

Gemeinde Seefeld



Bebauungsplan „Leitenhöhe“

Gemarkung Hechendorf a. Pilsensee

B E G R Ü N D U N G

- ENTWURF -

vom 26.10.2021

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	6
4.1 Bebauungsplanverfahren	6
4.2 Städtebauliches Konzept	7
4.3 Energiekonzept/Klimaschutz	7
4.4 Erläuterung der Festsetzungen	8
4.4.1 Art der baulichen Nutzung	8
4.4.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung, Aufschüttungen/Abgrabungen	9
4.4.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	10
4.4.4 Anzahl der Wohnungen	10
4.4.5 Verkehrsflächen.....	11
4.4.6 Gestaltungsfestsetzungen	11
4.4.7 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	11
4.4.8 Grünordnung.....	12
4.4.9 Sonstige Festsetzungen	12
4.5 Umweltbelange	13
4.5.1 Allgemein	13
4.5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz.....	13
4.5.3 Grundwasserschutz	14
4.5.4 Immissionsschutz	14
4.6 Ver- und Entsorgung	14
4.6.1 Wasserversorgung, Abwasserentsorgung	14
4.6.2 Niederschlagswasserbeseitigung	15
4.6.3 Energieversorgung, Telekommunikation	16
4.6.4 Abfallbeseitigung	16
4.7 Hinweise	16
5. Städtebauliche Statistik	19
6. Inkrafttreten	19

1. Anlass und Ziele der Planung

Das Plangebiet umfasst einen Teil des historischen Siedlungsgebietes des Ortsteiles Hechendorf in unmittelbarer Nachbarschaft des Bahnhofes. Auf den historisch betrachtet verhältnismäßig großzügig geschnittenen Grundstücken im Bereich Leitenhöhe haben sich in der Vergangenheit bereits verschiedenartige Gebäudestrukturen (Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser) zu Wohnzwecken entwickelt. Infolge der Nachverdichtungsabsichten eines Eigentümers eines großzügigen Bestandsgrundstückes, sieht sich die Gemeinde Seefeld nun vor die Aufgabe gestellt, dieser Anfrage Rechnung zu tragen. Da sich eine bauliche Weiterentwicklung nach den Vorgaben des § 34 BauGB nach Rücksprache mit dem Landratsamt Starnberg eher schwierig gestaltet, soll nicht nur für die Anfrage des einzelnen Eigentümers, sondern für den gesamten historischen Grundstücksbestand entlang der Straße „Leitenhöhe“ die Regelung der bauplanungsrechtlichen Vorgaben künftig im Rahmen eines Bebauungsplanes erfolgen. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes im baulichen Innenbereich kann u.a. auch den landes- und regionalplanerischen Vorgaben grundsätzlich Rechnung getragen und auch zu einer Entwicklung von Innenentwicklungspotentialen sowie zur Nachverdichtung derartiger innerörtlicher Flächen beigetragen werden („Innen- vor Außenentwicklung“).

Die teilweise sehr großzügig bemessenen Baugrundstücke und die hier in der Vergangenheit eher restriktiv gehandhabte Überbaubarkeit bzw. bauliche Nutzbarkeit lassen im Bereich der überplanten Flächen eine maßvolle Nachverdichtung zu.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Leitenhöhe“ möchte die Gemeinde Seefeld die Ergänzung benötigter Wohnbauflächen planungsrechtlich sichern. Darüber hinaus soll der schützenswerte Gehölzbestand durch konkrete Pflanzgebote innerhalb des Plangebietes erhalten bleiben.

Um dem Parkdruck in der Ortslage Güntering im Bereich des Bahnhofes entgegenzuwirken, sollen öffentliche Parkplatzflächen im Plangebiet entlang der Bahnhofstraße planungsrechtlich gesichert werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Seefeld stellt das überplante Areal bereits als allgemeines Wohngebiet, Grünfläche mit vorhandenen Schutz- und Leitpflanzungen sowie teilweise als Bahn- bzw. Verkehrsfläche 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.

Aus den vorgenannten Gründen hat die Gemeinde Seefeld für die Flächen entlang der Straße „Leitenhöhe“ die Aufstellung des Bebauungsplanes „Leitenhöhe“ beschlossen. Dieser wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (§ 13a Abs. 3 BauGB) durchgeführt (siehe auch Kapitel 4.1).

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Geltungsbereich, Lage, Größe

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Güntering westlich Bahnhofstraße und östlich sowie nördlich der Straße „Leitenhöhe“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Leitenhöhe“ umfasst die Grundstücke 799/2, 799/3, 799/4, 799/5, 799/7 (Bestandteil der Straße Leitenhöhe), 801, 801/5, 801/6, 801/8, 801/13, 801/15, 801/23, 801/24, 802, 802/1

(Bestandteil der Straße Leitenhöhe), 803, 803/1, 807, 807/3, 808, 809, 809/1, 875/38, 875/58, 875/61, 875/62, 875/68, 875/69, 875/70, 875/71, 875/82 sowie Teilflächen der Grundstücke 510/1 (Bestandteil der Straße Leitenhöhe), 800/1 und 875/41, jeweils Gemarkung Hechendorf.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 2,51 ha. Davon entfallen ca. 1,75 ha auf allgemeine Wohngebiete, ca. 0,34 ha auf öffentliche und private Grünflächen und ca. 0,42 ha auf öffentliche Verkehrsflächen (davon ca. 0,15 ha auf öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung).

2.2 Bestandssituation

Das Plangebiet selbst wird zu großen Teilen bereits baulich zu Wohnzwecken genutzt. Im östlichen Bereich befindet sich ein teilweise kompakt mit Gehölzen bestandener Böschungsbereich. Entlang der Bahnhofstraße sind öffentliche Stellplätze angeordnet.

Das überplante Gebiet liegt in der geologischen Einheit der Isar-Loisach-Jungmoränen im nordwestlichen Landkreis Starnberg. Das Gelände befindet sich auf einem mittleren Höhengniveau von ca. 564 m ü. NN, wobei es von einem Höhengniveau von ca. 567 m ü. NN im südlichen Randbereich kontinuierlich bis auf ein Höhengniveau von ca. 561 m ü. NN im nördlichen Randbereich abfällt. Auch von West nach Ost weist das Plangebiet ein kontinuierliches Gefälle auf. Das Höhengniveau fällt dabei von ca. 570 m ü. NN im Bereich der Straße „Leitenhöhe“ bis auf etwa 560 m ü. NN im Bereich der Bahnhofstraße ab. Im Plangebiet konnten sich in den letzten Jahren sowohl in den privaten Gartenbereichen als auch im Hangbereich der Bahnhofstraße bereits umfangreiche Vegetationsstrukturen entwickeln.

Nach den Erkenntnissen aus den in der Vergangenheit bereits zahlreich erfolgten Bauvorhaben sind für das Änderungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt. Unabhängig davon werden in dem innerörtlichen Siedlungsgebiet nur noch bedingt natürliche Untergrundverhältnisse anzutreffen sein.

Konkrete Erkenntnisse zum Grundwasserspiegel liegen für das Plangebiet nicht vor. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Zudem wird empfohlen, die Keller/Tiefgaragen und die Kelleröffnungen (Lichtschächte, Kellerabgänge) wasserundurchlässig herzustellen. Sollte bei der Umsetzung eines Bauvorhabens Grund- / Schichtenwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Starnberg zu benachrichtigen, um ggf. ein wasserrechtliches Verfahren einzuleiten.

Unmittelbar östlich des Plangebietes schließt der regionale Grünzug Nr. 04 „Herrschinger Moos / Weßlinger See“ sowie das Landschaftsschutzgebiet „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“ an, das entlang der östlichen Grenze des Plangebiets geringfügig tangiert, aufgrund der für diesen Bereich vorgesehenen Festsetzungen (Grünflächen mit Bindungen zum Pflanzerschutz) jedoch nicht negativ beeinträchtigt wird.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Leitenhöhe“. Die überplanten Grundstücke befinden sich größtenteils in Privateigentum. Bei der überplanten Bahnhofstraße und der Straße „Leitenhöhe“ handelt es sich um öffentlich gewidmete Verkehrsflächen.

2.3 Umliegende Nutzungen, umgebende Bebauung

Im Norden, Süden und Westen des überplanten Innerortsareals grenzen überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Einzel- und Doppelhäuser der Ortslage Güntering an. Östlich folgt auf

die Bahnhofstraße der Bahnhof Seefeld-Hechendorf, der auch über einen Park & Ride-Platz verfügt.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Landes- und Regionalplanung

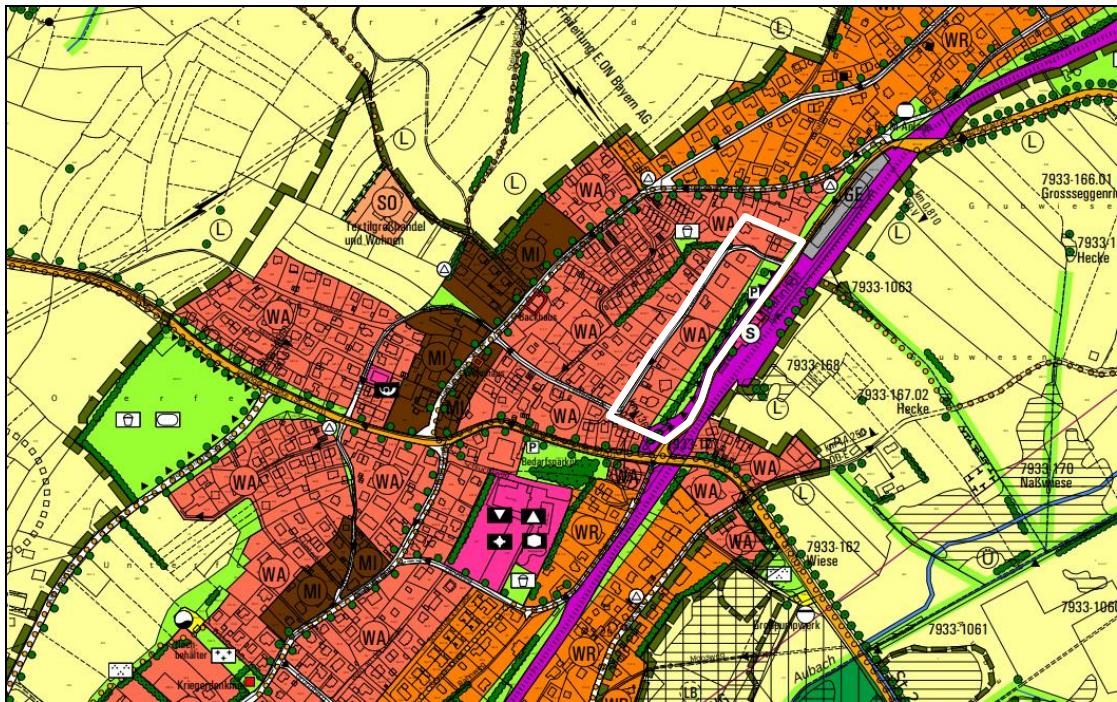
Die Gemeinde Seefeld ist ein Kleinzentrum im nordwestlichen Teil des Landkreises Starnberg in der Planungsregion München und zählt zum ländlichen Teilraum des großen Verdichtungsraumes München.

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)].

Unmittelbar östlich des Plangebietes schließt der im Regionalplan ausgewiesene regionale Grünzug Nr. 04 „Herschinger Moos / Weßlinger See“ an. Durch die Planung wird dieser regionale Grünzug jedoch nicht beeinträchtigt, da er sich außerhalb des überplanten Areals befindet.

Landes- und regionalplanerische Belange stehen der Planung nicht grundsätzlich entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan



Auszug aus dem seit 13.07.2006 rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Lage Plangebiet

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das überplante Areal bislang bereits zu großen Teilen als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Im östlichen Bereich des Bebauungsplanes

sind darüber hinaus bereits Grünflächen mit vorhandenen Schutz- und Leitpflanzungen sowie Flächen für Bahnanlagen dargestellt. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Leitenhöhe“ vorgesehenen Nutzungen sind somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB grundsätzlich aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seefeld entwickelt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan muss daher weder geändert noch im Wege der Berichtigung angepasst werden.

3.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne und Satzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Leitenhöhe“ befindet sich im nördlichen Randbereich teilweise geringfügig innerhalb des Geltungsbereiches des seit 05.01.2000 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Bahnhof Hechendorf – Teil Nord“.

Der Bebauungsplan „Bahnhof Hechendorf – Teil Nord“ stellt die überplanten Flächen bereits als „Allgemeines Wohngebiet“ dar. Die dort für den Teilbereich formulierte Zielsetzung 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 „Bahnhof Hechendorf – Teil Nord“ nicht mehr planungsrechtlich ableitbar.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Leitenhöhe“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Bahnhof Hechendorf – Teil Nord“ im betroffenen Bereichen entsprechend geändert und insoweit unwirksam.

3.4 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

Unmittelbar östlich des Plangebietes schließt der regionale Grünzug Nr. 04 „Herrschinger Moos / Weßlinger See“ an. Durch die Planung wird dieser regionale Grünzug jedoch nicht beeinträchtigt, da er sich außerhalb des überplanten Areals befindet.

Darüber hinaus befindet sich im östlichen Teilbereich des Bebauungsplanes das Landschaftsschutzgebiet „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“. Auch auf die Schutzziele dieses Gebietes sind durch die vorliegende Planung keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Davon abgesehen sind von den ohnehin gültigen und zu beachtenden allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutzgesetze, Wasserrecht, Denkmalschutzgesetz etc.) 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 „Leitenhöhe“ bestehen in der Neuordnung und der Schaffung angemessener Nachverdichtungsmöglichkeiten mit modernen baulichen Nutzungen 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, eine gemäßigte Nachverdichtung im gesamten Bebauungsplangebiet zu ermöglichen. Im Osten des Plangebietes soll der hier vorhandene, schützenswerte Gehölzbestand sowie die im Anschluss an diesen gelegenen Stellplatzflächen entlang der Bahnhofstraße planungsrechtlich gesichert werden.

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

4.3 Energiekonzept/Klimaschutz

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 Ge-

meinden des Landkreises Starnberg vom Mai 2015 zu beachten sowie eine Dokumentation der Klimaschutzmaßnahmen in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen.

Auf den allgemeinen Wohngebietsflächen 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, die bei Neubauten im Plangebiet zu beachten sind.

In diesem Zuge werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB bei der Neuerrichtung von Gebäuden verpflichtende Vorgaben zur Nutzung erneuerbarer Energien vorgeschrieben. Zur Umsetzung dieser Vorgaben müssen im Plangebiet die Dächer neuer Gebäude bei einer Dachneigung bis 5° mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der Solarenergie ausgebildet werden. Alternativ sind neue Gebäude bis zu einer Dachneigung bis 5° mit einer Dachbegrünung auszubilden. Mit einer Dachbegrünung kann dem Klimaschutz in besonderem Maße Rechnung getragen werden (Regenwasserrückhalt/Retention; Minimierung der Niederschlagsabflussspitzen; Verbesserung des (Klein-)Klimas durch Evaporation und Transpiration; Bindung von Staub und Schadstoffen in der Luft; Verbesserung des Schutzes vor Hitze und Kälte; etc.). Zudem ist mit den Festsetzungen zu Solaranlagen die Nutzung solarer Energien grundsätzlich bei allen Gebäuden umsetzbar und seitens der Gemeinde auch ausdrücklich erwünscht.

Ein weiterer Beitrag zum Klimaschutz kann mit der Möglichkeit zur Nachverdichtung im Plangebiet in kompakterer Bauweise geleistet werden. Der Flächenverbrauch durch Neuausweisungen von Baugebieten auf der sogenannten „grünen Wiese“ kann somit reduziert werden. Der Verlust von freiem Landschaftsraum, der grundsätzlich zum Luftaustausch und somit zum Klimaschutz beiträgt, kann mit der Nutzung innerörtlicher Nachverdichtungspotenziale wirksam gemindert werden.

U.a. auch aus Gründen des Klimaschutzes wird bei Neuerrichtungen von Wohngebäuden die Anpflanzung mindestens eines Baumes pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche gefordert. Der Baum- bzw. Gehölzbestand im Böschungsbereich zur Bahnhofstraße hin bleibt von der Planung unberührt bzw. wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan dauerhaft planungsrechtlich gesichert.

Zur Verringerung von abflusswirksamen Flächen und somit zur Verbesserung des Mikroklimas ist die Befestigung von oberirdischen Stellplatzflächen und ihren Zufahrten mit wasserdurchlässigem Belag (Schotterrasen, Rasengittersteine, Großsteinpflaster mit Rasenfuge, etc.) auszuführen.

Von Seiten der Gemeinde wird den Grundstückseigentümern bzw. den Bauherren künftiger Neubauten u.a. der Leitfaden „Optimierungsansätze für kostengünstiges und energieeffizientes Bauen“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt empfohlen. Mit den o.g. Festsetzungen kann dem Klimaschutz selbst auf dem bereits baulich genutzten Innerortsareal in angemessener Art und Weise Rechnung getragen werden.

4.4 Erläuterung der Festsetzungen

4.4.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Großteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gemäß § 4 BauNVO vorgesehen.

Die im allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässigen Nutzungen nehmen vorwiegend auf den Nutzungskatalog des § 4 der BauNVO Bezug. Die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1ff BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden

Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind im geplanten allgemeinen Wohngebiet jedoch unzulässig, nachdem derartige Betriebe nicht mit dem verfolgten städtebaulichen Ziel (Entwicklung/Nachverdichtung eines innerstädtischen Wohnquartiers) vereinbar sind.

Weiterhin werden die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen, da einerseits die für diese Betriebe erforderlichen Flächenpotentiale im Planbereich gar nicht zur Verfügung stehen und andererseits derartige Betriebsformen auch mit dem verfolgten Konzept einer wohnbaulichen Nachverdichtung in keiner Weise kompatibel sind.

Auch die in § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO aufgeführten Tankstellen sind im geplanten allgemeinen Wohngebiet unzulässig, nachdem diese Betriebe erfahrungsgemäß mit einem hohen Verkehrsaufkommen und somit einem mit den geplanten und bereits vorhandenen schutzbedürftigen Wohnnutzungen nicht zu vereinbarenden Emissionsspektrum behaftet sind. Zudem sind die Verkehre einer derartigen Einrichtung auf den vorhandenen öffentlichen Verkehrswegen gar nicht leistungsfähig abwickelbar.

4.4.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung, Aufschüttungen/Abgrabungen

Mit den Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass sich die zusätzlich geplante Wohnbebauung bestmöglich in die bestehenden Baustrukturen entlang der Straße „Leitenhöhe“ in Nachbarschaft des Bahnhofs einpasst. Es wird eine maßvolle, städtebaulich geordnete Nachverdichtung der bereits vorhandenen Wohnbaustrukturen gewährleistet, die auch künftig mit der baulichen Dichte der Umgebung noch verträglich ist. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch Vorgaben zur maximal zulässigen Grundflächenzahl, zur Zahl der Vollgeschosse (Obergrenze) sowie zur Wandhöhe und zur Gebäudeoberkante ausreichend bestimmt. Die hierzu getroffenen Festsetzungen stellen eine angemessene Fortsetzung der im Plangebiet und dessen Umfeld bereits vorhandenen Bebauung und deren Maßstäblichkeit dar und ermöglichen eine moderate Nachverdichtung des innerörtlichen Areals. Dabei darf die maximale Grundfläche je Wohngebäude (Einzel-, Doppelhaus, Hausgruppe) 300 m² nicht überschreiten.

Die Planung orientiert sich mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,3 bzw. 0,35 an der bereits vorhandenen Baustruktur sowie an den Orientierungswerten der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, die eingehalten bzw. unterschritten werden.

Die in den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen ermöglichte Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen der Garagen, Stellplätze, etc. im Plangebiet bis zu einer GRZ II von 0,5 ist städtebaulich dadurch begründet, dass die in § 17 Abs.1 BauNVO möglichen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4) im gesamten Wohnquartier nicht ausgeschöpft werden. Trotz der gewählten weitestgehend lockeren Überbaubarkeit soll die Möglichkeit der Errichtung von üblichen Nebenanlagen im Wohnquartier nicht zu stark eingeschränkt werden, zumal insbesondere die Gebäude auf Hinterliegergrundstücken oftmals auch mit längeren Garagenzufahrtsbereichen, etc. versehen werden müssen. Mit der getroffenen Regelung zur Überschreitungsmöglichkeit kann der Flächenanteil für Nebenanlagen, usw. im Sinne des § 19 (4) BauNVO in diesen Bereichen sinnvoll erweitert werden. Die sich bei Berücksichtigung dieser Überschreitungsmöglichkeit im neuen Wohngebiet ergebende Gesamt-GRZ liegt dabei immer noch in dem Maß, das bei einer Ausnutzung der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO in Verbindung mit der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO für allgemeine Wohngebiete generell möglich wäre. Erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Dichte, Gestaltung und Durchgrünung des Wohnquartiers und dessen Umgebung sind durch die festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit demzufolge auch künftig nicht zu erwarten.

Um die vorwiegend im Bestand vorhandene Zweigeschossigkeit mit ausgebautem Dach auch im Zuge der geplanten Nachverdichtung wieder umsetzen zu können, werden in allen Bereichen maximal drei Vollgeschosse zugelassen, wobei ein drittes Vollgeschoss hier jeweils nur im Dachraum liegen darf (II+D). In Verbindung mit der jeweils vorgesehenen Wandhöhe von maximal 6,5 m und einer maximalen Gebäudeoberkante (= First) von 11,5 m, kann eine angemessene Obergrenze der vertikalen Ausdehnung neuer Wohngebäude in diesen Bereichen definiert werden, die eine qualitätsvolle bauliche Verdichtung des Siedlungsgebietes im Planbereich sicherstellt.

Durch die Festsetzungen zur Höhenlage der Erdgeschossfertigfußböden (EG-FFH) und deren Bezug auf das vorherrschende Geländeniveau, jeweils gemessen an dem der Straße „Leitenhöhe“ am nächsten gelegenen Punkt des Gebäudegrundrisses, wird sichergestellt, dass die bestehenden topographischen Verhältnisse im Plangebiet auch bei Umsetzung einer möglichen Nachverdichtung gewahrt bleiben und weder ein übermäßiges Eingraben neuer Wohngebäude in das vorhandene Gelände noch ein optisches Herausstechen durch zu hoch über den Geländeverlauf geplante Gebäude erfolgt. Diesen Bestrebungen trägt auch die Festsetzung zu Aufschüttungen/Abgrabungen Rechnung.

4.4.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Entsprechend den im Plangebiet und dessen Umgebung aktuell bereits vorhandenen Baustrukturen wird auch für die geplante Nachverdichtung weiterhin die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO vorgesehen. In Bezugnahme auf den Baubestand wird für die Grundstücke die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt. Mit deren Abgrenzung wird insbesondere im Bereich der bereits bestehenden Erschließungsstraßen eine an die Straßenführung räumlich weitestgehend angepasste Stellung der künftigen Wohngebäude ermöglicht. In den rückwärtigen Bereichen werden die überbaubaren Grundstücksflächen weitestmöglich großzügig gefasst, so dass den künftigen Bauherren auch noch eine gewisse Flexibilität bei der genauen lagemäßigen Verortung der neuen Gebäude verbleibt, ohne dass hierdurch jedoch die städtebauliche Ordnung des gesamten Wohnquartiers gefährdet wäre.

Die Geltung der gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach BayBO i.V.m. der „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe von der Bayerischen Bauordnung (BayBO)“ der Gemeinde Seefeld ist textlich festgesetzt, so dass auch bei geplanten Nachverdichtungen weiterhin den Anforderungen an eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung von Wohngebäuden Rechnung getragen werden kann und somit auch künftig gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet und dessen Umfeld gewährleistet sind.

4.4.4 Anzahl der Wohnungen

Mit der Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen soll trotz angestrebter Nachverdichtung eine unverträgliche Massierung der Bebauung und damit zusammenhängende zu starke Verdichtung/Beeinträchtigung der Gebietsstruktur (Erhöhung Stellplatzbedarf, etc.) verhindert werden. So darf bei Wohngebäuden künftig je angefangener 125 m² Grundstücksfläche nur eine Wohneinheit umgesetzt werden. Zur Vermeidung einer Entstehung von Mehrfamilienhäusern innerhalb des vorwiegend durch Einzelhäuser geprägten Siedlungsbereiches werden je gesamtes Doppelhaus zudem nur maximal vier Wohneinheiten zugelassen.

4.4.5 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Wohnquartiers für den MIV (motorisierter Individualverkehr) ist auch künftig über die bereits vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen „Leitenhöhe“ und Bahnhofstraße sichergestellt. Die Errichtung neuer öffentlicher Erschließungsanlagen ist demnach in Zusammenhang mit der Planung nicht erforderlich. Zur Erschließung rückwärtiger Grundstücksteile (sog. Hinterliegergrundstücke) sind bei Bedarf künftig eventuell ergänzend auch noch teilweise private Erschließungsflächen auszubilden.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Bewohner, Besucher) in dem Wohnquartier hat auch künftig unter Beachtung der Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Seefeld ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Garagen, Carports, Stellplätzen, etc. zu erfolgen.

Die fußläufige Erschließung des innerörtlichen Wohnquartiers kann auch weiterhin über die anliegenden Straßenflächen sowie zwei vorhandene Wegeverbindungen zwischen „Leitenhöhe“ und Bahnhofstraße, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan entsprechend planungsrechtlich gesichert werden, sichergestellt werden. Über die vorhandenen Straßen, auf welchen die Radfahrer mit dem MIV auf der Fahrbahn mitgeführt werden, ist auch künftig eine angemessene Erreichbarkeit des Plangebietes für Radfahrer gesichert.

4.4.6 Gestaltungsfestsetzungen

Um eine verträgliche Arrondierung der im Plangebiet bzw. dessen Umfeld bereits bestehenden Wohnbaustrukturen sicherstellen zu können, wird für das Plangebiet eine weitestgehend einheitliche Gestaltung der neuen Wohngebäude angestrebt.

Bei den angebotenen Gestaltungsoptionen zu Fassaden, Dächern, etc. werden für die Siedlungsstruktur der Umgebung typische Gestaltungsqualitäten aufgegriffen und fortgeführt. Letztlich gewährleisten die Vorgaben zur Dach- und Fassadengestaltung auch nach Umsetzung der geplanten baulichen Nachverdichtung noch ein homogenes, mit den bestehenden Strukturen verträgliches Ortsbild.

Durch die Bestimmungen zu Einfriedungen sollen die neuen Wohnnutzungen gegenüber dem öffentlichen Straßenraum künftig klar gegliedert und strukturiert werden können. Zu massive Abschottungen von privaten Wohngrundstücken (Milchglaszäune, Betonwände bzw. gemauerte Einfriedungen, Gabionen und mit Kunststoffeinflechtungen versehene Metallzäune) sollen künftig dabei aber ausgeschlossen werden. Mit Ausnahme entlang von öffentlichen Verkehrsflächen (zulässige Höhe 15 cm) sind Sockel im gesamten Wohnquartier ausgeschlossen, so dass künftig eine hohe Durchlässigkeit für Kleinlebewesen gegeben ist.

4.4.7 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Stellplätze für die Bewältigung des ruhenden Verkehrs der geplanten Nutzungen sollen in den dafür festgesetzten Bereichen (Bereich Bahnhofstraße) sowie innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen auf den privaten Grundstücksflächen selbst umgesetzt werden.

Zur Unterbringung von Mülltonnenhäuschen oder überdachten Fahrradstellplätzen bzw. sonstigen Nebenanlagen dürfen diese bis zur einer Flächengröße von maximal 30 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, wobei auf diesen Wert auch die Nebenanlagen innerhalb des Bauraumes angerechnet werden. Um auch künftig ein ansprechendes Straßenbild im Bereich der „Leitenhöhe“ zu gewährleisten, sind die Bereiche des jeweiligen Vorgeleges zwischen der festgesetzten Baugrenze und dem Straßenraum von Nebengebäuden freizuhalten. Die einzige Ausnahme hiervon stellen Einhausungen für Abfallbe-

hält dar, wobei diese so einzuhausen bzw. einzugrünen sind, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind.

4.4.8 Grünordnung

Um auch nach Umsetzung der geplanten Nachverdichtung eine Mindestdurchgrünung auf den privaten Wohngrundstücken gewährleisten zu können, wird für diese die Anpflanzung mindestens eines Baumes pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche bei Neubebauung gefordert.

Das Grundgerüst der künftigen Durchgrünung setzt sich vor allem aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammen.

Im Rahmen der vom Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz Dr. Schuler, Neu-Ulm, durchgeführten Baumbestandserfassung vom 10.05.2021 wurden Art, Höhe und Stammdurchmesser der im Plangebiet befindlichen Bäume erfasst. Zudem wurde eine Bewertung bezüglich der Schutzgüter Arten und Biotope, Immissionsschutz und klimatische Wirkung sowie Landschaftsbild und Erholung gegeben. Die Ergebnisse der Baumbestandserfassung wurden bei der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) bzw. bei der Auswahl des in der Planzeichnung (Teil A) zu erhaltenden Gehölzbestandes entsprechend berücksichtigt. In diesem Zuge wurden insbesondere die gemäß gutachterlicher Einschätzung für Natur und Landschaft als hochwertig eingestuften Bäume im vorliegenden Bebauungsplan als „zu erhalten“ festgesetzt.

Der Baum- bzw. Gehölzbestand im Böschungsbereich zur Bahnhofstraße hin bleibt von der Planung unberührt bzw. wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan dauerhaft planungsrechtlich gesichert (private bzw. öffentliche Grünflächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen).

Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, sollen Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze als offenporige, versickerungsfähige Beläge oder befestigte Vegetationsflächen gestaltet werden.

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

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 Einfahrt auf die Bahnhofstraße gewährleistet werden.

4.5 Umweltbelange

4.5.1 Allgemein

Das Bebauungsplanverfahren „Leitenhöhe“ 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.

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 Bebauung und Versiegelung) liegen für das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand 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 bebauten Areal ist nach heutigem Kenntnisstand weitestgehend auszuschließen, zumal der schützenswerte Gehölzbestand innerhalb des Plangebietes durch die vorliegende Planung eine planungsrechtliche Sicherung erfährt (vgl. Kapitel 4.4.8). Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand somit nicht entgegen.

4.5.3 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.

4.5.4 Immissionsschutz

Bei den überplanten Flächen handelt es sich um ein über Jahrzehnte hinweg gewachsenes Siedlungsgebiet inmitten des Ortsteiles Güntering, das bereits großflächig von ähnlich genutzten Siedlungsgebieten umgeben ist. Anders als bei einer Entwicklung auf der sog. „grünen Wiese“ haben sich die zahlreichen Anwohner im Plangebiet über die Jahre hinweg mit möglicherweise auftretenden Verkehrslärmemissionen (Bahn, Straße, Gewerbe) arrangiert, ohne dass die Wohnverhältnisse im Plangebiet hierdurch bislang faktisch eine merkliche Beeinträchtigung erfahren hätten.

Unabhängig von der tatsächlich vorherrschenden Situation, die so nahezu auf die gesamte Ortslage Güntering zutrifft und für eine innerörtliche Lage auch grundsätzlich nicht untypisch ist, müssen im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens einwirkende Lärmemissionen grundsätzlich fachlich bewertet und deren mögliche Auswirkungen auf schutzbedürftige Wohnnutzungen untersucht werden. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) müssen im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet und geprüft werden, inwiefern ggf. schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird. Für bestehende Gebäude gilt hier auch weiterhin zunächst Bestandsschutz, d. h. für diese werden möglicherweise vorzusehende Maßnahmen erst dann erforderlich, wenn ein Bauantrag zur baulichen Änderung, Erweiterung, etc. von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 gestellt wird. Daher ist die Einhaltung der lärmimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung unter Berücksichtigung des gesamten umgebenden Schienen- und Straßenverkehrslärms anhand eines Schallgutachtens nach Maßgabe der einschlägigen Richtlinien in den nachfolgenden Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren nachzuweisen.

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

Ziel einer schadlosen Sammlung und Ableitung des Niederschlagswassers in Siedlungen ist eine Regenwasserbewirtschaftung, die durch naturnahen Umgang mit Regenwasser die Wasserbilanz (Grundwasserneubildung, Oberflächenabfluss, Verdunstung) im ursprünglichen Zustand und somit das Gleichgewicht des natürlichen Wasserkreislaufes weitgehend erhält. Dies dient zudem einer moderaten Belastung des Kanalnetzes und der Kläranlage, der Verringerung von Abflussspitzen in Vorflutern, der Beibehaltung der Grundwasserneubildung und der Verhinderung eines Anstiegs des Grundwasserspiegels. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist im Interesse eines vorsorgenden Umwelt- und Gewässerschutzes im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen Regeln der Technik auf den privaten Flächen auch wieder dem Untergrund zuzuführen. Vor einer Versickerung von Niederschlagswasser muss dabei die Altlastenfreiheit des Untergrundes sichergestellt werden, um mögliche Schadstoffmobilisationen ausschließen zu können.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Planbereich für eine Versickerung muss von den künftigen Bauherren vor der Planung von Versickerungsanlagen durch einen geeigneten Sachverständigen überprüft werden.

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

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

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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 Grundstückes, 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 DSchG:

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

Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

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	1,75	69,7
- Allgemeines Wohngebiet	1,75	69,7
Verkehrsflächen	0,42	16,7
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,27	10,8
- Öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“	0,11	4,4
- Öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“	0,04	1,5
Grün- und Freiflächen	0,34	13,6
- Öffentliche Grünflächen	0,24	9,6
- Private Grünflächen	0,10	4,0
- (davon Flächen zum Anpflanzen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)	(0,34)	(13,6)
Gesamtfläche	2,51	100,0

6. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Leitenhöhe“, Gemarkung Hechendorf a. Pilsensee, tritt mit ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Seefeld,

.....
Klaus Kögel
Erster Bürgermeister