgefundene Bestand (nahezu vollständig versiegelt) aufgegriffen. Durch die geplante Dachbegrünung sowie die im westlichen Teilbereich des Gewerbegebietes gelegene Pflanzfläche, zu deren Bepflanzung und Pflege sich der ortsansässige Gewerbebetrieb gegenüber der Gemeinde verpflichtet hat, sollen etwaige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser so gering wie möglich gehalten werden.

Mit der maximal zulässigen Wandhöhe bzw. Gebäudeoberkante von 6,5 m bis maximal 9,5 m kann eine verträgliche Einbindung der neuen Baukörper in die bauliche Struktur und das Höhengniveau der umliegenden Bebauung am westlichen Ortsrand von Hechendorf gewährleistet werden.

Durch die Festsetzungen zur Höhenlage der Erdgeschossfertigfußböden (EG-FFB) wird sichergestellt, dass die bestehenden topographischen Verhältnisse im Plangebiet weitestgehend gewahrt bleiben.

4.4.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise gelten im Plangebiet die Grundsätze der offenen Bauweise, wobei einzelne Gebäude auch mit einer Länge von mehr als 50 m sowie ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden können, sofern die Baugrenzen dies zu-

lassen. Mit der gewählten Bauweise kann eine, für die geplanten Nutzungen erforderliche, zusammenhängende Bebauung sichergestellt werden.

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

Trotz relativ großzügiger Fassung der überbaubaren Grundstücksflächen auf den Flächen für den Gemeinbedarf wird die Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO innerhalb dieser Flächen sichergestellt. Somit kann den gesetzlichen Anforderungen an eine angemessene Belichtung, Besonnung und Belüftung der Gebäude im Plangebiet grundsätzlich Rechnung getragen werden. Die Abstandsflächen im Gewerbegebiet und zu den angrenzenden Grundstücken werden durch die festgesetzten Baugrenzen in Verbindung mit den jeweils maximal zulässigen Wandhöhen der Gebäude abschließend geregelt, d. h. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO kommt hier nicht zur Anwendung.

4.4.4 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird durch die Straße „Am Oberfeld“ sowie die von dieser Straße abzweigenden Stichstraßen „Keltenweg“ und „Am Römerbrunnen“ sichergestellt.

Die fuß- und radläufige Erschließung ist ebenfalls über die Straße „Am Oberfeld“ sichergestellt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan können zudem die geplanten Geh- und Radwege mit Grünstreifen und Bushaldebuchten entlang der Straße „Am Oberfeld“ planungsrechtlich gesichert werden.

Eine unmittelbare Erschließung des Grundstückes für die Feuerwehr an der südöstlichen Ecke wird aus verkehrstechnischen Gründen zeichnerisch ausgeschlossen (Verbot der Ein-/Ausfahrt).

4.4.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Stellplätze für die Bewältigung des ruhenden Verkehrs der geplanten Nutzungen sollen vorwiegend in den dafür festgesetzten Bereichen umgesetzt werden. Zudem sind östlich des geplanten Feuerwehrhauses sowie im Bereich der Straße „Am Römerbrunnen“ noch zusätzliche Stellplätze entlang der Erschließungsstraße vorgesehen. Im Sinne eines Energie- bzw. Klimakonzeptes ist die Errichtung von Ladestationen für Elektroautos innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen prinzipiell zulässig.

Die Errichtung einer Tiefgarage zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Plangebiet ist aus ortsgestalterischen Gründen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. den eigens hierfür festgesetzten Flächen („TGa“) zulässig.

Zur Unterbringung von Mülltonnenhäuschen oder überdachten Fahrradstellplätzen bzw. sonstigen Nebenanlagen dürfen diese bis zur einer Flächengröße von maximal 12 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der mit „Na“ und „St/Na“ gekennzeichneten Bereiche errichtet werden.

4.4.6 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.

4.4.7 Grünordnung

Die Festsetzungen von Anpflanzungen im Baugebiet und in dessen Randbereichen (Ausgleichsflächen) dienen der Verwirklichung von gestalterischen und landschaftspflegerischen Zielen.

Um eine gute Durchgrünung der Gemeinbedarfsflächen und eine ansprechende Gestaltung des Plangebietes zu erreichen, werden auf den Grundstücken und den öffentlichen Grünflächen sowie innerhalb der Ausgleichsflächen Anpflanzungen von Bäumen vorgeschrieben. Die Grundkonzeption der im Plangebiet vorgesehenen Freiraumgestaltung hat dabei eine ansprechende Randeingrünung des Gebietes insbesondere an der westlichen Grenze des Plangebietes sowie die innere Durchgrünung des Gebietes zum Ziel.

Der Keltenweg und der Wall entlang der Straße „Am Oberfeld“ werden durch straßenbegleitende Bäume und öffentliche Grünflächen optisch aufgewertet.

Das Grundgerüst der öffentlichen Ein- und Durchgrünung setzt sich vor allem aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammen.

Die geplanten Grünflächen sollen darüber hinaus nach Möglichkeit auch dazu beitragen, das im Plangebiet anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen.

4.4.8 Immissionsschutz

Das für das Gewerbegebiet vorgesehene Areal im westlichen Teilbereich des Plangebietes befindet sich im Einwirkungsbereich verschiedener Gewerbe- sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen und der Feuerwehr. Im Umfeld des Plangebietes sowie im Plangebiet selbst befinden sich schutzbedürftige Nutzungen. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner (Bericht Nr. 216116/6 vom 22.02.2021) wurde festgestellt, dass aufgrund der bestehenden gewerblichen bzw. landwirtschaftlichen Nutzungen die Immissionsrichtwerte an sämtlichen Immissionsorten während der Tages- und Nachtzeit eingehalten werden. Auch an dem geplanten Neubau im Gewerbegebiet ergeben sich keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Bei Zugrundelegung der im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente für die geplante Erweiterungsfläche können die Immissionsrichtwerte an der maßgebenden bestehenden schutzbedürftigen Bebauung auch unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung eingehalten werden. Auch bei Betrachtung der Gesamtgeräuschsituation im Gebiet werden keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte prognostiziert. Bezüglich der Gewerbe Geräusche sind somit über die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinaus keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

4.4.9 Sonstige Festsetzungen

Aus ortsgestalterischen Gründen wird die energietechnische und auch fernmeldetechnische Erschließung des Baugebietes ausschließlich über Erdkabel vorgenommen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter werden zudem ausgeschlossen.

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen sind erforderlich, um Verunstaltungen des Straßen- und Ortsbildes sowie nachteilige Auswirkungen auf umliegende Verkehrswege vermeiden zu können.

Mit der Festsetzung von Sichtdreiecken kann eine verkehrstechnisch sichere Verkehrerschließung des Plangebiets gewährleistet werden.

Mit der Zulässigkeit von Beleuchtungsmasten entlang des Rasenspielfeldes sowie Ballfangzäunen in den Bereichen des Rasenspielfeldes und des Basketballplatzes soll zum einen die Nutzung des Rasenspielfeldes auch nach Einbruch der Dämmerung ermöglicht werden und zum anderen die Verkehrssicherheit auf der Straße „Am Oberfeld“ gewährleistet werden.

4.5 Umweltbelange

4.5.1 Allgemein

Das Bebauungsplanverfahren „Zwischen Keltenweg und Am Römerbrunnen“ wird entsprechend § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, nachdem die Voraussetzungen hierfür gegeben sind (siehe Ziffer 4.1).

Infolge der bereits zu großen Teilen erfolgten 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.

4.5.2 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 plangegegenständlichen Bebauungsplan kein naturschutzrechtlicher Ausgleich mit einer vorherigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich. Dennoch wird im vorliegenden Falle als Ausgleich für eine im Rahmen des Bebauungsplanes „Am Oberfeld“ (1. Änderung), im Bereich des nun geplanten Neubaus im Gewerbegebiet, festgesetzte Gehölzpflanzung eine weitere Ausgleichsfläche mit einer Flächengröße von insgesamt 500 m² festgesetzt. Auch die bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Zwischen Inninger Straße und Am Oberfeld – Teil 1“ vorgenommene Festsetzung von Ausgleichsflächen im westlichen Randbereich des Plangebietes wird in den gegenständlichen Bebauungsplan übernommen und planungsrechtlich gesichert:

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 (bereits vorhandene Versiegelung, lediglich einige Gehölze in den Randbereichen) liegen für das Plangebiet keine Hinweise und Erkenntnisse auf beurteilungsrelevante Artvorkommen vor. Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz ist für das Plangebiet unter den genannten Voraussetzungen nicht zu erwarten.

Im Plangebiet sind auch 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 versiegelten Areal mit einigen Gehölzbeständen ist nach heutigem Kenntnisstand weitestgehend auszuschließen,

zumal durch die geplante Gewerbeerweiterung keine Bäume gefällt werden müssen. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand somit nicht entgegen.

4.5.3 Immissionsschutz

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

Das für das Gewerbegebiet vorgesehene Areal befindet sich im Einwirkungsbereich verschiedener Gewerbe- sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen und der Feuerwehr. Im Umfeld des Plangebietes sowie im Plangebiet selbst befinden sich schutzbedürftige Nutzungen. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner (Bericht Nr. 216116/6 vom 22.02.2021) wurde festgestellt, dass aufgrund der bestehenden gewerblichen bzw. landwirtschaftlichen Nutzungen die Immissionsrichtwerte an sämtlichen Immissionsorten während der Tages- und Nachtzeit eingehalten werden. Auch an dem geplanten Neubau im Gewerbegebiet ergeben sich keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Bei Zugrundelegung der im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente für die geplante Erweiterungsfläche können die Immissionsrichtwerte an der maßgebenden bestehenden schutzbedürftigen Bebauung auch unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung eingehalten werden. Auch bei Betrachtung der Gesamtgeräuschsituation werden keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte innerhalb des Plangebietes sowie in dessen maßgeblichen Umfeld prognostiziert. Bezüglich der Gewerbe Geräusche sind somit keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Weitere Angaben zum Immissionsschutz sind dem Bericht Nr. 216116/6 des Ingenieurbüros Greiner vom 22.02.2021 zu entnehmen.

4.5.4 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.

Eine Konkretisierung der Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung wurde von der Arnold Consult AG in Kissing bereits im Jahre 2017 erarbeitet und mit den maßgebenden Fachstellen abgestimmt.

4.6 Ver- und Entsorgung

4.6.1 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.

4.6.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich des Plangebietes für eine Versickerung wurde im Rahmen des Baugrundgutachtens des Büros BLASY + MADER vom 03.05.2017 untersucht. Diese Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund aufgrund der flächendeckend vorhandenen gering wasser-durchlässigen und bindigen Lehme praktisch nicht möglich ist.

Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Plangebiet muss daher über die vorhandene Tagwasserkanalisation sowie unter Einbeziehung des Güntheringer Bachs abgeleitet werden. Der Güntheringer Bach wird durch ein Quellgebiet im Umgriff des Bebauungsplans gespeist und wird noch im Plangebiet in die verrohrte Tagwasserkanalisation abgeleitet. Eine Einleitung in den Güntheringer Bach hat unter Berücksichtigung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu erfolgen. Vorfluter des Tagwasserkanals ist der Aubach, welcher nach ca. 300 m Fließstrecke in den Pilsensee mündet. Für den Tagwasserkanal liegt ein wasserrechtlicher Genehmigungsbescheid des Landratsamts Starnberg vom 14.02.2012 vor. Das aktuelle Plangebiet ist dabei als potenzielle Erweiterungsfläche bereits berücksichtigt. Bereits im bestehenden Genehmigungsbescheid wird eine gedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Planungsgebiet in das Tagwasserkanalnetz empfohlen. Im Rahmen von Kanalbaumaßnahmen und der Erschließung der Erweiterungsflächen ist eine Fortschreibung der wasserrechtlichen Genehmigung erforderlich.

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die umliegenden Flächen wurde von der Arnold Consult AG mit Bericht vom 30.05.2017 ein detailliertes Niederschlagswasserbeseitigungskonzept erstellt. Darin wurden auch die gedrosselten Zuflüsse aus der Bebauung „Am Römerbrunnen“ sowie dem Baugebiet „Spitzstraße“ berücksichtigt.

Aufgrund der hydrogeologischen und topographischen Verhältnisse im Plangebiet werden zur Sicherstellung einer ausreichenden Rückhaltung von Niederschlagswasser und zum Schutz vor wild abfließendem Wasser, insbesondere bei Starkregenereignissen, für das Plangebiet entsprechende Rückhaltmaßnahmen vorgesehen. Eine Konkretisierung zur Niederschlagswasserbeseitigung erfolgte bereits im Rahmen der Erschließungsplanung des Plangebietes.

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 Anlagen zur Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Genehmigungsfreiheit besteht, sofern die Voraussetzungen des Gemeindegebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENNOG und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der Erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENGW erfüllt 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.

Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, daher sind die Bauvorhaben entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG).

Des Weiteren ist durch die örtliche Lage mit Hangwasser zu rechnen. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Hangwasser sichern muss. Zum Schutz vor dem Eintritt von Hang- oder Oberflächenwasser wird aus fachlicher Sicht empfohlen, die betroffenen Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte in ausreichendem Maße über die Geländeoberkante zu erstellen.

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

4.6.3 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 Plangebietes wird sichergestellt durch Anschluss an das Netz des örtlichen Betreibers.

4.6.4 Abfallbeseitigung

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

4.7 Hinweise

Baugrenzen

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

Immissionsschutz

Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 216116 / 6 vom 22.02.2021 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Gewerbegeräusche sowie Sport- und Freizeitgeräusche ist Grundlage des Bebauungsplanes und zu beachten. Um der aktuellen Rechtsprechung zur Emissionskontingentierung zu genügen, wurde folgende Vorgehensweise gewählt:

- Die geplante GE-Fläche wurde in 3 Teilflächen gegliedert, wobei für die Teilflächen Emissionskontingente in unterschiedlicher Höhe (jeweils getrennt für die Tages- und Nachtzeit) festgesetzt wurden. Diese beiden Teilflächen sind somit in ihrem Emissionsvermögen eingeschränkt worden, um eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung gewährleisten zu können.
- Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes ist im vorliegenden Fall möglich, da innerhalb des Gemeindegebietes weitere nicht in ihrem Emissionsvermögen eingeschränkte Gewerbeflächen bestehen.

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

Im Bereich des Gewerbegebietes, der Ausgleichsflächen 2 und 3 und des geplanten Rasenspielfeldes befindet sich folgendes bekanntes Bodendenkmal innerhalb des Plangebietes:

- Siedlung der späten römischen Kaiserzeit.
Inv.Nr. D-1-7933-0032.

Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Es wird auf das bereits für Teilflächen durchgeführte Erlaubnisverfahren und das Schreiben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 09.11.2015 mit dem Aktenzeichen P-2015-3960-1_S3 verwiesen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

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 ≥ 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 TREN OG 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 Glatteis 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 ha	in %
Baugebiete	1,52	57,8
- Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“	0,21	8,0
- Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“	0,25	8,0
- Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“	0,50	9,5
- Gewerbeflächen	0,56	21,3
Verkehrsflächen	0,40	15,2
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,28	10,6
- Öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“	0,01	0,4
- Öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderer Zweckbestimmung „Gehweg“ oder „Geh- und Radweg“	0,11	4,2
Grün- und Freiflächen	0,71	27,0
- Öffentliche Grünflächen	0,40	15,2
- (davon Ausgleichsflächen)	0,25	9,5
- (davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)	0,06	2,3
Flächen für Versorgungsanlagen (8 m²)	0,00	0,0
Gesamtfläche	2,63	100,0

6. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Zwischen Keltenweg und Am Römerbrunnen“, Gemarkung Hechendorf a. Pilsensee, tritt mit ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Seefeld,

.....
Klaus Kögel
Erster Bürgermeister