



Gemeinde Seefeld

Bebauungsplan

1. Änderung – „Zwischen Keltenweg und Am Römerbrunnen“

Begründung

Planfertiger:	Architekturbüro Rasso Rebay von Ehrenwiesen, Architekt Hauptstraße 57 82234 Weßling	Landschaftsarchitekten Büro AGL Dipl. Ing. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider Gehmweg 1 82433 Bad Kohlgrub
---------------	---	---

Datum:

02.12.2025	24.03.2026			

Inhalt

1. Lage und Anlass der Planung
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen
3. Ziel der Planung, geplante Nutzung und ruhender Verkehr
4. Erschließung und Energiekonzept
5. Grünordnung
6. Niederschlagswasserbeseitigung
7. Immissionsschutz
8. Umweltbericht

1. Lage und Anlass der Planung

Das Planvorhaben befindet sich am westlichen Ortsrand von Hechendorf, westlich der Straße "Am Oberfeld", südlich des Keltenweges und nördlich der Straße "Am Römerbrunnen".



Bild 1

Der Gesamtumfang des Plangebiets beträgt rd. 1,15 ha. Erstmals planerisch in Anspruch genommen werden Flächen mit einem Umfang von ca. 0,25 ha. Die Gemeinde Seefeld beabsichtigt für die Eigentümer des im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die notwendige Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbeflächen für den Bereich "Zwischen Keltenweg und Am Römerbrunnen" zu erweitern. Dazu wurde dem Gemeinderat in seiner Klausurtagung am 25.07.2025 ein Entwicklungskonzept vorgestellt.

Inhalt des Konzepts ist ein Neubau östlich, gegenüber dem bestehenden Verwaltungsgebäude, der eine durchgehende Ausstellungsfläche von 550 m² im Obergeschoss beinhaltet. Unter dem neuen Gebäude ist eine Erweiterung der Tiefgarage für weitere 15 Stellplätze eingeplant. Südlich der bestehenden Gewerbehalle soll an der südwestlichen Stützwand eine Abbundanlage für die Zimmereiabteilung realisiert werden.

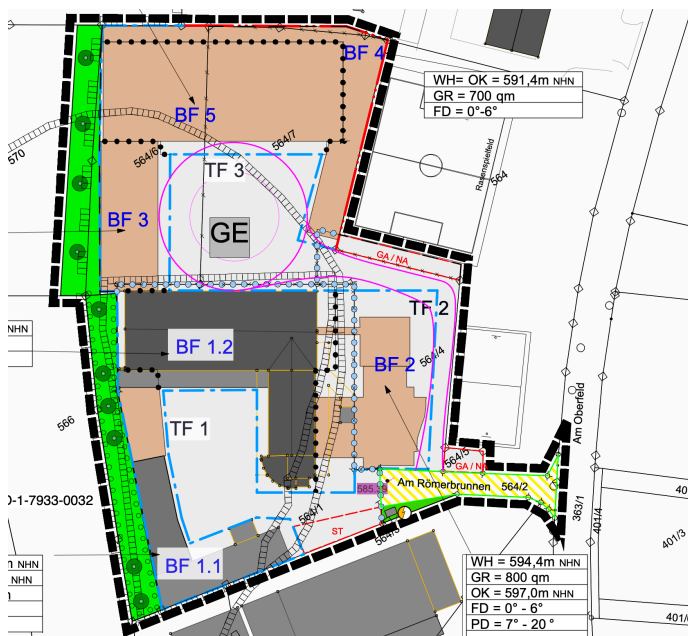
Durch den Erwerb der Flurnummern 564/7, 564/6 und 570-Teil wird der Neubau von drei Gebäuden für die Hochbauabteilung ermöglicht, mit einer Fahrzeughalle im Westen, einer zweigeschossigen unbeheizten Lagerhalle im Norden und einem überdachten Sammelplatz für die anfallenden Wertstoffe mit einer geschlossenen Wand entlang der Grenze zum Sportplatz.



Bild 2 Ansicht von Südosten

Durch den geplanten Zubau soll die nutzbare Grundfläche im Gewerbegebiet um insgesamt ca. 3.800 m² erweitert werden.

Die Erschließung erfolgt weiterhin von der Straße "Am Römerbrunnen". Von dort verbleibt die interne Erschließung in den westlich gelegenen Betriebshof für die künftige Zimmerei und die Büroflächen. Die nördlichen Baufelder BF 3, BF 4 und BF 5 werden intern in Richtung Norden für die neue Lagerhalle und Fahrzeughalle erschlossen. Ein Wendehammer mit 19 m Durchmesser wird am Ende der internen Erschließung errichtet und für eine immissionsarme Erschließung mit wenig Rangierverkehr dienen. Durch diese Zufahrt (rosa) ist dann auch die Erschließung für die Feuerwehr gesichert.



Übersicht
Bebauungsplanentwurf mit
interner Erschließung in rosa
nach Norden.

Bild 3

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (13. Änderung) der Gemeinde Seefeld stellt das überplante Areal bereits als Fläche für den Gemeinbedarf, Gewerbegebiet sowie teilweise als Grün- bzw. Ausgleichsfläche dar. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehenen Nutzungen sind somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB grundsätzlich schon vorhanden. Die nördlich an den Betrieb angrenzenden Grundstücke sind aber in einer neuerlichen Änderung des Flächennutzungsplans als künftige Ziele der Gemeinde in z.B. Gewerbeflächen umzuwidmen.

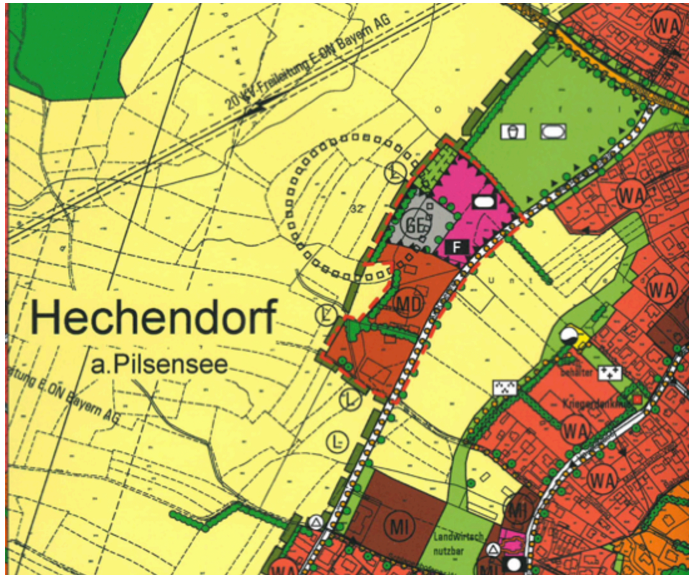


Bild 4, gültiger FNP Auszug

Zur Realisierung der Planungsziele hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 16.09.2025 die Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Zwischen Keltenweg und Am Römerbrunnen" beschlossen. Dazu wird in einem Parallelverfahren auch der gemeindliche Flächennutzungsplan mit der 19. Änderung – "Am Oberfeld II" geändert.

Die von der Planung berührten Flächen grenzen im Süden an ein Dorfgebiet an. Die Flächen westlich des Betriebes sind im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und liegen im Landschaftsschutzgebiet LSG-00542.01 "Westlicher Teil des Landkreises Starnberg". Zusätzlich wird in dem Gebiet mit dem Auffinden von historischen Siedlungsresten gerechnet. Im Norden führt die Erweiterung zu einer Anpassung der Nutzungsziele von Flächen für den Gemeinbedarf hin zu der Erweiterung von Gewerbeflächen in diesem Bereich. Die Flächen im Osten verbleiben hinsichtlich der Nutzung gemäß der Darstellung als Gewerbeflächen, angrenzend an Gemeinbedarfsflächen an der Straße.

Die Baugrenzen und Baulinien berücksichtigen die erforderlichen Abstandsflächen der künftigen Bebauung (siehe Bild 3).

Für die Umsetzung der geplanten Neubebauung in der vorgesehenen Form ist ein teilweiser Erwerb bislang gemeindlicher Grundstücksflächen erforderlich. In diesem Zusammenhang ist vorgesehen, die bestehenden Grundstücksgrenzen innerhalb der betroffenen Baufelder neu zu ordnen. Ziel ist es, bauordnungsrechtliche Konflikte, insbesondere im Hinblick auf und brandschutzrechtliche Anforderungen, einerseits auf planerischer Ebene zu vermeiden bzw. sachgerecht zu regeln. Hierzu sollen die bislang innerhalb der Baufelder bestehenden Grundstücksgrenzen aufgehoben und der nördliche Planungsbereich im Wesentlichen als

Bebauungsplan 1. Teiländerung – „Zwischen Keltenweg und Am Römerbrunnen“ Gemeinde Seefeld

eigenständige Flurnummer neu gebildet werden. In der Folge werden die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen künftig teilweise mit den Grundstücksgrenzen zusammenfallen.

Durch die geplante grenzständige Bebauung wird bauordnungsrechtlich eine Reduzierung der Abstandsflächen auf 0 m ausgelöst. Im südlichen Teilbereich, angrenzend an die Flurnummern 565/1 und 564/3, besteht bereits eine Abstandsflächenübernahme zugunsten des bestehenden grenzständigen Gebäudes der Firma Dosch innerhalb des Baufeldes 1.1.

Vor diesem Hintergrund ist es sachgerecht, in diesem Bereich künftig eine Baulinie anstelle einer Baugrenze festzusetzen, um auch für zukünftige bauliche Änderungen eine klare planungsrechtliche Grundlage für die grenzständige Bebauung zu schaffen. Nachbarliche Belange werden hierbei angemessen berücksichtigt. Die zum südlichen Nachbargrundstück (FINr. 565/1) orientierte Brandwand ist öffnungslos ausgebildet. Damit werden sowohl die Anforderungen des Brandschutzes als auch die Schutzzwecke des bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenrechts gewahrt. Insbesondere sind eine ausreichende Belichtung und Belüftung der angrenzenden Grundstücksflächen weiterhin gewährleistet, und auch eine unzulässige Brandübertragung ist aufgrund der baulichen Ausgestaltung nicht zu erwarten. Zudem handelt es sich bei der angrenzenden Nutzung um einen Hühnerstall, sodass durch die geplante Gebäudestellung keine erheblichen Beeinträchtigungen für die benachbarte Nutzung entstehen.

Im westlichen Bereich ist der Erwerb der derzeit im Eigentum der Gemeinde stehenden Grünfläche durch die Firma Dosch vorgesehen. Dadurch können die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen künftig vollständig auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Die erforderlichen Abstandsflächen werden hierbei das festgelegte Mindestmaß von 3,0 m nicht überschreiten.

Im nordwestlichen Bereich, angrenzend zur Flurnummer 556 wird eine Baugrenze festgesetzt. Für diesen Bereich ist die Errichtung eines Gebäudeteils beabsichtigt, der geländebedingt unter dem derzeitigen Geländeniveau situiert wird. Um in der Planung die notwendige Flexibilität zu erhalten, kann das Gebäude hier hinsichtlich der Bebauungstiefe reduziert werden, um die Erdarbeiten zu vereinfachen. Insbesondere können so eventuell notwendige Spundungsarbeiten vereinfacht werden. Das Gebäude wird hier künftig auf der Grenze zu stehen kommen wodurch die Abstandsflächen wiederum auf 0 reduziert werden und tatsächlich unter dem Gelände sowieso nicht anfallen.

Die geplante grenzständige Bebauung entlang der nördlichen Grenze zur Flurnummer 550/3 und der östlichen Grenze zur Flurnummer 564 erreicht eine maximale Höhe von 590,90NHN. Im Geländeverlauf ergibt sich daraus eine maximale Wandhöhe von bis zu 5,50m. Hieraus würde sich grundsätzlich eine Abstandsfläche von 3,0m ergeben, die infolge der grenzständigen Bebauung auf 0 reduziert wird.

Derzeit besteht auf der Flurnummer 550/3 ein Abstand von etwa 3,0m zur Grundstücksgrenze. Für diese Fläche ist jedoch im Rahmen einer zukünftigen Änderung des Bebauungsplans ebenfalls vorgesehen, eine grenzständige Bebauung zu ermöglichen. Dadurch soll auch auf diesem Grundstück eine angemessene bauliche Verdichtung sowie eine funktionale Nutzung der Flächen ermöglicht werden.

Die Reduzierung der Abstandsflächen auf beiden Grundstücken erfolgt somit spiegelbildlich bis an die jeweilige Grundstücksgrenze. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung

der Gebäude ist hierdurch nicht zu erwarten, zumal es sich ausschließlich um gewerbliche Nutzungen handelt. Für den Betrieb der Firma Dosch ist diese Gebäudestellung erforderlich, um die Betriebsgebäude um einen zentralen Betriebshof herum anordnen zu können. Hierdurch kann im inneren Bereich eine ausreichende Bewegungs- und Rangierfläche für betriebliche Abläufe geschaffen werden. Gleichzeitig wird dadurch eine ausreichende Wendefläche für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr gewährleistet. Insgesamt führt diese Anordnung zu einer funktionalen Organisation der Betriebsabläufe und reduziert Rangier- und Ladetätigkeiten auf ein notwendiges Maß. Durch die vierseitige Anordnung der Gebäude um den Betriebshof entsteht eine bauliche Struktur, die an traditionelle landwirtschaftliche Hofanlagen erinnert. Diese Gebäudestellung bewirkt zugleich eine wirksame Abschirmung der betrieblichen Aktivitäten nach außen. Dadurch können Immissionen bereits durch die Gebäudestellung selbst reduziert werden.

Insgesamt fügt sich die Planung städtebaulich und landschaftlich verträglich in die Umgebung ein. Die Anordnung der Gebäude trägt zu einer immissionsarmen Nutzung bei und ermöglicht zugleich eine flächensparende Entwicklung zwischen den nördlich angrenzenden Flächen des Landschaftsschutzgebiets sowie den östlich gelegenen Sportflächen. Für die Nutzung der angrenzenden Sportflächen entstehen keine nachteiligen Auswirkungen, da die vorgesehenen Brandwände hinter den bestehenden Ballfangnetzen angeordnet sind.

3. Ziel der Planung, geplante Nutzung und ruhender Verkehr

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Zwischen Keltenweg und Am Römerbrunnen" möchte die Gemeinde Seefeld die dringend notwendigen Gewerbeflächen für einen heimischen Betrieb mit über 100 Mitarbeitenden entwickeln und erweitern. Diese Zielsetzung verfolgte bereits der seit 30.11.2017 rechtsverbindliche Bebauungsplan "Zwischen Inninger Straße und Am Oberfeld – Teil 1" sowie auch die 2021 beschlossene Änderung dazu.

Zielsetzungen dieses Bebauungsplanes sind:

- Die zusätzliche Baulandausweisung für die Erweiterung der Baufirma.
- Die Herstellung von Eingrünungen in Richtung Westen.
- Die Realisierung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs auf einer Flur in der Gemarkung Breitbrunn.
- Die Errichtung von weiteren Stellplätzen im Plangebiet, um den Bedarf für die neuen Gebäude zu decken.
- Die Verbesserung der internen Verkehrserschließung durch eine große Wendefläche zwischen den neuen Bauflächen im Norden für wendende LKW.

Die derzeitige Nutzung mit Büroarbeit und Arbeitsplätzen für das Handwerk aber auch Lagerhaltung soll an diesem Standort gesichert werden. Dabei handelt es sich um die Erweiterung der Zimmerei mit einer Abbundanlage.

Die grundlegenden Festsetzungen baulicher Art für die Gebäude auf den Bauflächen sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Baufeld	Wandhöhe	GR	Gebäude- oberkante	Dachnei- gung	Dachform je Gebäudeteil
BF 1.1	591,9 m NHN	850 qm	593,3 m NHN	0° – 6° 7° - 12°	FD PD
BF 1.2	593,1 m NHN	1400 qm		15° - 25°	SD
BF 2 oder	594,4 m NHN	800qm	597,0 m NHN	0° – 6° 7° - 12°	FD PD
BF 2	594,4 m NHN	800 qm		15° - 25°	SD
BF 3	591,75m NHN	600 qm	593,4 m NHN	0° – 6° 7° - 12°	FD PD
BF 4	591,4 m NHN	700 qm		0° – 6°	FD
BF 5	595,1 m NHN	1575 qm		15° - 25°	SD

Die Lagerhaltung und Bewirtschaftung der Materialien erfolgt auch künftig durch einen Lageristen und die LKW-Fahrer, die Werkstoffe und Arbeitsmittel auf die Baustellen verteilen und nach Gebrauch soweit vorhanden wieder einlagern oder dem Recycling zuführen.

Insofern sind für den Betrieb in der künftigen Ausbaustufe ca. 59 Stellplätze vorgesehen. Für den Bereich der Lagerflächenbewirtschaftung werden für die Berechnung der Stellplätze die tatsächliche Zahl der Mitarbeitenden angenommen, für die jeweils ein Stellplatz bereitgestellt wird.

Für die Baufelder BF 3, 4 und 5 wird derzeit von ca. 8 Mitarbeitenden ausgegangen und somit von 8 Stellplätzen für Lagerist und LKW-Fahrer.

Die kleineren Pritschenwagen werden von den Mitarbeitenden auch für die An- und Abfahrt zum Arbeitsplatz genutzt, insofern verweilen diese nach den Arbeitszeiten nicht auf dem Hof. Somit ist eine Erforderlichkeit von Stellplätzen für die auf Baustellen Arbeitenden nicht gegeben, da es sich hier um Ladetätigkeiten handelt und die Fahrzeuge zwischen den Baustellen und dem Betrieb pendeln, dort aber nicht abgestellt werden.

Für den Bereich BF 1 und BF 1.2 wird durch die Erweiterung der Zimmerei zu den bisher genehmigten 29 Stellplätzen eine Erhöhung von 5 Stellplätzen nach Tabelle erforderlich (für Mitarbeitende und Besucher).

BF 1.1;1.2	NF		Stellplätze	Besucher	
Handwerkerflächen	400qm	1/70	5,71	0,57	10%
Lagerbereiche	382qm	1/100	3,81		
Ausstellungsflächen	Bei Lager	1/100			
Büroflächen	635qm	1/40	15,87	3,09	20%
Neubau Zimmerei, neu	191qm	1/70	2,72	0,54	10%
Lagererweiterung, neu	221qm	1/100	2,21		
			30,32	4,13	29 + 5

Für den Bereich von Baufeld 2 ergibt sich überschlägig ein Stellplatzbedarf nach folgender Aufstellung:

Neubauten BF 2	NF		Stellplätze	Besucher	
EG-Handwerk	305qm	1/70	4,35	0,87	10%
OG Ausstellung	468qm	1/100	4,68	Besucher St	
DG-Büro,	217qm	1/40	5,4	1,08	20%
Stellplätze			14,43	1,95	17

Bisher sind in der bestehenden Tiefgarage 18 Stellplätze vorhanden, diese wird um weitere 12 Stellplätze erweitert.

Zwei Stellplätze sind im Nebengebäude genehmigt und 9 Stück auf den Freiflächen. Hier kommen im südlichen Bereich noch die 5 Stellplätze hinzu. Unter dem nördlichen Gebäude BF 2, das aufgeständert wird, können 12 Stellplätze errichtet werden. Insofern können die notwendigen Stellplätze gut untergebracht werden, was im Bauantrag noch im Detail ermittelt wird.

4. Erschließung und Energiekonzept

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Hechendorf, westlich der Straße "Am Oberfeld", südlich des Keltenweges sowie nördlich der Straße "Am Römerbrunnen". Die Zufahrt für den Betrieb führt über "Am Römerbrunnen" nach Westen in den bestehenden westlichen Betriebshof und entlang der Gemeinbedarfsflächen mit einer Zufahrt für die Baufahrzeuge in Richtung Norden.

Durch die Bearbeitung von Holzprodukten verbleiben der Firma zur Beheizung des Betriebsgeländes ausreichend Holzreste, die in einer Hackgutheizung schon jetzt in Wärme umgewandelt werden. Insofern kann die Gemeinde Seefeld ihre Ziele zur 2020 beschlossenen Förderung regenerativer Energien im Zuge der Planung und Ausweisung neuer Baugebiete nachkommen. Aufgrund des Bestandes der Wärmeversorgungsanlage werden keine fossilen Energieträger eingesetzt.

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

Bebauungsplan 1. Teiländerung – „Zwischen Keltenweg und Am Römerbrunnen“ Gemeinde Seefeld

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 können.

Um den Umweltgedanken Rechnung zu tragen, wird das neu entstehende Flachdach bei BF 2 und BF 4 als begrüntes Dach auch zur Rückhaltung ausgeführt. Weiterhin ist seitens des Gewerbebetriebes angedacht, den künftigen Gebäudeanbau unter Berücksichtigung der Brandschutzauflagen 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.

5. Grünordnung

Im Zuge der Bebauungsplanänderung werden die grünordnerischen Festsetzungen konkretisiert und hinsichtlich ihrer ökologischen sowie gestalterischen Zielsetzung weiterentwickelt.

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche ist als extensiv gepflegte Wiesenfläche zu entwickeln. Ergänzend erfolgt eine Bepflanzung mit heimischen Laubbäumen zur Strukturierung des Freiraums sowie zur Förderung der Biodiversität. Bauliche Anlagen – auch verkehrsfreie – sind innerhalb dieser Fläche unzulässig.

Für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird eine verbindliche Randeingrünung festgesetzt. Auf mindestens 30 % der Fläche ist eine zweireihige Hecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste Nr. 6 zu entwickeln. Ziel ist die landschaftsgerechte Einbindung des Baugebiets sowie die Ausbildung strukturreicher Übergangsbereiche. Geschnittene Formhecken sind unzulässig, um eine naturnahe Entwicklung mit Blüh- und Fruchtaspekten zu gewährleisten.

Die festgesetzten Baumpflanzungen dienen der Durchgrünung und räumlichen Gliederung des Plangebiets. Arten und Mindestqualitäten sind verbindlich in der Artenliste der Hinweise geregelt. Eine Standortabweichung von bis zu 5 m wird zugelassen, um eine flexible Anpassung an örtliche Gegebenheiten zu ermöglichen, ohne das gestalterische Gesamtkonzept zu beeinträchtigen.

Die Artenliste Nr. 6 umfasst standortgerechte, überwiegend heimische und landschaftstypische Gehölzarten in festgelegter Mindestqualität. Dadurch wird eine nachhaltige Entwicklung mit hoher ökologischer Funktion sowie eine langfristige Vitalität der Pflanzungen sichergestellt.

Zur Gewährleistung der zeitnahen Umsetzung wird festgesetzt, dass alle Pflanzmaßnahmen spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme durchzuführen sind. Ausgefallene Gehölze sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Damit wird die dauerhafte Funktionsfähigkeit der grünordnerischen Maßnahmen gesichert.

Für den Änderungsbereich besteht bereits Baurecht, sodass gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf ausgelöst wird.

Im Geltungsbereich befinden sich jedoch bestehende, zu verlegende Ausgleichsflächen mit einer Gesamtfläche von 1.940 m², deren ursprüngliche Berechnung nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (2001) erfolgte.

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens wurde diese Fläche entsprechend des aktuell anzuwendenden Leitfadens in Wertpunkte umgerechnet. Es ergibt sich ein rechnerischer Ausgleich von insgesamt 15.520 Wertpunkten.

Die detaillierte Herleitung und Bewertung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

6. Niederschlagswasserbeseitigung

Das bisher schon umgesetzte System der Regenwasserbeseitigung über Ableitung in den Pilsensee nach Rückhaltung in einem Regenwasserbehälter wird weiterverfolgt.

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 wasserdurchlässigen und bindigen Lehme praktisch nicht möglich ist.

Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Plangebiet muss daher über die vorhandene Tagwasserkanalisation sowie unter Einbeziehung des Günteringer Bachs abgeleitet werden. Der Günteringer Bach wird durch ein Quellgebiet im Umgriff des Bebauungsplans gespeist und wird noch im Plangebiet in die verrohrte Tagwasserkanalisation abgeleitet. Eine Einleitung in den Günteringer 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 vor.

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 Rückhaltemaßnahmen vorgesehen. Eine Konkretisierung zur Niederschlagswasserbeseitigung erfolgte bereits im Rahmen der Erschließungsplanung des Plangebietes.

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 TREN OG und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TREN GW erfüllt sind.

Für die geplante Maßnahme an den Erweiterungsflächen wurde durch das Büro IB Lampl im November 2025 eine vorläufige, überschlägige Berechnung zur Niederschlagswasserbeseitigung und Rückhaltung erstellt. Die Berechnung orientiert sich an der Berechnung, welche 2014 für den ersten Bauabschnitt durchgeführt wurde.

Für BA 1 galt: pro 100 m² Gesamtgrundstücksfläche dürfen maximal 0,5 l/s in den gemeindlichen Regenwasserkanal abgeleitet werden. Rückhalte-/Speichervolumen: mindestens 1,5 m³ pro 100 m² angeschlossener befestigter Fläche. Speichervolumen BA 1: 3.915 m² angeschlossene Fläche = $39 \times 1,5 \text{ m}^3 = 58,7 \text{ m}^3$.

Legt man für die Erweiterung die gleichen Berechnungsformeln zugrunde, ergeben sich folgende Werte für das gesamte Betriebsgelände:

Gesamt-Grundstücksfläche: 10.905 m² (BA 1 und 2): $109,05 \times 0,5 \text{ l/s} = 54,525 \text{ l/s}$ – es dürfen maximal 54,525 l/s Drosselabfluss auf den gemeindlichen Regenwasserkanal abgeleitet werden.

Speichervolumen für BA 1 und 2 gemeinsam: Überschlägig ermittelte befestigte und anzuschließende Fläche: 9.300 m². Rückhaltevolumen: $93,0 \times 1,5 = 139,5 \text{ m}^3$ (Grün-/Rasenflächen sind nicht berücksichtigt).

Die notwendigen abschließenden Berechnungen werden mit den Bauunterlagen gefertigt. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Rückhaltung wird für den Bereich der Gewerbegebietsflächen ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Gewerbebetrieb geschlossen, der Regelungen zur Niederschlagswasserrückhaltung beinhaltet. Des weiteren wird eine Einleitgenehmigung durch die Gemeinde Seefeld nur erteilt, sofern eine ausreichende Drosselung durch den Antragsteller nachgewiesen werden kann.

Aus Sicht der Gemeinde Seefeld ist eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung sichergestellt und die Erschließungssicherheit gewährleistet. Die Begründung und die textlichen Hinweise werden redaktionell ergänzt und aktualisiert. Weitere Maßnahmen und/oder Untersuchungen werden als nicht erforderlich erachtet.

7. Immissionsschutz

In der Gemeinde Seefeld ist im Ortsteil Hechendorf die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes "Zwischen Keltenweg und Am Römerbrunnen" geplant. Innerhalb des Plangebietes beabsichtigt die Bauunternehmung Dosch eine Erweiterung in Richtung Nordosten.

Südwestlich des Plangebietes besteht schutzbedürftige Wohnbebauung in WA-Gebieten (Bestand und Planung). Im Südwesten grenzen die landwirtschaftlichen Hofstellen Neumüller und Dosch (z.T. mit gewerblicher Nutzung) an. Im Nordosten befindet sich eine Obdachlosenunterkunft (künftig geplantes GE-Gebiet) und die Feuerwehr.

Für das Bebauungsplangebiet sind die festgesetzten Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 in der Form anzupassen und auf die Erweiterungsfläche zu erweitern, dass unter Berücksichtigung der gewerblichen Geräuschvorbelastung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der maßgebenden angrenzenden bestehenden Wohnbebauung auch weiterhin eingehalten werden können.

Zudem ist sicherzustellen, dass die Emissionskontingente ausreichend hoch für den geplanten Betrieb der Firma Dosch dimensioniert werden. Daher ist eine Berechnung und Beurteilung der Geräuschemissionen der Firma Dosch (bestehender und geplanter Betrieb) durchzuführen.

Es sind die prinzipiell erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auszuarbeiten, die zur Einhaltung der Immissionskontingente bzw. Immissionsrichtwerte der TA Lärm erforderlich sind.

Rechtsgrundlagen

In Bayern ist für die Bauleitplanung die Norm DIN 18005 Schallschutz im Städtebau eingeführt. Sie enthält im Beiblatt 1 schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, deren Einhaltung oder Unterschreitung wünschenswert ist, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Schon bei der Aufstellung von Bauleitplänen finden wie bei den späteren Einzelvorhaben die gebräuchlichen Berechnungsverfahren und Beurteilungsgrundlagen z.B. der TA Lärm (Gewerbegeräusche), den RLS-19 (Verkehrsgerausche) bzw. SCHALL 03, 18. BImSchV (Sport- und Freizeitgeräusche) etc. Anwendung.

Die Beurteilung von gewerblichen Anlagen nach BImSchG ist nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vorzunehmen. Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf folgende Zeiträume: tags 06.00–22.00 Uhr, nachts 22.00–06.00 Uhr.

Untersuchungsergebnisse

Für das Plangebiet wurden Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 festgelegt. Die Berechnungen zeigen, dass aufgrund der festgesetzten Immissionskontingente die einzuhaltenden Planwerte bzw. Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der im Umfeld bestehenden und geplanten schutzbedürftigen Wohnbebauung tags und nachts eingehalten werden.

Während der Tageszeit ergeben sich Beurteilungspegel in Höhe von bis zu 49 dB(A). Die Immissionskontingente werden tags um mindestens 3 dB(A) unterschritten. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden tags um mindestens 6 dB(A) unterschritten.

Während der Nachtzeit ergeben sich Beurteilungspegel in Höhe von bis zu 34 dB(A). Die Immissionskontingente werden nachts um mindestens 1 dB(A) unterschritten. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden nachts um mindestens 7 dB(A) unterschritten.

Die Emissionskontingente wurden in der Form festgesetzt, dass weitere gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten bestehen. Zudem zeigen die Berechnungen, dass für den geplanten Betrieb der Bau Dosch GmbH ausreichend hohe Emissionskontingente festgesetzt wurden.

Fazit

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes "Zwischen Keltenweg und Am Römerbrunnen" in der Gemeinde Seefeld, sofern die schalltechnischen Auflagen entsprechend beachtet werden.

Die entsprechende Grundlagenermittlung und anschließende Berechnungen und Textvorschläge sind grundlegend durch die bisher erstellten Unterlagen positiv zu erwarten, sodass die Berechnungen für die Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zum kommenden Verfahrensschritt erfolgen werden.

8. Umweltbericht

Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wird als gesonderter Teil der Begründung durch das Büro AGL (Dr. Ulrike Pröbstl-Haider, Bad Kohlgrub) erstellt und ist in der Fassung vom 24.03.2026 Bestandteil dieser Begründung.

Gemeinde Seefeld

Seefeld, den

Klaus Kögel, Bürgermeister

Planfertiger:

Architekt Rasso Rebay von Ehrenwiesen,
Hauptstraße 57, 82234 Weßling, den