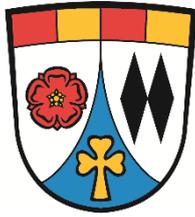


# Gemeinde Seefeld



## Bebauungsplan Nr. IV „Güntering“ (zwischen Günteringer Straße und Hochleiten)

### 1. Änderung

Gemarkung Hechendorf am Pilsensee

## B E G R Ü N D U N G

- ENTWURF -

vom 05.12.2023



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass und Ziele der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2. Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>4</b>
<b>2.1 Geltungsbereich, Lage, Größe</b>	<b>4</b>
<b>2.2 Bestandssituation</b>	<b>4</b>
<b>2.3 Umliegende Nutzungen, umgebende Bebauung</b>	<b>5</b>
<b>3. Planungsrechtliche Ausgangssituation</b>	<b>5</b>
<b>3.1 Landes- und Regionalplanung</b>	<b>5</b>
<b>3.2 Flächennutzungsplan</b>	<b>5</b>
<b>3.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne und Satzungen</b>	<b>6</b>
<b>3.4 Städtebauliche Rahmenpläne, Konzepte</b>	<b>7</b>
3.4.1 Leitlinienkonzept „Seefeld 2035“	7
3.4.2 Bebauungskonzept	7
<b>4. Planung</b>	<b>8</b>
<b>4.1 Bebauungsplanverfahren</b>	<b>8</b>
<b>4.2 Städtebauliches Konzept</b>	<b>8</b>
<b>4.3 Energiekonzept/Klimaschutz</b>	<b>9</b>
<b>4.4 Erläuterung der Festsetzungen</b>	<b>10</b>
4.4.1 Art der baulichen Nutzung	10
4.4.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung, Aufschüttungen/Abgrabungen	10
4.4.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	11
4.4.4 Verkehrsflächen	12
4.4.5 Gestaltungsfestsetzungen	12
4.4.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	13
4.4.7 Grünordnung, Freiraum	13
4.4.8 Sonstige Empfehlungen	13
<b>4.5 Umweltbelange</b>	<b>13</b>
4.5.1 Allgemein	13
4.5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz	14
4.5.3 Grundwasserschutz	14
4.5.4 Immissionsschutz	15
<b>4.6 Ver- und Entsorgung</b>	<b>15</b>
4.6.1 Wasserversorgung, Abwasserentsorgung	15
4.6.2 Niederschlagswasserbeseitigung	16
4.6.3 Energieversorgung, Telekommunikation	17
4.6.4 Abfallbeseitigung	17
<b>4.7 Hinweise</b>	<b>17</b>
<b>5. Städtebauliche Statistik</b>	<b>19</b>

## 6. Inkrafttreten..... 19

Anlage 1: Bebauungskonzept in der Fassung vom 05.12.2023 (Prof. Florian Burgstaller, München)

Anlage 2: Protokoll Sickertest vom 17.02.2023 (Büro Breitenberger Tiefbau Herrsching)

## 1. Anlass und Ziele der Planung

Das Plangebiet liegt relativ zentral innerhalb des gewachsenen Siedlungsgebietes des Ortsteiles Hechendorf. Bislang existiert für diese Flächen der seit 26.03.1981 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. IV „Güntering“ der ehemaligen Gemeinde Hechendorf am Pilsensee. Dieser Bebauungsplan sieht für die überplanten Flächen eine sehr lockere Bebauung mit einzelnen Einzel- oder Doppelhäusern auf sehr großzügig geschnittenen Grundstücken vor, was im Hinblick auf den immer weiter zunehmenden Flächenverbrauch von Neubauf lächen auf der sog. „grünen Wiese“ jedoch nicht mehr zeitgemäß ist. Zudem besteht im Gemeindegebiet Seefeld ein großer Bedarf an unterschiedlich strukturierten Wohnraumangeboten (Mietwohnungen, frei finanziertem Wohnraum, Hausgruppen etc.), dem auf Basis des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes auf den bislang noch weitestgehend baulich ungenutzten Innerortsflächen nicht entsprochen werden kann. Infolge der wohnbaulichen Neuordnungs- / Nachverdichtungsbestrebungen eines Großteils der betroffenen Grundstückseigentümer, sieht sich die Gemeinde Seefeld nun vor die Aufgabe gestellt, diesem Ansinnen in angemessener und für das umliegende Siedlungsgebiet städtebaulich verträglicher Art und Weise Rechnung zu tragen. Zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten wohnbaulichen Neuordnung / Nachverdichtung soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Güntering“ im Bereich der überplanten Flächen geändert und durch einen neuen Bebauungsplan ersetzt werden. Neben einer sinnvollen Entwicklung von Innenentwicklungspotentialen kann damit im Sinne der landes- und regionalplanerischen Vorgaben auch zu einer angemessenen Nachverdichtung derartiger innerörtlicher Flächen beigetragen werden („Innen- vor Außenentwicklung“).

Mit der Entstehung von neuem Wohnraum sollen u. a. auch für ein ortsansässiges Unternehmen verschiedene Wohnraumangebote für Mitarbeiter gesichert werden. Neben der Bindung von Mitarbeitern, sollen damit auch Anreize für neue Mitarbeiter geschaffen werden („kurze Wege zwischen Wohnen und Arbeiten“).

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV „Güntering“ möchte die Gemeinde Seefeld die wohnbauliche Neuordnung / Nachverdichtung auf dem innerörtlichen Areal planungsrechtlich sichern. Im Zusammenhang mit der wohnbaulichen Entwicklung soll auch der schützenswerte Gehölzbestand im Bereich der überplanten Flächen teilweise erhalten und sinnvoll ergänzt werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Seefeld stellt das überplante Innerortsareal bereits als allgemeines Wohngebiet dar. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehenen Wohnnutzungen sind somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB grundsätzlich aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seefeld entwickelt.

Nachdem die Voraussetzungen hierfür erfüllt sind (siehe Kapitel 4.1) wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV „Güntering“ nach § 13a BauGB als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (§ 13a Abs. 3 BauGB) durchgeführt.

## 2. Beschreibung des Plangebietes

### 2.1 Geltungsbereich, Lage, Größe

Das Plangebiet befindet sich in relativ zentraler Lage innerhalb des gewachsenen Siedlungsgebietes des Ortsteiles Hechendorf, östlich der Günteringer Straße, nördlich der Straße „Leitenhöhe“ und westlich der Straße „Hochleiten“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Günteringer Straße und Hochleiten“ umfasst die Grundstücke Flur Nrn. 506, 507, 508, 509, 510, 511, 511/1, 511/4, 511/5, 511/6, 511/8, 511/9 und 511/10 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nrn. 502 (Bestandteil der Günteringer Straße), 510/1 (Bestandteil der Straße „Leitenhöhe“) und 812/6 (Bestandteil der Straße „Hochleiten“), jeweils Gemarkung Hechendorf.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 1,03 ha. Davon entfallen ca. 0,76 ha auf allgemeine Wohngebiete und ca. 0,19 ha auf bereits bestehende öffentliche Verkehrsflächen.

### 2.2 Bestandssituation

Das Plangebiet selbst wird teilweise bereits baulich zu Wohnzwecken genutzt. Hier finden sich bereits zwei Einzelhäuser mit zugehörigen Nebenanlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten etc.). Die weiteren überplanten Grundstücke werden bislang baulich noch nicht genutzt. Lediglich auf dem Grundstück Flur Nr. 509 befindet sich unmittelbar am Straßenrand der Günteringer Straße noch ein kleines, denkmalgeschütztes Backhäuschen aus dem 19. Jahrhundert (siehe auch Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

Das überplante Gebiet liegt in der geologischen Einheit der Isar-Loisach-Jungmoränen im nordwestlichen Landkreis Starnberg. Das Gelände im Bereich des Plangebietes steigt von einem Höhengniveau von ca. 562 m ü. NN im Bereich der Straße „Hochleiten“ im Osten kontinuierlich bis auf ein Höhengniveau von ca. 564,5 m ü. NN im Bereich der Günteringer Straße im Westen an. Im Plangebiet konnten sich in den letzten Jahren insbesondere in den privaten Gartenbereichen im nördlichen Teil des überplanten Areals, sowie bereichsweise auch entlang der einzelnen Grundstücksgrenzen teilweise umfangreiche Vegetationsstrukturen entwickeln. Geschützte Biotopstrukturen bzw. besonders wertvolle Grün- oder Gehölzstrukturen sind auf den wohnbaulich neu zu ordnenden Flächen aber nicht vorhanden.

Für die überplanten Innerortsflächen von Hechendorf sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt. Im Bereich der bereits baulich genutzten Teilflächen des Plangebietes werden 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.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die unmittelbar an das Gebiet anschließende Günteringer Straße, die Straße „Leitenhöhe“ und die Straße „Hochleiten“, wobei die Straße „Hochleiten“ nur einen reduzierten Querschnitt aufweist und demzufolge nur eine untergeordnete Erschließungsfunktion besitzt. Die überplanten Wohngrundstücke befinden sich allesamt in Privateigentum. Bei den überplanten Teilflächen der Günteringer Straße, der Straße „Leitenhöhe“ und der Straße „Hochleiten“ handelt es sich um öffentlich gewidmete Verkehrsflächen.

## 2.3 Umliegende Nutzungen, umgebende Bebauung

Die unmittelbare Umgebung des überplanten Innerortsareals ist vorwiegend durch Wohnbebauung geprägt, die in sehr heterogenen Strukturen und Ausprägungen (Einzel-, Doppel-, Reihen- oder Mehrfamilienhaus) ausgeformt ist. In südwestlicher Nachbarschaft finden sich in Richtung Ortszentrum Hechendorf auch noch einige gemischt oder gewerblich genutzten Bestandsstrukturen, teilweise auch in großmaßstäblicher Ausprägung.

## 3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

### 3.1 Landes- und Regionalplanung

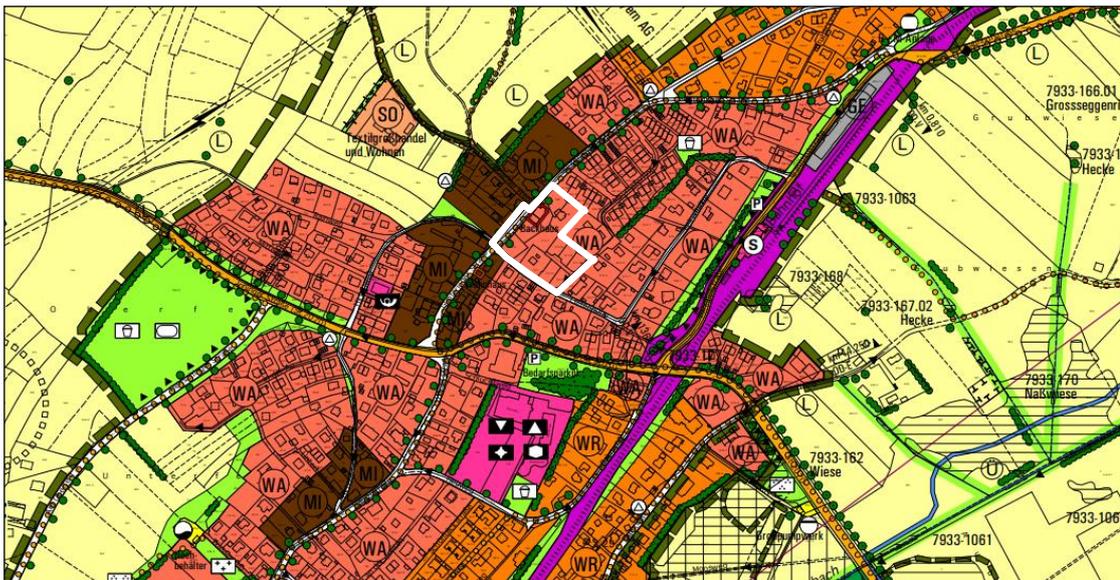
Die Gemeinde Seefeld ist ein Kleinzentrum im nordwestlichen Teil des Landkreises Starnberg in der Planungsregion München und zählt zum Verdichtungsraum München.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 2023) 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)]. Unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten sollen flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden [LEP 3.1.1 Abs. 2 (G)].

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

### 3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Seefeld ist das überplante Areal bislang bereits als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Die Günteringer Straße und die Straße „Leitenhöhe“ sind als wichtige örtliche Straßen gekennzeichnet. Entlang der Günteringer Straße sind vorhandene Bäume dargestellt. Zudem ist das ehemalige „Backhäuschen“ an der Günteringer Straße als Baudenkmal gekennzeichnet.



Auszug aus dem seit 13.07.2006 rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Lage Plangebiet

Die im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV „Güntering“ vorgesehene wohnbauliche Neuordnung / Nachverdichtung kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB grundsätzlich aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seefeld entwickelt werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird

durch die Planung demnach nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan muss weder geändert noch im Wege der Berichtigung angepasst werden.

### 3.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne und Satzungen

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV „Güntering“ umfasst den südlichen Teil des seit 26.03.1981 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. IV „Güntering“ der damals noch eigenständigen Gemeinde Hechendorf am Pilsensee.

Der Bebauungsplan „Güntering“ stellt die überplanten, privaten Grundstücksflächen bereits als „Allgemeines Wohngebiet“ dar. Die überplanten Straßenflächen (Günteringer Straße, Leitenhöhe, Hochleiten) sind bereits als öffentliche Verkehrsflächen gesichert. Zudem wird das als Straßenverkehrsfläche ausgewiesene Grundstück Flur Nr. 511/7 für eine Widmung als öffentlich-rechtlicher Eigentümerweg vorgeschlagen. Innerhalb der als „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzten Bauflächen sieht der Bebauungsplan „Güntering“ in sehr lockerer Ausprägung fünf Doppelhäuser und zwei Einzelhäuser vor, wobei die überbaubaren Grundstücksflächen (Baulinie, Baustrukturen) sehr stark an den künftigen Gebäudekanten ausgerichtet sind. Zudem werden zwei bestehende Gebäude durch exakt an der Gebäudeaußenkante orientierten Baugrenzen planungsrechtlich gesichert.



Auszug aus dem seit 26.03.1981 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. IV „Güntering“ mit Lage Plangebiet

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Güntering“ für das Plangebiet vorgesehene Nutzungsstruktur („allgemeines Wohnen“) stimmt immer noch mit den aktuell geplanten Nutzungsformen (Wohnen) überein. Hingegen ist die geplante wohnbauliche Neuordnung / Nachverdichtung auf dem überplanten Innerortsareal im Hinblick auf Bebauungsdichte, -struktur etc. nicht mehr aus den Festsetzungen des BP „Güntering“ planungsrechtlich ableitbar.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV „Güntering“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. IV „Güntering“ im betroffenen Bereich entsprechend geändert und insoweit unwirksam.

### 3.4 Städtebauliche Rahmenpläne, Konzepte

#### 3.4.1 Leitlinienkonzept „Seefeld 2035“

Das Leitlinienkonzept „Seefeld 2035“ in der Fassung vom 28.03.2023 dient als Grundlage für künftige kommunale Entscheidungen zur Ortsentwicklung und soll als Richtschnur eine nachhaltige Entwicklung der Gemeinde sicherstellen.

Die gegenständliche Planung steht insbesondere mit folgenden Leitlinien im Einklang:

- *Leitlinie 1 – Freiraum und Landschaftsbild, Flächensparsamkeit*

Gemäß Leitlinie 1 sind Freiraum sowie Landschaftsbild zu schützen und die zur Verfügung stehenden Flächen sollen effizient genutzt werden.

Durch die nun erfolgende Überplanung und Nachverdichtung einer bereits teilweise bebauten und vollständig von Wohnbebauung umgebenen innerörtlichen Freifläche werden bislang ungenutzte Innenentwicklungspotentiale aktiviert und zukünftig effektiv genutzt. Schützenswerte Freiflächen oder das Landschaftsbild werden dabei nicht beeinträchtigt.

- *Leitlinie 3 – Wohnraumversorgung, Nachverdichtung*

Primär soll sich die Wohnraumpolitik an der Versorgung der einheimischen und hier arbeitenden Bevölkerung orientieren. Zuzug soll vorrangig durch Arbeitnehmer für ortsansässige Betriebe erfolgen. Genau dieses Ziel wird durch die Planung vorrangig verfolgt: die Schaffung bezahlbaren Wohnraums für Mitarbeiter eines ortsansässigen Unternehmens.

Bei der Nachverdichtung sollen angemessene Grünflächen erhalten sowie Nachbarschaft und Infrastruktur nicht überfordert werden. Um diesem Anspruch Rechnung zu tragen, wurde im Vorfeld ein ausgewogenes Baukonzept erarbeitet, das der Planung zugrunde liegt (s. Pkt. 3.4.2 sowie 4.2).

- *Leitlinie 5 – Arbeitskräfte*

Gewerbebetriebe sollen bei der Bereitstellung von Wohnraum unterstützt werden, um qualifizierte Arbeitskräfte finden und halten zu können.

Im Zuge der Planung wird neuer Wohnraum für Arbeitskräfte vor Ort geschaffen (siehe hierzu auch Leitlinie 3).

- *Leitlinie 10 – Klimaschutz*

Den hohen Anforderungen an den Klimaschutz kann durch das vorgesehene Energiekonzept (siehe Pkt. 4.3) Rechnung getragen werden.

Die übrigen Leitlinien werden nicht tangiert bzw. es ist nicht erkennbar, dass die Planung im Widerspruch hierzu steht.

#### 3.4.2 Baukonzept

Im Vorfeld wurde in Zusammenarbeit mit Herrn Prof. Florian Burgstaller, München, ein Baukonzept entwickelt, das im Gemeinderatsgremium mehrfach beraten und darauf aufbauend verfeinert wurde. Abstimmungen mit den zukünftigen Bauherren führten zu weiteren Konkretisierungen. Das nun vorliegende Baukonzept in der Fassung vom 05.12.2023 (siehe Anlage 1 zur Begründung) bildet die Grundlage der gegenständlichen Bauplanänderung und soll eine angemessene Nachverdichtung sicherstellen, die sich in die nähere Umgebung verträglich einfügt (nähere Ausführungen hierzu unter Pkt. 4.2).

## 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 das überplante Innerortsareal des Ortsteiles Hechendorf 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV „Güntering“ bestehen in einer wohnbaulichen Neuordnung und angemessenen Nachverdichtung eines inmitten des gewachsenen Siedlungsgebietes des Ortsteiles Hechendorf gelegenen Areals mit unterschiedlichsten, zeitgemäßen Wohnformen. 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 deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.
- 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.

### 4.2 Städtebauliches Konzept

Das aktuelle Planungskonzept sieht für das bislang nur teilweise baulich genutzte Innerortsareal im Ortsteil Hechendorf im Wesentlichen eine Bebauung mit Mehrfamilien- und Doppelhäusern vor. Im Änderungsgebiet soll unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundstücksverhältnisse künftig eine Bebauung mit zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilien- oder Doppelhäusern möglich sein, ohne dass dadurch die Grundstruktur der diesen Bereich bereits prägenden Bestandsbebauung verloren geht. Die maßvolle Nachverdichtung wird hinsichtlich der möglichen Haupt- und Nebengebäude dabei so strukturiert, dass der im nordwestlichen Teil vorhandene, wertvolle Gehölzbestand auch künftig erhalten werden kann. Die verkehrliche Erschließung der nördlichen Teilfläche („WA 1“) soll auch weiterhin über die Günteringer Straße im Westen erfolgen. Zur Bewältigung des ruhenden Verkehrsaufkommens sollen auf den privaten Grundstücksflächen auch künftig Carports oder oberirdische Stellplätze umgesetzt werden können.

Für den südlichen Teil des Änderungsgebietes („WA 2“) ist ein neues, verdichtetes Wohnquartier in Form von Mehrfamilien- und Doppelhäusern vorgesehen. Diese orientieren sich am Verlauf der Günteringer Straße bzw. der Straße „Leitenhöhe“ und schaffen damit ein neues Quartier mit ruhigen, privaten oder halböffentlichen Freiräumen im Binnenraum der neuen Gebäudestrukturen. Sämtliche neuen in Südost- bzw. Südwest-Ausrichtung konzipierten Gebäude sollen mit zwei (Doppelhäuser) bzw. drei (Wohnanlagen/Mehrfamilienhäuser) Geschossen ausgebildet werden, um ein möglichst großes Angebot an unterschiedlich strukturiertem Wohnraum anbieten zu können. Die verkehrliche Erschließung dieses Quartiers soll vorwiegend über die Günteringer Straße im Westen bzw. die Straße „Leitenhöhe“ im Süden erfolgen. Über die Günteringer Straße soll auch die Einfahrt zur Tiefgarage zur Bewältigung des ruhenden Verkehrs (Kfz- und Fahrradstellplätze etc.) der neuen Wohngebäude sichergestellt werden, wohingegen die Ausfahrt der Tiefgarage an die Straße „Hochleiten“ angeschlossen werden soll. Ergänzend sollen in den Randbereichen dieses neuen Quartiers auch noch einige Carports und oberirdische Stellplatzflächen möglich sein, die insbesondere für Besucherparken genutzt werden

können. Mit dem vorwiegend geplanten unterirdischen Nachweis des ruhenden Verkehrsaufkommens in der Tiefgarage und den ergänzenden oberirdischen Stellplätzen im Randbereich des neuen Quartiers kann der Großteil des privaten / halböffentlichen Freiraumes um die neuen Wohngebäude künftig von Verkehr (ausgenommen Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge) freigehalten und einer hohen gestalterischen Qualität zugeführt werden. Damit soll dieser Bereich künftig mit verschiedenen Angeboten (Spielplatz, Aufenthalt etc.) als Treffpunkt für die Bewohner des neuen Gebietes und die Anwohner aus den umliegenden Wohnquartieren fungieren können.

Die für das Änderungsgebiet vorgesehene Bebauungsdichte und Gebäudestruktur gewährleistet für das überplante Innerortsareal in Hechendorf eine maßvolle Nachverdichtung mit unterschiedlichsten Wohnraumangeboten, die sich auch angemessen und verträglich in die bestehenden Siedlungsstrukturen des umgebenden Siedlungsgebietes integrieren lässt.

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

Insbesondere für den südlichen Teil der wohnbaulich neu zu ordnenden bzw. maßvoll nach zu verdichtenden Flächen sollen bei der weiteren Vertiefung der Planung folgende klimarelevanten Maßnahmen / Vorgaben berücksichtigt und konkretisiert werden:

- Versorgung aller neuen Häuser durch BHKW;
- Untersuchung der Möglichkeiten des Einsatzes einer Erdwärmepumpe;
- Einsatz von Photovoltaik auf allen Dächern mit Batteriespeichersystemen;
- Möglichkeit des bidirektionalen Ladens („Laden der Zukunft“, Auto kann als Batteriespeichersystem für den privaten Verbrauch genutzt werden) für alle E-Autos, d.h. für alle Einheiten sollen entsprechend der Stellplätze eine bidirektionale Wallbox zur Verfügung stehen.

Mit den Festsetzungen zu Solaranlagen ist die Nutzung solarer Energien grundsätzlich bei allen Gebäuden umsetzbar und seitens der Gemeinde auch ausdrücklich erwünscht.

Einen Beitrag zum Klimaschutz wird ohnehin mit der geplanten maßvollen Nachverdichtung im Plangebiet in kompakterer Bauweise geleistet. Der Flächenverbrauch durch Neuausweisungen von Baugebieten auf der sogenannten „grünen Wiese“ kann damit wirksam 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche gefordert. Zudem bleibt ein Teil des vorhandenen, wertvollen Baum- bzw. Gehölzbestandes von der

Planung unberührt und kann mit dem vorliegenden Bebauungsplan dauerhaft planungsrechtlich gesichert werden.

Zur Verringerung von abflusswirksamen Flächen und somit zur Verbesserung des Mikroklimas ist die Befestigung von oberirdischen Stellplatzflächen und ihren Zufahrten mit wasserdurchlässigem Belag (Schotterrassen, 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. Vorgaben 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 Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV „Güntering“ 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 (Neuordnung/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 Neuordnung / 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 öffentlichen Verkehrswegen im Umfeld des innerörtlichen Areals im erforderlichen Umfang gar nicht abwickelbar.

### **4.4.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung, Aufschüttungen/Abgrabungen**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch Vorgaben zur höchstzulässigen Grundfläche (GZ, Höchstmaß) für jedes einzelne Baufeld und zur höchstzulässigen Wand- bzw. Firsthöhe (WH bzw. FH, Höchstmaß) für die geplante Wohnnutzung ausreichend bestimmt.

Mit der aktuellen Planung kann ein inmitten der Ortslage Hechendorf liegendes Areal wohnbaulich neu geordnet und einer maßvollen Nachverdichtung zur Bewältigung des hohen Wohnraumbedarfs zugeführt werden.

Mit der in den einzelnen Baufenstern jeweils festgesetzten, höchstzulässigen Grundfläche ergibt sich für das gesamte allgemeine Wohngebiet eine maximal durch Wohngebäude (einschl. Terrassen und Balkone) überbaubare Grundfläche von 2.629 m<sup>2</sup>. Bezogen auf die Gesamtfläche des Wohngebietes (ca. 10.280 m<sup>2</sup>) ergibt dies eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,26 für das neue Wohnquartier. Der in § 17 BauNVO aufgeführte Orientierungswert für die Obergrenze der GRZ in allgemeinen Wohngebieten (GRZ 0,4) wird im Änderungsgebiet somit deutlich eingehalten.

Um ein innerörtliches Wohnquartier mit angemessener baulicher Dichte und einem erlebbaren Anteil an attraktiv gestalteten Freiräumen realisieren zu können, ist die Anlage einer Tiefgarage städtebaulich zwingend erforderlich. In diesem Untergeschoss wird der Großteil der für die geplante Wohnnutzung nachzuweisenden Kfz-Stellplätze und ein Teil der Fahrradstellplätze untergebracht. Mit der Ausbildung der Tiefgarage kann ein wichtiger Beitrag zu einem attraktiven Freiraumangebot an hochwertigen halböffentlichen und privaten Räumen innerhalb des neuen Wohnquartiers geleistet werden. Unter diesem Aspekt ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer maximalen GR von 6.750 m<sup>2</sup> (bis 1.350 m<sup>2</sup> für WA 1; bis 5.400 m<sup>2</sup> für WA 2) für das neue Wohnquartier gerechtfertigt. Die sich bei Berücksichtigung dieser Überschreitungsmöglichkeit im Änderungsgebiet errechnete Gesamt-GRZ II (ca. 0,66) liegt dabei auch künftig noch im Bereich des Maßes, das bei einer Ausnutzung der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO für allgemeine Wohngebiete möglich wäre und auch regelmäßig mitgetragen wird (GRZ II 0,60). Um gewährleisten zu können, dass die neu geplanten Wohngebäude in einer für diese Nutzung angemessenen und gleichzeitig aber auch für die Umgebung noch verträglichen Höhenentwicklung und Kubatur realisiert werden können, sind die Festsetzungen zur Höhenentwicklung (Wandhöhe, Firsthöhe) im allgemeinen Wohngebiet sehr eng an dem Planungskonzept orientiert. Mit einer maximalen Firsthöhe von 8,0 m für Doppelhäuser und 11,0 m für Mehrfamilienhäuser kann in Verbindung mit der festgesetzten Dachform und -neigung eine maßvolle Nachverdichtung der Wohnnutzung in diesem Bereich gesichert werden, welche die hier bereits bestehenden Gebäudestrukturen angemessen berücksichtigt. Mit diesen Höhenvorgaben kann gewährleistet werden, dass die neuen Gebäudestrukturen künftig auch angemessen in den umgebenden Siedlungsraum der Ortslage Hechendorf integriert werden können.

Mit den getroffenen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass sich die zusätzlich geplante Wohnbebauung bestmöglich in die bestehenden Baustrukturen des Ortsteiles Hechendorf einpasst. Es wird eine maßvolle, städtebaulich geordnete Nachverdichtung des bereits teilweise genutzten Innerortsareals gewährleistet, die auch künftig mit der baulichen Dichte der Umgebung noch verträglich ist.

Durch die getroffene Festsetzung zur Höhenlage neuer Wohngebäude und dessen Bezug auf das vorherrschende, natürliche Geländeniveau, jeweils gemessen in der Mitte des neuen Gebäudegrundrisses („Gebäudemitte“), wird sichergestellt, dass die bestehenden topographischen Verhältnisse im Änderungsgebiet auch bei Umsetzung einer wohnbaulichen 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

Nachdem sich die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen sehr stark an der Grundfläche neuer Gebäudestrukturen orientiert, ist die Vorgabe einer Bauweise („abweichend“) lediglich für das Gebäude mit über 50 m Länge im zentralen Bereich des neuen Wohnquartiers. In Anlehnung an das vorliegende Planungskonzept werden für das Änderungsgebiet ausschließlich die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern zugelassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt. Das im Bebauungsplan gewählte Baugrenzengefüge ist sehr eng an den künftigen Gebäudekanten der neuen Wohngebäude orientiert. Damit kann sichergestellt werden, dass für das Plangebiet ausschließlich eine wohnbauliche Neuordnung / Nachverdichtung entsprechend den Vorgaben des vorliegenden Planungskonzeptes möglich ist. Infolge des sehr stringenten Baugrenzengefüges werden für einzelne untergeordnete Gebäudeteile Möglichkeiten zu einer

teilweisen Überschreitung dieses Gefüges eröffnet. So dürfen sich Terrassen und Balkone bis zu einer Tiefe von 2,5 m auf Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erstrecken, wobei diese Flächen außerhalb der Baugrenzen nicht durch Wintergärten oder ähnliches überbaut werden dürfen.

Besondere Regelungen zu Abstandsflächen sind im Plangebiet nicht erforderlich. Im Rahmen der geplanten wohnbaulichen Neuordnung / Nachverdichtung der Innerortsflächen sind die generell im Gemeindegebiet Seefeld geltenden Vorgaben zu Abstandsflächen (BayBO, „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe von der Bayerischen Bauordnung“) einzuhalten und zu berücksichtigen. Demzufolge kann auch bei der geplanten wohnbaulichen Neuordnung / Nachverdichtungen weiterhin den Anforderungen an eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung von Wohngebäuden Rechnung getragen werden. Im Plangebiet und dessen Umfeld sind damit auch künftig gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

#### 4.4.4 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des neu geordneten Wohnquartiers für den MIV (motorisierter Individualverkehr) ist auch künftig über die bereits unmittelbar an das Quartier anliegenden, öffentlichen Straßenverkehrsflächen Günteringer Straße, „Leitenhöhe“ und „Hochleiten“ sichergestellt, wobei die Straße „Hochleiten“ diese Funktion nur bedingt übernehmen kann. Eine Errichtung neuer öffentlicher Erschließungsanlagen ist aufgrund der geplanten wohnbaulichen Neuordnung / Nachverdichtung nicht erforderlich.

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 jeweiligen privaten Grundstücksflächen mittels Tiefgaragen, Carports oder Stellplätzen zu erfolgen.

Die fußläufige Erschließung des innerörtlichen Wohnquartiers kann auch weiterhin über die entlang der anliegenden Straßen bereits bestehenden Gehwege sichergestellt werden. Über die umliegenden Straßen, auf welchen der Radverkehr mit dem MIV auf der Fahrbahn mitgeführt wird, ist auch künftig eine angemessene Erreichbarkeit des neuen Wohnquartiers für Radfahrer gesichert.

#### 4.4.5 Gestaltungsfestsetzungen

Mit den getroffenen gestalterischen Vorgaben zur Ausbildung der Fassaden der neuen Wohngebäude soll ein weitestgehend ruhiges Erscheinungsbild für die neuen Wohngebäude sichergestellt werden. Demzufolge werden für die Fassadengestaltung der neuen Wohngebäude ausschließlich Materialien gewählt (Putz, Holzverschalung), die sich auch bereits bei Bestandsgebäuden im Umfeld finden. Trotz eigenständiger Architektursprache können sich die neuen Wohngebäude damit harmonisch in die benachbarte Bestandsbebauung des umliegenden Siedlungsgebietes von Hechendorf einfügen.

Für die neu entstehenden Wohngebäude werden relativ flach geneigte Satteldächer mit einer vorgeschrieben. Neben der Gewährleistung einer einheitlichen, homogenen Dachlandschaft kann mit dieser Dachform eine flächensparende und ökologische Bauweise für die geplanten Wohngebäude ermöglicht werden. Darüber hinaus können die gewählten Satteldächer in Verbindung mit der Nutzung von Solar- / Photovoltaikanlagen auch einen wichtigen Beitrag zur Energieeinsparung und zum Klimaschutz (Nutzung solarer Energie etc.) leisten.

Mit den getroffenen Vorgaben zu Einfriedungen sollen die neuen Wohnnutzungen gegenüber dem unmittelbar angrenzenden öffentlichen Straßenraum künftig klar gegliedert und strukturiert werden können. Zu massive Abschottungen von privaten Wohngrundstücken (z.B. gemauerte Einfriedungen) 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.

#### 4.4.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Neben der Sicherung einer maßvollen wohnbaulichen Nachverdichtung im Bereich der neuen Wohngebäude, soll im Zuge der Planung auch eine geordnete, zurückhaltende Ausbildung von Stellplätzen (Kfz und Fahrräder) und Nebengebäuden gewährleistet werden. Mit der generellen Verpflichtung den Großteil der Stellplätze für die Kraftfahrzeuge der Bewohner der neuen Wohngebäude im Bereich „WA 2“ in Tiefgaragen anzuordnen, kann ein hohes Maß an Freiraumqualität im Bereich dieser neuen Geschosswohnungsbauten und Hausgruppen gesichert werden. Im Bereich WA 1 können die Kfz-Stellplätze in Carports oder oberirdischen Stellplätzen untergebracht werden. Zur Vermeidung einer ungeordneten Entwicklung von Carports wird deren Lage („Cp“) in der Planzeichnung zum Bebauungsplan verbindlich festgelegt.

Zur Unterbringung von Mülltonnenhäuschen oder überdachten Fahrradstellplätzen bzw. sonstigen Nebenanlagen dürfen diese bis zur einer Flächengröße von maximal 30 m<sup>2</sup> auch freistehend außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, wobei auf diesen Wert auch die Nebenanlagen innerhalb des Bauraumes angerechnet werden.

#### 4.4.7 Grünordnung, Freiraum

Wie es im Status quo im Bereich des Plangebietes bereits der Fall ist, sind die grünordnerischen Gestaltungsmöglichkeiten des innerörtlichen Areals vorwiegend auf einige wenige Randbereiche beschränkt. Mit der konkreten Verortung der geplanten Wohngebäude und der sonstigen baulichen Anlagen (Tiefgaragen, Carports etc.) entstehen auf dem maßvoll nachverdichteten Areal aber auch künftig zusammenhängende Freiräume, die einer attraktiven Grüngestaltung zugeführt werden können. Um auch nach Umsetzung der geplanten wohnbaulichen Neuordnung und Nachverdichtung eine Mindestdurchgrünung auf den privaten Wohngrundstücken gewährleisten zu können, wird bei Neubebauung dieser die Anpflanzung mindestens eines Baumes pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche gefordert. Das Grundgerüst der künftigen Durchgrünung setzt sich vor allem aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammen. Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, sollen Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze als offenporige, versickerungsfähige Beläge oder befestigte Vegetationsflächen gestaltet werden.

Die Grünflächen sollen darüber hinaus nach Möglichkeit auch dazu beitragen, das im neu geordneten und maßvoll nachverdichteten Wohngebiet anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung zu bringen.

#### 4.4.8 Sonstige Empfehlungen

Aus ortsgestalterischen Gründen wird die energietechnische und auch fernmeldetechnische Erschließung des Baugebietes ausschließlich über Erdkabel empfohlen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter sollen ebenfalls vermieden werden.

Auch wenn für Werbeanlagen in einem allgemeinen Wohngebiet erfahrungsgemäß eher kein Bedarf besteht, soll zumindest für Freiberufler etc. eine angemessene Plattform zur Präsentation geschaffen werden, ohne dass hierdurch Verunstaltungen des Straßen- oder Ortsbildes bzw. nachteilige Auswirkungen auf umliegende Verkehrswege zu befürchten wären.

### 4.5 Umweltbelange

#### 4.5.1 Allgemein

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV „Güntering“ wird entsprechend § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, nachdem die Voraussetzungen hierfür gegeben sind (siehe Kapitel 4.1).

Infolge der in der Vergangenheit auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. IV „Güntering“ bereits teilweise 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 wohnbaulichen Neuordnung / Nachverdichtung berücksichtigt und in die Abwägung der einzelnen Belange eingestellt. Bei dem angewendeten 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 § 2a 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. 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. Zudem waren im Plangebiet auf Grundlage der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. IV „Güntering“ und des sich hieraus ableitenden Baurechtes bereits Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zulässig und sind auch bereits teilweise auf den überplanten Flächen erfolgt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung der geplanten wohnbaulichen Neuordnung / Nachverdichtung 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 (typische Siedlungsstrukturen mit Bebauung und Grün- / Gehölzstrukturen) liegen für das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise und Erkenntnisse auf besondere, beurteilungsrelevante Artvorkommen vor. Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz ist für das Plangebiet unter den genannten Voraussetzungen nicht zu erwarten.

Im Plangebiet sind keine Tier- und Pflanzenarten bekannt, die zwar nach Bundesartenschutzverordnung streng geschützt, jedoch nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgelistet sind. Die Möglichkeit des Vorkommens derartiger Arten auf dem teilweise bereits wohnbaulich geprägten und von bereits rege genutzten Siedlungsflächen umgebenen Areal ist nach heutigem Kenntnisstand weitestgehend auszuschließen. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nach heutigem Kenntnisstand somit nicht entgegen, zumal im Zuge der wohnbaulichen Neuordnung neue Grün- und Gehölzstrukturen im Plangebiet geschaffen werden, die künftig als Habitate für siedlungstypische Arten fungieren können.

#### 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 von den späteren Bauherren 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 Hechendorf, das vorwiegend von ebenfalls bereits wohnbaulich genutzten Siedlungsgebieten umgeben ist. Anders als bei einer Entwicklung auf der sog. „grünen Wiese“ haben sich die Bewohner im Plangebiet über die Jahre hinweg bereits 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 Hechendorf 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 die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet und generell geprüft werden, inwiefern ggf. schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird. Nachdem die überplanten Flächen bereits im seit 26.03.1981 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. IV „Güntering“ als allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich gesichert sind und teilweise auch bereits dementsprechend genutzt werden, ergeben sich mit der aktuellen Planung keine neuen Schutzansprüche. Demzufolge wird auch bei der aktuellen Planung davon ausgegangen, dass an dem überplanten Standort auch künftig weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die geplante wohnbauliche Neuordnung / Nachverdichtung vorliegen.

## 4.6 Ver- und Entsorgung

### 4.6.1 Wasserversorgung, Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung des neu geordneten Wohnquartiers 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 nachfolgenden Erschließungs-Objektplanungen ist von den jeweiligen Bauherren 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 der geplanten Wohnnutzungen 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 künftig auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll im Interesse eines vorsorgenden Umwelt- und Gewässerschutzes im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen Regeln der Technik nach Möglichkeit direkt auf den jeweiligen privaten Flächen auch wieder dem Untergrund zugeführt werden. Vor einer Versickerung von Niederschlagswasser muss dabei die Altlastenfreiheit des Untergrundes sichergestellt werden, um mögliche Schadstoffmobilisationen ausschließen zu können.

Zur Sickerfähigkeit des Untergrundes wurde vom Büro Breitenberger Tiefbau bereits ein Sicker-test durchgeführt. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass eine Sicker- und Aufnahmefähigkeit des anstehenden Bodens gegeben ist. Details hierzu sind dem als Anlage 2 zur Begründung beiliegenden Protokoll des Sicker-tests zu entnehmen.

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 des Plangebietes ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, daher sind die Bauvorhaben entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf dabei auch 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 in Eigenregie durch die künftigen Bauherren im Rahmen der dem Bebauungsplan nachfolgenden Erschließungs-/Objektplanungen in Abstimmung mit den zuständigen 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 Änderungsgebietes 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 von Erd- und / oder Abrissarbeiten sind ortsfeste Baumschutzzäune nach DIN 18920 (Ausgabe 2014/07) zu erstellen und dauerhaft während der Bauzeit zu erhalten. Vor Beginn der Erdaushubarbeiten sind im Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) Wurzelschutzvorhänge nach DIN 18920 (Ausgabe 2014/07) zu erstellen und während der Bauzeit regelmäßig zu bewässern. Bei Bäumen, die im Nahbereich des künftigen Gebäudes stehen

sind im Kronentraufbereich senkrechte Verbaumaßnahmen (Berliner Verbau) vorzunehmen. Beim Verlegen von Leitungen aller Art muss der Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) unterfahren werden (z.B. Spülbohrung). Ist eine Spülbohrung z.B. aus geologischen Gründen nicht möglich so dürfen Wurzeln mit einem Durchmesser  $\geq 2$  cm nicht durchtrennt werden. Abgrabungen und Auffüllungen sind nur außerhalb des Wurzelbereichs der Bäume (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) gestattet.

#### Artenschutz

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

#### Wasserwirtschaft

##### Trink- und Löschwasserversorgung

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

##### Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die der DIN 19861 ff entsprechen. Der öffentlichen Entwässerungsanlage der AWA-Ammersee dürfen nur häusliche Schmutzwässer zugeführt werden. Dach- und Hofflächen sowie Zufahrten, Straßen und Parkplätze können nicht an die Kanalisationsanlage der AWA-Ammersee angeschlossen werden. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage 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 verhindern. Eine Fußbodenhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante unmittelbar anliegender Verkehrsflächen wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, 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“ in der jeweils gültigen Fassung 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 %
<b>Baugebiete</b>	<b>0,84</b>	<b>71,6</b>
- Allgemeines Wohngebiet	0,84	71,6
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>0,19</b>	<b>18,4</b>
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,19	18,4
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1,03</b>	<b>100,0</b>

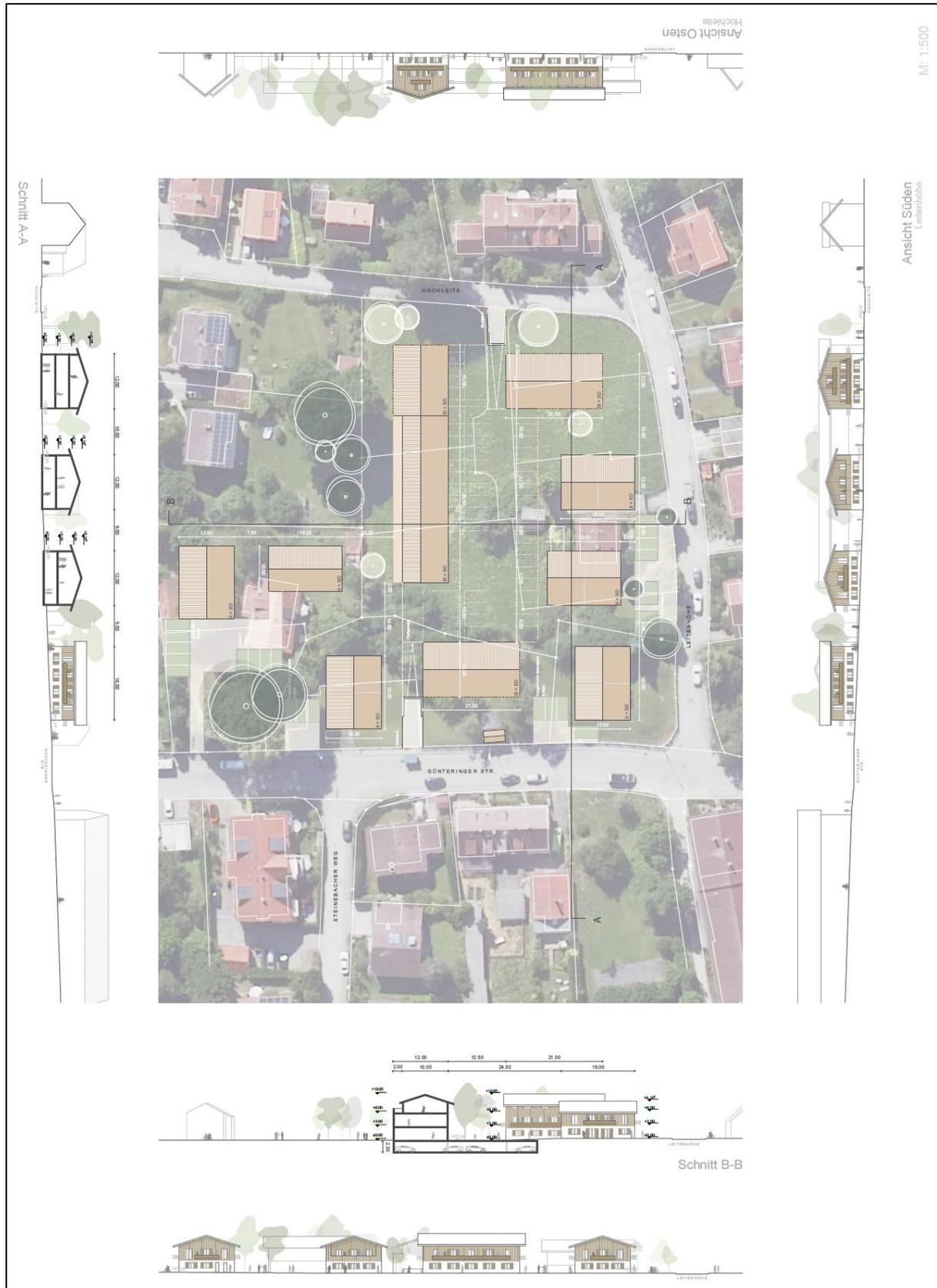
## 6. Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV „Güntering“, im Ortsteil Hechendorf am Pilsensee, tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Seefeld, .....

.....  
Klaus Kögel  
Erster Bürgermeister

**Anlage 1: Bauungskonzept in der Fassung vom 05.12.2023 (Prof. Florian Burgstaller, München)**



**Anlage 2: Protokoll Sickertest vom 17.02.2023 (Büro Breitenberger Tiefbau Herrsching)**

An das Landratsamt Starnberg Fachbereich 40 – Untere Bauaufsichtsbehörde Strandbadstraße 2 82319 Starnberg  E-Mail: bauwesen@LRA-starnberg.de Fax: 08151 148-11531	Antragsteller/Bauherr (Name, Anschrift, PLZ, Ort, Telefonnummer) TQ Building am Technologiepark 16 82229 Seefeld  Nr. im Bauantragsverzeichnis/Aktenzeichen
---	---

**Formblatt für die Durchführung eines Sickertests****1. Lage und Abmessungen der Schürfgrube im Grundstück:**Fl.-Nr.: 51115 Gemarkung: Heckendorf, Seitenhöfe

Hinweis: Die Lage der Schürfgrube ist grundsätzlich in einem Lageplan darzustellen. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Nachweises. Ohne Lageplan gilt der Nachweis als unvollständig.

Abmessungen der Schürfgrube (Länge, Breite, Tiefe): 2.00 x 1.80 x T = 2.30 m**2. Kurzbeschreibung des aufgeschlossenen Bodens:** Kies, \_\_\_\_\_ (z.B. grobkörnig, feinkörnig, sandig, tonig) Sand, \_\_\_\_\_ (z.B. grobkörnig, feinkörnig, tonig) Ton, \_\_\_\_\_ (z.B. sandig) Eigene Beschreibung: schlechte Versickerung in der MenschiehtEs wurde Grundwasser erschlossen:  nein ja, Tiefe bei \_\_\_\_\_ m unter Geländeoberkante**3. Versuchsdurchführung:**Wasserstand (Höhe) in der Schürfgrube zu Beginn der Messung: 0.51 m

Ableseung nach	Absenkung	Differenzwert
<u>0.48</u> 15 min	<u>3</u> cm	<u>3</u> cm / 15 min
<u>0.46</u> 30 min	<u>2</u> cm	<u>2</u> cm / 15 min
<u>0.46</u> 45 min	<u>0</u> cm	<u>0</u> cm / 15 min
<u>0.46</u> 60 min	<u>0</u> cm	<u>0</u> cm / 15 min
Durchschnittliche Absenkung	<u>1.25</u> cm / 15 min	
Bodendurchlässigkeitsbeiwert (kf-Wert)	<u>1.388 x 10<sup>-5</sup></u> m/s	

Versickerungsrelevanter Bereich  $1 \times 10^{-3}$  m/s bis  $1 \times 10^{-6}$  m/s.Die Sicker- und Aufnahmefähigkeit des anstehenden Bodens ist gegeben:  ja  nein

Auf das Informationsschreiben „Ermittlung der Sickerfähigkeit von Böden“ wird verwiesen.

Im Rahmen der Eigenverantwortung als **fachkundige Person** (nicht Antragsteller) wird hiermit die Richtigkeit der o.g. Angaben bestätigt. Der Sickertest wurde veranlasst, überwacht bzw. durchgeführt.

Heckendorf 17.2.2023

Ort, Datum

Unterschrift fachkundige Person



Stempel

**Breitenberger  
TIEFBAU e.K.**  
Herschinger Straße 4  
82211 Herrsching / Breitbrunn  
Tel.: 08152-3654 • Fax: 5955  
info@breitenberger-tiefbau.deWeitere Informationen sind erhältlich unter <https://www.lra-starnberg.de>

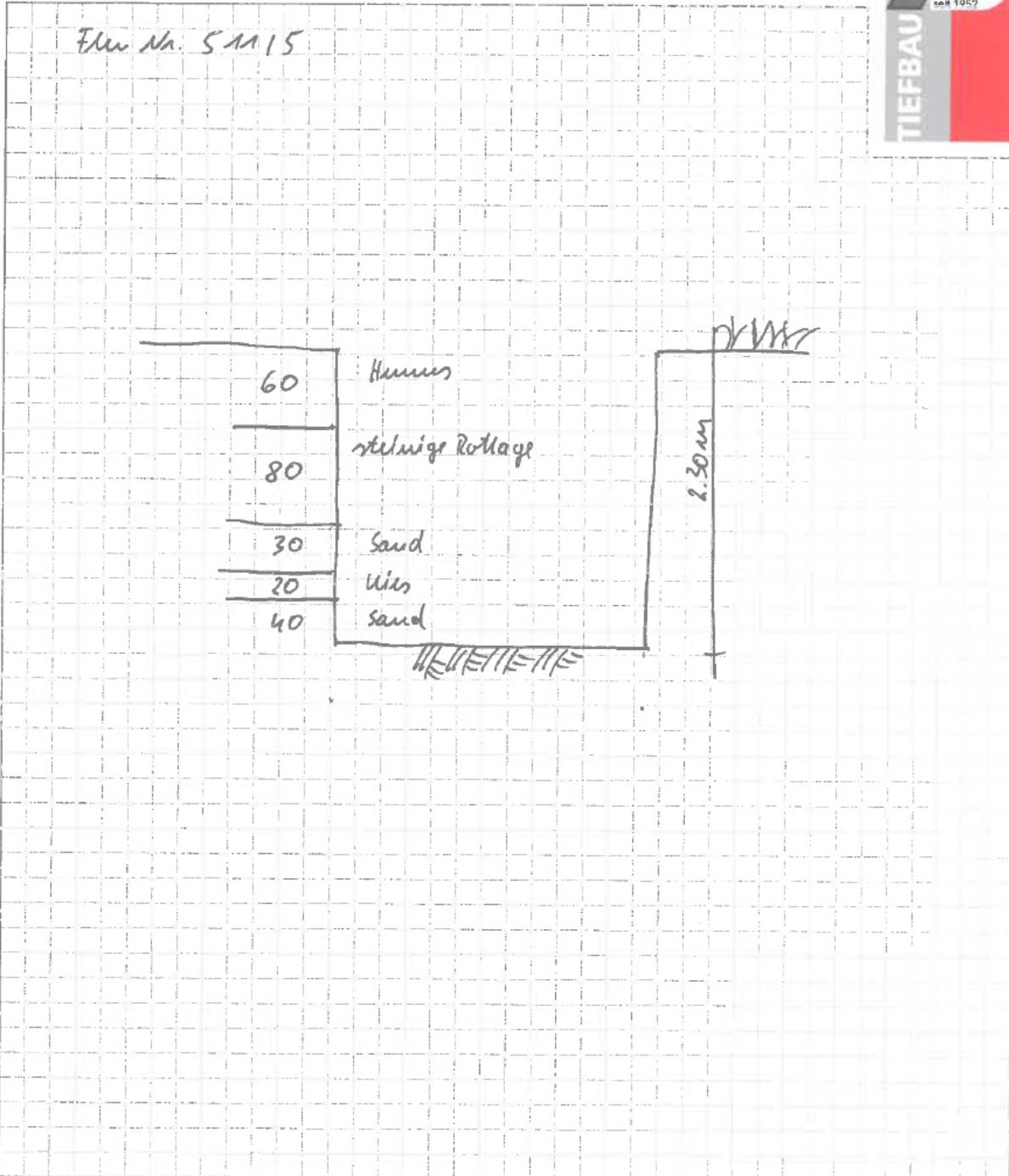
Nähere Auskünfte im beurechtlichen Genehmigungsverfahren erteilt die Untere Bauaufsichtsbehörde am Landratsamt Starnberg unter der Telefonnummer 08151 148-77450.

Informationen zur Niederschlagswasserbeseitigung gibt die Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft am Landratsamt Starnberg unter der Telefonnummer 08151 148-77434.



Aufmaß: Sicherung  
BV.: TA Building  
Auftraggeber:

Ort: Hellendorf  
Straße: Zeltenhöhe  
Datum: 17.2.2023



Anerkannt / Datum:

Auftraggeber

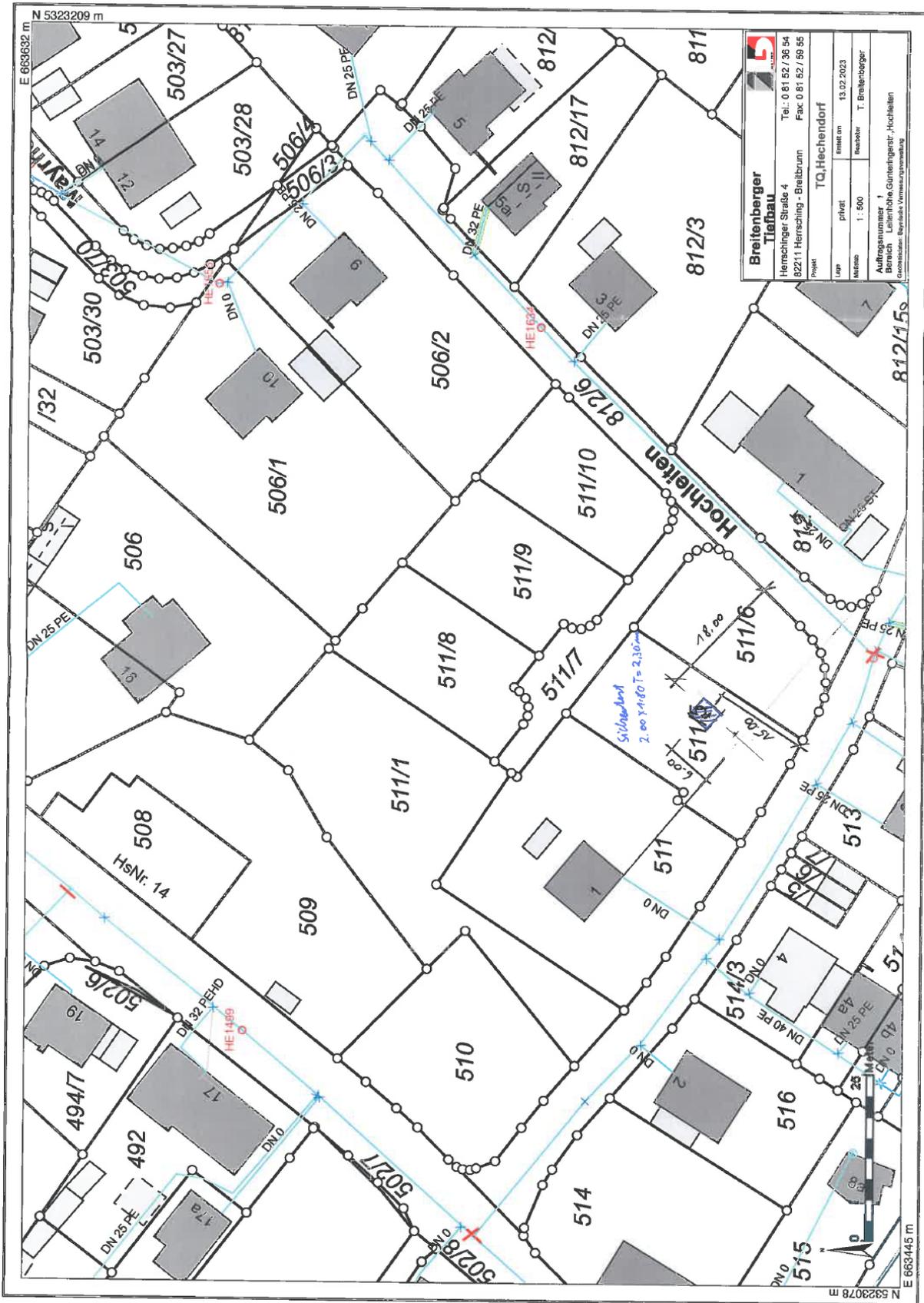
Herbert Breitenberger Tiefbau e.K.  
Inh. Thomas Breitenberger

Herschinger Straße 4  
82211 Herrsching - Breitbrunn

Fa. Breitenberger Tiefbau

Tel 08152/3654  
Fax 08152/5955

www.breitenberger-tiefbau.de  
info@breitenberger-tiefbau.de



**Breitenberger Tiefbau**  
 Hemschinger Straße 4  
 82211 Hemsching - Breitbrunn  
 Tel.: 0 81 52 / 36 54  
 Fax: 0 81 52 / 59 55

Projekt: TQ, Hechendorf

Leip: privat  
 Erweitert am: 03.02.2023  
 Maßstab: 1:500  
 Bearbeiter: T. Breitenberger

Auftragsnummer: 1  
 Bereich: Leinleithe Günteringstr., Hochleiten  
 Geodatenbasis: Bayernische Vermessungsverwaltung