

# Gemeinde Seefeld



## 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Holzhandel und Sägewerk an der Mühlbachstraße“

Gemarkung Oberalting-Seefeld

### B E G R Ü N D U N G

- ENTWURF -

vom **20.04.2021**

*geänderte bzw. ergänzte Teile  
gegenüber dem Entwurf i.d.F. vom 15.09.2020  
sind rot markiert*

## 1. Anlass und Ziele der Planung

Für den Betrieb eines Nahwärmenetzes zur Versorgung mehrerer öffentlicher und privater Einrichtungen im Ortsteil Seefeld soll auf dem Gelände des bestehenden Holzhandel- und Sägewerks in der Mühlbachstraße ein Heizwerk (inkl. Hackschnitzelbunker, Trockenkammer, Lager) errichtet werden.

Die Anlage ist über den Bebauungsplan „Sondergebiet Holzhandel und Sägewerk in der Mühlbachstraße“ (1. Änderung) in der Fassung vom 30.05.2017, rechtsverbindlich seit 14.06.2017, planungsrechtlich gesichert.

Im Zuge der Detail- und Ausführungsplanungen hat sich herausgestellt, dass das Vorhaben mit einigen Festsetzungen des Bebauungsplanes jedoch nicht in Einklang zu bringen ist. So kann die derzeitige Wandhöhenfestsetzung von max. 7,50 m im Bereich des Bauraumes 3 nicht eingehalten werden. Erforderlich wäre stattdessen eine höchstzulässige Wandhöhe von mind. 8,30 m. Des Weiteren hat sich gezeigt, dass es bei den angeordneten Abstandsflächen zu Überschneidungen mit den benachbarten Bestandsgebäuden kommt.

Der Vorhabenträger hat daher mit Schreiben vom 13.02.2020 die Gemeinde gebeten, den Bebauungsplan zu ändern. Demnach soll die höchstzulässige Wandhöhe im Bauraum 3 entsprechend erhöht und auf die Anordnung der Abstandsflächen im Sondergebiet verzichtet werden.

Die Erforderlichkeit der Änderung ergebe sich einerseits aus den betrieblichen Anforderungen an das Heizwerk (Baukörper ohne Höhenversatz mit durchlaufender Dachform, Sicherstellung einer ausreichenden Leistungsfähigkeit zur Gewährleistung eines reibungslosen Betriebs des Nahwärmenetzes), zum anderen sei bei Erstellung des Bebauungsplanes nicht ausreichend berücksichtigt worden, dass sich durch die topographische Situation an einigen Stellen größere Wandhöhen ergeben und die Abstandsflächen bereits im Bestand teilweise nicht eingehalten werden.

Die Gemeinde Seefeld möchte das Vorhaben unterstützen, da mit der Realisierung des Nahwärmenetzes ein wertvoller Beitrag zur klimafreundlichen Wärmegewinnung geleistet werden kann. Zudem sind mit der vorgesehenen Anpassung keine wesentlichen Änderungen im Vergleich zum bereits vorhandenen baulichen Bestand bzw. zur genehmigten Planung verbunden.

Des Weiteren kann die Bebauungsplanänderung zum Anlass genommen werden, kleinere Ergänzungen und Korrekturen an Festsetzungen vorzunehmen, die sich im Laufe der Zeit als fehlerhaft bzw. unzureichend herausgestellt haben.

Der Gemeinderat hat daher beschlossen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB zu ändern. Die Voraussetzungen für eine Änderung im beschleunigten Verfahren sind im vorliegenden Fall gegeben. So befindet sich die zulässige Grundfläche unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>, es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen würde und es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 13a Abs. 1 Satz 5 genannten Schutzgüter vor.

## 2. Begründung und Erläuterung der Planänderung und ihrer Auswirkungen

### 2.1 Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung in den Bauräumen 1-3

Die Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächen (GR) in den Bauräumen 1-3 ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht korrekt dargestellt und soll im Zuge der Bebauungsplanänderung korrigiert werden. So wird die GR im Bauraum 1 von 2.070 m<sup>2</sup> (offensichtlicher Fehler) auf 550 m<sup>2</sup> reduziert und im Bauraum 2 von 720 m<sup>2</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup> sowie im Bauraum 3 von 440 m<sup>2</sup> auf 700 m<sup>2</sup> erhöht. Durch diese Korrektur wird die Gesamt-GR der drei Bauräume sogar um 780 m<sup>2</sup> reduziert und entspricht damit den tatsächlichen und möglichen Gegebenheiten vor Ort.

Auf die bislang im rechtsverbindlichen Bebauungsplan enthaltenen und als entbehrlich zu betrachtenden Festsetzungen zu Geschossfläche (GF) und Vollgeschossen wird zukünftig verzichtet. Mit den Festsetzungen zur höchstzulässigen Grundfläche (GR) sowie zur maximalen Wandhöhe ist das Maß der baulichen Nutzung ausreichend geregelt.

Neu hinzugefügt wird eine für das gesamte Plangebiet klarstellende Regelung zu Nebenanlagen, die bisher nicht im Bebauungsplan enthalten war und sich am derzeitigen baulichen Status Quo orientiert.

Im Bereich des Sondergebietes besteht eine bereits sehr hohe Versiegelung infolge des genehmigten baulichen Bestandes, der Lagerflächen, der Stellplätze und der befestigten Fahrwege. Insbesondere die Fahrwege nehmen einen sehr hohen Flächenanteil ein, sind für den Betrieb des Holzhandel- und Sägewerks aber unerlässlich, um die schweren Lasten sicher zwischen den Lager- und Bearbeitungsbereichen transportieren zu können. Alle Flächen, die nicht aus betrieblichen Gründen zwingend zu befestigen sind, wurden als Grün-/Pflanzflächen angelegt und schon im rechtsverbindlichen Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Unter Berücksichtigung des tatsächlichen derzeitigen Versiegelungsgrades auf Grundlage einer neuen aktuellen Flächenermittlung wird für das Sondergebiet eine Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ von max. 0,9 festgesetzt.

Für die im Bestand geringer versiegelten bzw. noch unbebauten Bereiche im MI und GE wird hingegen „nur“ die Regelüberschreitung von 50% zugelassen, um den Versiegelungsgrad auf diesen Flächen zu minimieren. Ein höherer Versiegelungsgrad ist in diesem Bereich weder zwingend erforderlich noch städtebaulich gewünscht.

### 2.2 Höhenfestsetzungen in Bauraum 3

Die Wandhöhe des Heizwerks, welches an ein bereits bestehendes Bestandsgebäude (Hochregal) angegliedert wird, übersteigt im Bereich des tiefsten bestehenden Geländeschnittpunktes im Bauraum 3 das dort momentan festgesetzte höchstzulässige Maß von 7,50 m um rund 0,80 m (Wandhöhe an der Traufseite somit ca. 8,30 m).

Davon abgesehen beträgt die Wand- bzw. Gebäudehöhe des Bestandsgebäudes (Hochregal), gemessen vom tiefsten bestehenden Geländeschnittpunkt bis zur Gebäudeoberkante, bereits jetzt 9,40 m.

Aufgrund der nicht immer einheitlichen Gebäudestruktur mit bestehenden und neu angebauten Gebäudeteilen, teilweise ohne eindeutig identifizierbare „Traufseite“, wird für den Bauraum 3 die Festsetzung einer Wandhöhe an der Traufseite als nicht mehr sinnvoll und zielführend erachtet. Stattdessen erfolgt die Festsetzung des Höhenmaßes fortan durch Festlegung einer Gebäudehöhe, gemessen vom tiefsten bestehenden Geländeschnittpunkt bis zum oberen Abschluss des Daches bzw. der Wand (entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudes, Gebäu-

deoberkante). Das höchstzulässige Maß für die Gebäudehöhe wird, angelehnt am jetzigen baulichen Bestand, mit 9,50 m festgesetzt.

Für technische Anlagen, die für den Betrieb des Heizwerks erforderlich sind, wird eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudeoberkante zugelassen. Diese beträgt beim Heizkessel + 0,5 m (somit eine Gesamthöhe von max. 10,0 m) und bei den Kaminen + 8,5 m (somit eine Gesamthöhe von max. 18,0 m).

Die erforderliche Kaminhöhe ergibt sich aus den einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Vorgaben (siehe hierzu: Stellungnahme zur Ermittlung der Schornsteinmindesthöhe, TÜV Süd Industrie Service GmbH, Bericht-Nr. F20/442-IMG vom 15.02.2021).

Mit den neu getroffenen Festsetzungen ist das Maß der baulichen Nutzung ausreichend geregelt und entspricht im Wesentlichen dem baulichen Status Quo. Dabei bleibt die Außenwirkung der baulichen Anlagen im Bauraum 3 sowohl im Fern- als auch im Nahbereich begrenzt, da der Bauraum nahezu vollständig von gleich hohen oder sogar höheren Bestandsgebäuden umgeben ist. **Einzige Ausnahme bilden die Kamine für das Heizwerk, welche die bestehenden Gebäude überragen, aber infolge der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben nicht mit geringerer Höhe errichtet werden können und dank ihrer schlanken Form (keine massive bauliche Anlage) weniger in Erscheinung treten.**

### 2.3 Abstandsflächen

Da die Abstandsflächen bereits im jetzigen Zustand nicht in allen Bereichen des Sondergebietes eingehalten werden können, wird auf eine Anordnung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO zukünftig verzichtet.

Durch die bestehenden Festsetzungen von Baugrenzen, Gebäude-/Wandhöhen usw. ist das Maß der baulichen Nutzung in ausreichendem Maße geregelt und die städtebauliche Ordnung sichergestellt. Nachteilige Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke sind nicht zu erwarten. Eine für die Sondergebietsnutzung ausreichende Belichtung und Belüftung ist nach wie vor gewährleistet.

Für den Bereich des Mischgebietes und des Gewerbegebietes wird die Anordnung der Abstandsflächen nach wie vor als sinnvoll erachtet und bleibt daher aufrechterhalten.

### 2.4 Ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenzen durch Dachüberstände

Bei den Bestandsgebäuden in den Bauräumen 1 und 2 sind genehmigte Dachüberstände vorhanden, welche die Baugrenze zum Teil deutlich überschreiten (z.B. überdachte Anlieferzone vor Bauraum 2). Dieser Umstand ist in den Festsetzungen des Bebauungsplanes bislang nicht berücksichtigt.

Bei nicht auszuschließenden Anpassungen/Umbauten im Dachbereich kann sich der Eigentümer daher nur auf den Bestandsschutz berufen, der i.d.R. enge Grenzen setzt und nicht selten rechtliche Unsicherheiten birgt. Die Gemeinde möchte dem Eigentümer diesbezüglich gerne entgegenkommen, zugleich aber das bisherige Baukonzept und das bestehende Baurecht nicht durch eine generelle Vergrößerung der Baufelder grundlegend ändern und erweitern.

Folglich wird im Bebauungsplan eine Ausnahme gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ergänzt, demzufolge eine Baugrenzüberschreitung in den Bauräumen 1 und 2 nur für Dachüberstände bis zu einer bestimmten, sich am bisherigen Bestand orientierenden Tiefe zugelassen werden kann.

### 3. Textliche Hinweise

#### Bodendenkmalschutz

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

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

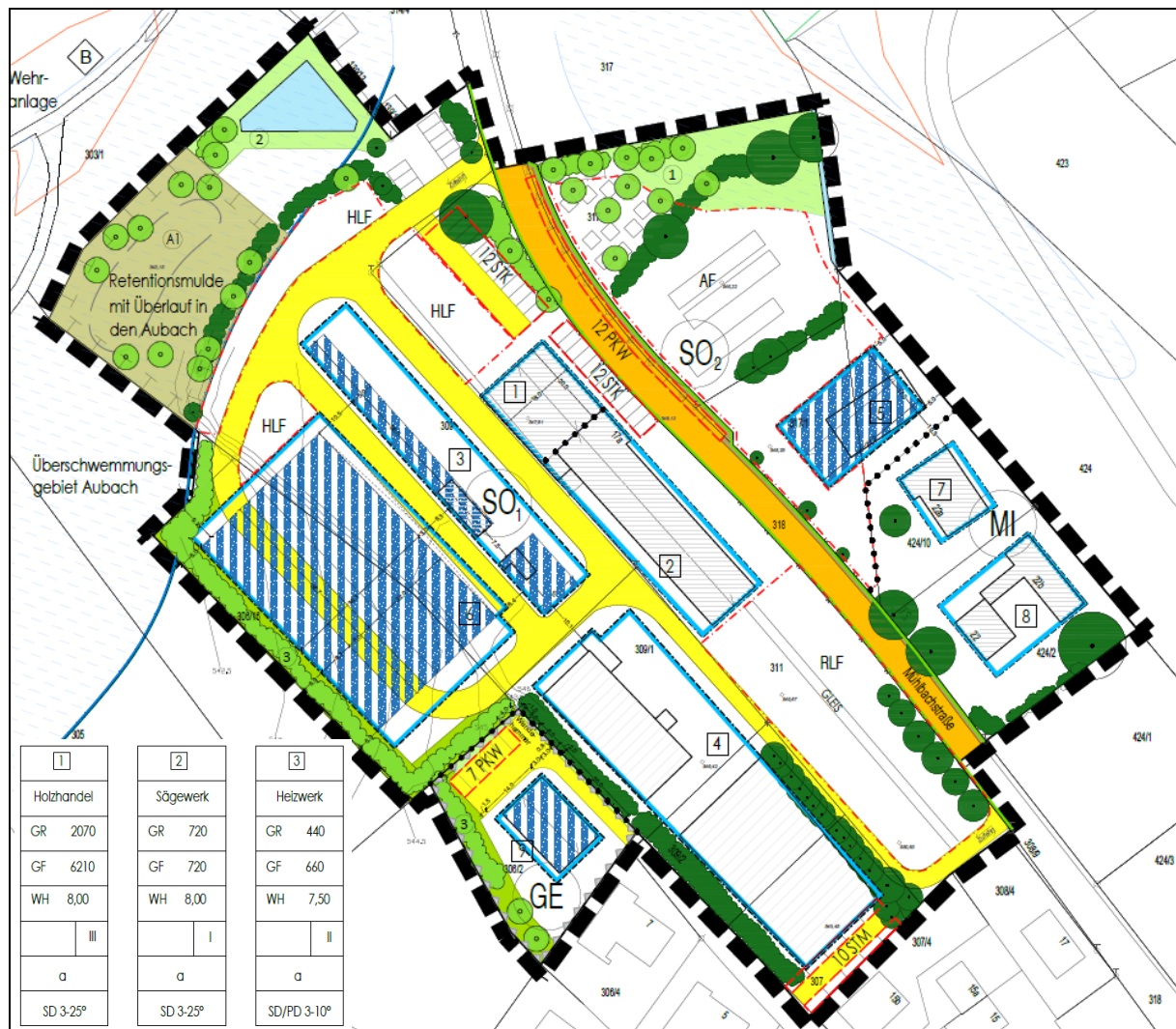
Seefeld, .....

.....  
Klaus Kögel  
Erster Bürgermeister

#### Anlagen

- 1. Änd. BP „SO Holzhandel und Sägewerk an der Mühlbachstraße“, rechtsverbindliche Fassung vom 30.05.2017 (Auszug)
- Stellungnahme zur Ermittlung der Schornsteinmindesthöhe, TÜV Süd Industrie Service GmbH, Bericht-Nr. F20/442-IMG vom 15.02.2021

## ANLAGE

**1. Änderung BP „Sondergebiet Holzhandel und Sägewerk in der Mühlbachstraße“**  
(Fassung vom 30.05.2017, rechtsverbindlich seit 14.06.2017)**Auszug aus der Planzeichnung (inkl. Nutzungsschablonen für die Bauräume 1-3)**

- ohne Maßstab -

**Auszug aus den textlichen Festsetzungen (Teil B)**

3.4 WH 8,00 höchstzulässige Wandhöhe an der Traufseite: z.B. 8,00 m zulässig  
Die Wandhöhe bemisst sich vom tiefsten natürlichen, bestehenden oder vom Kreisbauamt festgelegten Geländeanschnitt an das Gebäude bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachfläche.

4.1  Baugrenze  
Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 S. 1 und 2 BayBO wird angeordnet.