

# Gemeinde Seefeld



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gewerbe und Wohnen an der Uneringer Straße“

Gemarkung Oberalting-Seefeld

### B E G R Ü N D U N G

~~- VORENTWURF / ENTWURF / SATZUNGSFASSUNG -~~

vom 14.02.2023

---

zeitler und blaimberger  
architekten, stadtplaner GBR

rotbuchenstrasse 1 81547 münchen  
tel. 089 / 693902-0 fax 089 / 6903315

Landschaftsarchitekten  
Brandhoff Voß PartmbB

Dachauer Str. 42 80335 München  
tel. 089 / 5491610

Vorentwurf  
Begründung, Fassung vom 14.02.2023

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes .....</b>	<b>5</b>
<b>2.1</b>	<b>Geltungsbereich .....</b>	<b>5</b>
<b>2.2</b>	<b>Bestandssituation.....</b>	<b>5</b>
<b>2.3</b>	<b>Umliegende Nutzungen, umgebende Bebauung.....</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>6</b>
<b>3.1</b>	<b>Landes- und Regionalplanung .....</b>	<b>6</b>
<b>3.2</b>	<b>Flächennutzungsplan.....</b>	<b>7</b>
<b>3.3</b>	<b>Rechtsverbindliche Bebauungspläne und Satzungen .....</b>	<b>7</b>
<b>3.4</b>	<b>Städtebauliche Rahmenpläne, Konzepte .....</b>	<b>8</b>
<b>3.5</b>	<b>Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften .....</b>	<b>9</b>
<b>4.</b>	<b>Planung.....</b>	<b>9</b>
<b>4.1</b>	<b>Bebauungsplanverfahren .....</b>	<b>9</b>
<b>4.2</b>	<b>Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>10</b>
<b>4.3</b>	<b>Energiekonzept, Maßnahmen zum Klimaschutz .....</b>	<b>10</b>
<b>4.4</b>	<b>Begründung und Erläuterung der Festsetzungen .....</b>	<b>12</b>
4.4.1	Art der baulichen Nutzung .....	12
4.4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	13
4.4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen.....	14
4.4.4	Höhenfestsetzungen.....	15
4.4.5	Gestaltungsfestsetzungen .....	15
4.4.6	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....	16
4.4.7	Verkehrsflächen.....	16
4.4.8	Grünordnung.....	17
<b>4.5</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>17</b>
4.5.1	Wasserversorgung, Abwasserentsorgung <i>in Bearbeitung</i> .....	17
4.5.2	Niederschlagswasserbeseitigung .....	18
4.5.3	Energieversorgung, Telekommunikation <i>in Bearbeitung</i> .....	18
4.5.4	Abfallbeseitigung .....	18
<b>4.6</b>	<b>Sonstiges.....</b>	<b>18</b>
4.6.1	Immissionsschutz .....	18
4.6.2	Baugrund .....	18
4.6.3	Brandschutz - Personenrettung.....	19
<b>4.7</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>19</b>



<b>5.</b>	<b>Städtebauliche Statistik, Flächenbilanz .....</b>	<b>20</b>
<b>5.1</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>20</b>
<b>5.2</b>	<b>Daten zum Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>20</b>

## 1. Anlass und Ziele der Planung

Die Firma immosens GmbH hat in der Gemeinde Seefeld Teilflächen der Grundstücke mit der Flurnummer 93 und der Flurnummer 440, in unmittelbarer Nähe des alten Ortskerns von Oberalting in der Gemeinde Seefeld zwischen der Uneringer Straße und der Stampfgasse liegend, erworben und möchte dort als Vorhabenträger ein Neubauprojekt mit Wohn- und nicht störenden Gewerbenutzungen errichten.

Der nordwestliche Teil des Vorhabengrundstückes, wesentlich auf der Flurnummer 93 gelegen, ist dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen, während der größere östliche Grundstücksteil im Bereich der Flurnummer 440 als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen ist.

Planungsziel der Gemeinde ist, die Flächen gemäß den Leitlinien des Leitlinienkonzeptes Seefeld 2035 nachhaltig zu entwickeln.

Der bestehende Gewerbehof an der Stampfgasse soll durch die Schaffung zusätzlicher Gewerbeflächen arrondiert und das Areal als Gewerbebestandort gestärkt werden.

Gemäß Leitlinienkonzept sollen statt großflächiger Neuausweisungen vorrangig vorhandene Gewerbebestände effizient ergänzt und erweitert werden.

Ein Teil des an dieser Stelle vorhandenen Nachverdichtungspotentiales soll auch für Wohnzwecke genutzt werden, da im Gemeindegebiet nur geringe Flächenpotenziale für Wohnsiedlungszwecke zur Verfügung stehen, um auf den vorhandenen Wohnungsbedarf auch im Sinne von Wohnangeboten für Beschäftigte Gewerbebetrieben und Einrichtungen in der Gemeinde zu reagieren.

Die Wohnbebauung soll angemessene Grünflächen erhalten, sich in die Nachbarschaft einfügen und im Rahmen der bestehenden Infrastruktur realisiert werden.

Ein weiteres Ziel der Gemeinde ist die bereits auf dem Vorhabengrundstück bestehende Wegeverbindung zwischen Stampfgasse und Uneringer Straße am südlichen Rand des Grundstückes zugunsten der Öffentlichkeit zu sichern, sowie eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wegebeziehung parallel zur Uneringer Straße zu schaffen, um eine gute Erreichbarkeit des alten Ortskerns zu gewährleisten.

Im Zuge der Überplanung des Areals soll auch die Zufahrtsituation für den bestehenden Gewerbehof mit übernommen und entsprechend den funktionalen Erfordernissen zusammen mit der Erschließungssituation für das Neubauprojekt neu gestaltet werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen sowie zur Sicherung der kommunalen Planungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Als Grundlage für das Bauleitplanverfahren wurde durch den Vorhabenträger ein städtebauliches Konzept entwickelt und mit der Gemeinde abgestimmt.

Auf Basis dieses Konzeptes hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 15.02.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbe und Wohnen an der Uneringer Straße“ beschlossen.

## 2. Beschreibung des Plangebietes

### 2.1 Geltungsbereich

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst Teilflächen der Grundstücke Flur-Nr. 93 und Flur-Nr. 440. Der Umgriff des Planungsgebietes beträgt ca. 6.956 m<sup>2</sup>. Die erforderliche Fläche für ökologische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes beträgt ..... m<sup>2</sup>.

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand der Gemeinde Seefeld im Ortsteil Oberalting in unmittelbarer Nähe zum alten Ortskern und grenzt dort an die Uneringer Straße an. Im Südwesten des Umgriffs schließt der bestehende Gewerbehof um die alte Gerberei an der Stampfgasse an.

### 2.2 Bestandssituation

Auf dem Planungsgebiet besteht im nördlichen Teil eine, mit einigen kleinen Nebengebäuden bestandene, naturnahe Obstwiese, die als Schafweide und zum Teil als Lagerfläche für den Gewerbehof an der Stampfgasse genutzt wird. Auf dem südlichen Grundstücksteil befindet sich die befestigte Zufahrts- und Anliefersituation für das Bestandsgewerbe sowie freie Lagerflächen. Den südlichen Abschluss bildet eine private Wegeverbindung von der Stampfgasse über das Grundstück zur Uneringer Straße führend. Südlich der Uneringer Straße neben der Grundstückszufahrt befinden sich 2 Trafostationen.

Am nördlichen Grundstücksrand sowie entlang der Uneringer Straße ist im Böschungsbereich intensiver Gehölzbestand vorhanden. Straßenbegleitend steht dort alleeartiger Baumbestand in lockerer Reihung.

Der größte Teil des Grundstückes wird von einem spät- und postglazialen Schuttkegel des Mühlbachs eingenommen, der von Süden nach Norden durch Oberalting fließt.

An der Südgrenze und im Bereich der südöstlichen Ecke stehen an der Oberfläche bereits Grundmoränen an.

Das Grundstück weist insgesamt ein Gefälle von Süden (ca. 572 m üNN) nach Norden (ca. 566 m üNN) auf. Der nördliche Grundstücksteil steigt nach Westen zur Stampfgasse hin nochmals an (ca. 569 m üNN) und bricht dann dort, östlich der straßenbegleitenden Bebauung, unmittelbar auf etwa die Höhe der Stampfgasse (ca. 564 m üNN) ab. Zur Uneringer Straße hin ist eine um ca. einen Meter abfallende Böschungskante vorhanden.

Im Bereich der Zufahrt zum Tiefhof des bestehenden Gewerbes senkt sich das Grundstück zudem leicht nach Westen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden auf dem Vorhabengrundstück keine Altlasten oder Bodenverunreinigungen vermutet. Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung durch das Büro Blasy + Mader durchgeführte Schadstoffanalysen bzw. Bohrungen haben keine entsprechenden Hinweise auf das Vorliegen von größeren Bodenverunreinigungen durch den ehemaligen Gerbereibetrieb ergeben. Im Bereich einer Bohrung wurden leichte Belastungen des Bodens mit Material der Kategorie Z1.1 festgestellt.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen. Die bei Bohrungen aufgefundenen Wasserstände lassen nicht auf ein zusammenhängendes Grundwasser schließen. Es ist vielmehr von lokalem Schichtwasser auszugehen.

Der Schichtwasserstand im südöstlichen Grundstücksteil im Bereich der Einfahrt kann mit etwa 566,5 m üNN angenommen werden. Die geschätzten Hochwasserstände fallen nach Norden hin ab und liegen in der Mitte des nördlichen Grundstücksteiles nahe der Nordgrenze bei ca. 563 m üNN.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden gemäß Denkmalliste Bayern keine archäologischen Fundstellen oder Bodendenkmäler vermutet.

Auf das Grundstück wirken Schallemissionen aus dem angrenzenden Gewerbebetrieb als auch aus Straßenverkehrsgeräuschen von der Uneringer Straße ein.

Der Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit der geplanten und vorhandenen Nutzungen wird in einem Lärmschutzgutachten nachgewiesen.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt in südöstlichen Grundstücksteil von der Uneringer Straße aus.

Das Vorhabengebiet ist gut an den ÖPNV angebunden. Ca. 100 m von der nördlichen Grundstücksgrenze entfernt an der Kreuzung der Uneringer Straße und der Stampfgasse ist ein Haltepunkt der Buslinien 923 und 950. Mit der Buslinie 923 bzw. 924 kann die S-Bahnhaltestelle der S 8 Seefeld - Hechendorf gut erreicht werden.

## 2.3 Umliegende Nutzungen, umgebende Bebauung

Nördlich und südlich des Plangebietes befindet sich kleinteilige Wohnbebauung. Ebenso im Westen entlang der Stampfgasse.

Der südwestliche Grundstücksteil grenzt an den Gewerbehof um die ehemalige Gerberei.

Östlich der Uneringer Straße liegen angrenzend landwirtschaftlich genutzte Flächen.

## 3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

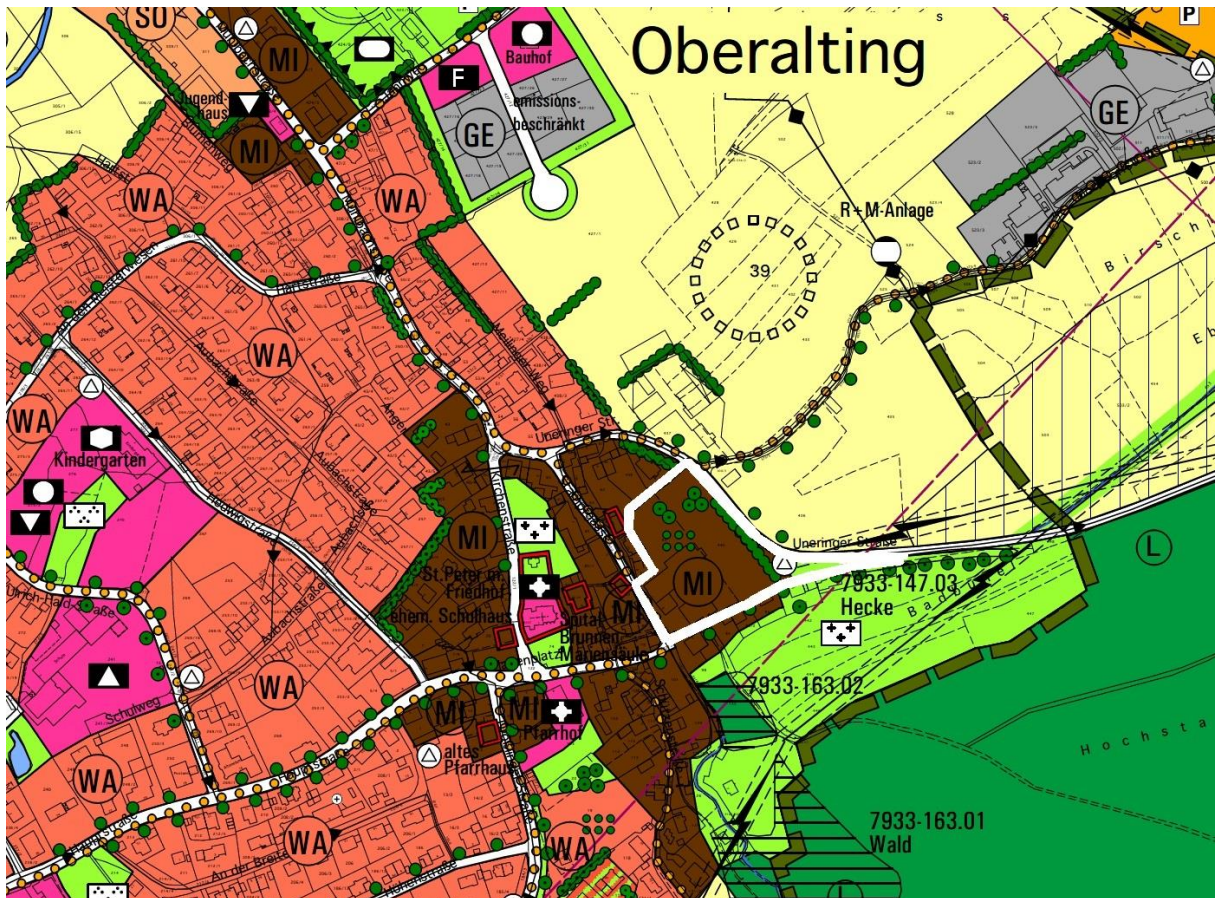
### 3.1 Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Seefeld ist im Regionalplan München (14) als Kleinzentrum im Landkreis Starnberg geführt als Teil des großen Verdichtungsraumes München.

Die Planung ist konform mit den im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) formulierten Leitlinien der Landes- und Regionalplanung Stand 01.01.2020, insbesondere der Punkt 12.6 (G) „Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen“ sowie der Punkt 3 „Siedlungsstruktur“ mit den in den Unterpunkten 3.1 bis 3.3 formulierten Planungszielen „Flächen sparen“, „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und „Vermeidung von Zersiedelung-Anbindegebot“ ist hier zu nennen.



### 3.2 Flächennutzungsplan



Auszug aus dem seit 20.06.2006 rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Lage Plangebiet

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan in der Fassung vom 20.06.2006 weist das Plangebiet als Mischgebiet im Sinne von § 6 BauNVO aus.

Die vorgesehenen Nutzungen Wohnen und nicht störendes Gewerbe sind im Rahmen von Mischgebieten entsprechend § 6 Abs.1 BauNVO zulässig, somit kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Eine Anpassung oder Berichtigung ist nicht erforderlich.

### 3.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne und Satzungen

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan.

Angrenzende Bebauungspläne in der näheren Umgebung entfalten keine Wirkung auf das Plangebiet.

In der Gemeinde Seefeld gelten folgende Satzungen und Verordnungen für die Bauleitplanung:

- Satzung der Gemeinde Seefeld über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Fassung vom 21.01.2021
- Satzung der Gemeinde Seefeld über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge in der Fassung vom 25.01.2012
- Verordnung der Gemeinde Seefeld über den Schutz des Baumbestandes in der Fassung vom 15.03.2006

### 3.4 Städtebauliche Rahmenpläne, Konzepte

Die gegenständliche Planung steht im Einklang mit dem aktuellen Entwurf des Leitlinienkonzeptes „Seefeld 2035“, insbesondere in Bezug auf folgende Leitlinien:

- *Leitlinie 1 – Freiraum und Landschaftsbild, Flächensparsamkeit*

Größere Freiräume, schützenswerte Flächen oder das Landschaftsbild werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Stattdessen wird ein vollständig von baulichen Nutzungen umgebener und vorgeprägter Bereich herangezogen, der teilweise als Lagerfläche genutzt wird und zu Teilen bereits dem Innenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen ist. Auf eine effiziente Nutzung der zur Verfügung stehenden Fläche wird geachtet (Mehrfachnutzung Wohnen und Gewerbe, ortsverträgliche Nachverdichtung).

- *Leitlinie 3 – Wohnraumversorgung, Nachverdichtung*

Durch das Vorhaben wird neuer Wohnraum in einem Segment mit hoher Nachfrage geschaffen, für das derzeit kein ausreichendes Angebot in der Gemeinde besteht (bezahlbare Eigentumswohnungen für Familien, Paare usw.). Durch eine vom Vorhabenträger angebotene Vorverkaufsphase und Rabattmöglichkeiten sollen insbesondere Einheimische und hier Arbeitende profitieren. Entsprechende Regelungen hierzu sind im Durchführungsvertrag vorgesehen.

- *Leitlinie 4 – Gewerbeflächen*

Für das im Bauraum 1 vorgesehene Gebäude wird ausschließlich eine (nicht störende) gewerbliche Nutzung festgesetzt. Insgesamt entstehen dadurch rund 1.545 m<sup>2</sup> neue Geschossfläche für das örtliche Gewerbe.

- *Leitlinie 5 – Arbeitskräfte*

Mit dem Projekt wird neuer Wohnraum für Arbeitskräfte vor Ort geschaffen (siehe hierzu auch Leitlinie 3).

- *Leitlinie 9 – Naturhaushalt, Naturschutz*

Die Vorgaben des Boden-, Arten- und Wasserschutzes werden durch Erarbeitung entsprechender Fachgutachten und die verbindliche Festsetzung der daraus resultierenden Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt (siehe Umweltbericht).



- *Leitlinie 10 – Klimaschutz*

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

### 3.5 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

Östlich des Planungsgebietes, im weiteren Verlauf der nördlich angrenzenden Uneringer Straße befindet sich ein kartiertes Fauna-Flora-Habitat Gebiet gemäß der Bayerischen Verordnung über die Natura 2000 Gebiete vom 12.06.2006.

In der Nähe des Planungsgebietes befinden sich, gemäß Auflistung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, mehrere Baudenkmäler, so die kath. Pfarrkirche St. Peter, am Marienplatz 1, der ehemalige Spitalbau am Marienplatz 9, die Marienfigur am Marienplatz und das Wohnhaus an der Stampfgasse 3.

## 4. Planung

### 4.1 Bebauungsplanverfahren

Das Plangebiet liegt mit dem Grundstücksteil, der westlich einer gedachten Linie in Verlängerung von der Ostkante des Gewerbes bis zur Nordgrenze des Grundstücks liegt, noch im Innenbereich nach § 34 BauGB. Der größere Grundstücksteil bis zur Uneringer Straße und weiter straßenbegleitend nach Süden ist als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu sehen.

Bei dem geplanten Projekt handelt es sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben gemäß den Kriterien des § 35 BauGB.

Zur Sicherung der unter Punkt 1 der Begründung angeführten Planungsziele hat der Gemeinderat am 15.02.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbe und Wohnen an der Uneringer Straße“ gemäß § 12 BauGB beschlossen.

Der Vorhabenträger erfüllt die gesetzlichen Anforderungen nach § 12 Abs. 1 BauGB und erstellt neben dem Bauwerk auch die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen nach dem Vorhaben und Erschließungsplan.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird für dieses Vorhaben erforderlich, da der größte Teil des Vorhabengebietes im Außenbereich liegt.

Ein vereinfachtes Bebauungsplanverfahren nach § 13 b kommt nicht in Betracht, da mit dem Vorhaben neben den Wohnbauflächen auch Gewerbeflächen realisiert werden sollen.

## 4.2 Städtebauliches Konzept

Der bestehende Gewerbestandort an der Stampfgasse wird durch gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzte Neubauten ergänzt. Es entsteht ein geordneter Ortsrandabschluss entlang der Uneringer Straße.

Das im südlichen Grundstücksteil geplante neue Gewerbegebäude arrondiert die bestehenden Gewerbebauten städtebaulich in Form einer Hofbildung. Durch den östlichen Abschluss der Gewerbebebauung entsteht ein Gesamtensemble im Sinne eines Gewerbehofes.

Die entlang der Uneringer Straße geplanten Gebäude folgen fächerförmig aufgereiht dem Straßenverlauf, greifen die dort bestehende Böschungssituation auf und begleiten diese. Die Höhenlage der Gebäude im Gelände folgt dem natürlichen Verlauf der Topographie des Plangebietes.

Die neuen Wohngebäude gruppieren sich locker, in kleinteiliger Struktur, um einen grünen Anger mit integrierter Spielfläche, der einen hohen Aufenthaltswert hat und als Treffpunkt für die Bewohner dient.

Volumetrie und städtebauliche Körnung entwickeln sich aus der umgebenden Bebauung.

Die Höhenentwicklung sieht im Bereich Wohnen 2 Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss vor.

Das Gewerbegebäude hat ein eigenständiges Erscheinungsbild mit 2 relativ tiefen Basisgeschossen, um verschiedenste gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen. Das Dachgeschoss als Vollgeschoss ist schlanker als Art Terrassengeschoss zurückgesetzt und greift die Proportion der Wohngebäude auf.

Der gesamte Innenbereich des Wohnquartiers ist frei von oberirdischem PKW-Individualverkehr gehalten.

Im Südosten des Grundstückes wird die bestehende Zufahrt ausgebaut. Hier werden die Tiefgaragenzufahrt für die Neubebauung und die Anlieferungszufahrt für das Bestandsgewerbe sowie oberirdische Besucherstellplätze angeordnet.

Die gemäß Stellplatzsatzung, erforderlichen übrigen Stellplätze werden in der geplanten Tiefgarage nachgewiesen.

Um die städtebaulich wichtige Durchwegung und den fußläufigen Anschluss des Quartiers an den alten Ortskern zu sichern, soll der südlich vorhandene Stampfgassenweg nach Osten bis zur Uneringer Straße ausgebaut und weitergeführt werden. Ein parallel zur Uneringer Straße geplanter Gehweg verbindet den Stampfgassenweg mit dem im Norden des Planungsgebietes endenden Gehweg an der Uneringer Straße und vervollständigt die Wegeverbindungen.

## 4.3 Energiekonzept, Maßnahmen zum Klimaschutz

Im Rahmen des „Leitlinienkonzeptes Seefeld 2035“ hat die Gemeinde Seefeld in der Leitlinie 10 (Klimaschutz) die Übernahme des im Kreistagsbeschluss von 2005 aufgestellten Zieles zur Errichtung einer CO<sub>2</sub>-neutralen Energieversorgung festgeschrieben. Bereits im Oktober 2020 wurde durch den Gemeinderat der Gemeinde Seefeld beschlossen, 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.

Die geplante Neubebauung soll den vielfältigen Anforderungen an den Klimaschutz, der Klimaanpassung gerecht werden und ein zukunftsträchtiges energetisches Konzept umsetzen.

Grundvoraussetzung sind die klaren geometrischen Strukturen der Baukörper und das daraus resultierende, sehr gute A/V-Verhältnis (Verhältnis zwischen wärmetauschender Oberfläche A zu davon eingeschlossenem beheizten Volumen V).

#### Energetischer Standard

Die neue Wohnbebauung soll dem energetischen Standard eines Effizienzhaus 55 EE entsprechen.

Die Qualität ermöglicht ein sehr gutes Verhältnis zwischen Ressourceneinsatz zur Erstellung der Gebäude (graue Energie) und einem reduzierten Energieverbrauch während der Nutzungsphase. Die bauliche Qualität kann mit einer bestmöglichen Flexibilität der Materialität umgesetzt werden, sodass auf derzeit vorhandene Engpässe reagiert und auf lokal zur Verfügung stehenden Ressourcen zurückgegriffen werden kann.

Ein weiteres Ziel stellt die Minimierung von Wärmebrückenverlusten durch den Einsatz von optimierten Bauweisen, in Verbindung mit kompakten Gebäudekörpern, mit bautechnisch einfachen Detaillösungen dar.

#### Wärmeerzeugung

Zur Deckung des Wärmebedarfs durch Beheizung und Trinkwarmwasser werden regenerative Energien in Form einer Pellet-Anlage zum Einsatz kommen. Die Übergabe erfolgt durch ein effizientes Niedertemperatursystem (Fußbodenheizung). Hierdurch wird ein hoher Komfort in Kombination mit einer effizienten Anlagentechnik ermöglicht.

#### CO<sub>2</sub>-neutraler Gebäudebetrieb

Durch festgesetzte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist bilanztechnisch die Umsetzung eines CO<sub>2</sub>-neutralen Gebäudebetriebes technisch umsetzbar.

#### Sommerlicher Wärmeschutz

Zur Vermeidung von sommerlicher Hitze und damit verbundener notwendiger Kühlung wird ein optimal abgestimmtes Verhältnis von transparenten Bauteilen zu Tageslichtversorgung in Kombination mit einem außenliegenden Sonnenschutzsystem ausgeführt. Zudem wird durch den großen Dachüberstand eine Verschattung der Außenbauteile und eine Teilverschattung der Außen-Aufenthaltsbereiche in den sommerheißen Monaten ermöglicht, ohne die solaren Einträge im Winter maßgeblich zu reduzieren.

#### Lüftungskonzept

Ziel ist ein low-tech-Prinzip zur Schonung von Ressourcen zur Herstellung mechanischer Lüftungsanlagen. Umgesetzt wird dies durch die Kombination eines Abluftsystems zur Sicherstel-

lung einer kontrollierten Lüftung zum Feuchteschutz in Kombination mit einer Fenster-Stoßlüftung. Die Luftnachströmung erfolgt über fensterintegrierte Außenluftdurchlässe.

#### Klimaschutz

U.a. auch aus Gründen des Klimaschutzes wird bei Neuerrichtungen von Wohngebäuden die Anpflanzung von Bäumen festgesetzt (ca. 1 Baum je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

Die Belagsflächen sind auf ein für die Erschließung erforderliches Mindestmaß reduziert, die übrigen Flächen werden als Vegetationsflächen angelegt.

## **4.4 Begründung und Erläuterung der Festsetzungen**

### **4.4.1 Art der baulichen Nutzung**

Gemäß den unter Punkt 1 erläuterten Planungszielen der Gemeinde werden für das Planungsgebiet sowohl gewerbliche - als auch Wohnnutzungen zugelassen.

Die einzelnen Nutzungsarten werden bezogen auf die 5 Baukörper des Planungskonzeptes klar abgegrenzt. In dem südlichen Baukörper 1 werden gewerbliche Nutzungen festgesetzt bzw. zugelassen, um die bestehenden Gewerbeflächen an der Stampfgasse nutzungstechnisch zu arrondieren und den Gewerbebestandort insgesamt zu stärken. Aufgrund der Lage, unmittelbar an der Grundstückseinfahrt und der Zufahrt zum Bestandsgewerbe, bietet sich das Gebäude 1 auch erschließungstechnisch für gewerbliche Nutzungen an.

Die verschiedenen zugelassenen Gewerbenutzungen bieten, unter dem Gesichtspunkt „nicht störendes Gewerbe“ zur Sicherung der Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnbebauung, ein relativ breit gefächertes Spektrum.

Im Sinne der Nachhaltigkeit der Planung erscheint es wichtig, die Nutzungsmöglichkeiten nicht zu stark einzuschränken, da es im gewerblichen Bereich schnell zu wechselndem Bedarf aufgrund wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Entwicklungen kommen kann.

Im Anschluss und als Fortführung der bestehenden Wohnnutzungen im Norden und Westen des Plangrundstückes und als städtebauliche Überleitung zu der geplanten und bestehenden Gewerbenutzung wird der Wohnanteil des Gesamtprojektes ausschließlich in den Gebäuden 2 - 5 festgesetzt.

Um auch freiberuflich Tätigen Gewerbetreibenden eine zusätzliche Möglichkeit zur Berufsausübung in dem Bereich des neuen Bauquartieres zu geben, auch im Sinne einer räumlichen Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten und der damit verbundenen Reduzierung der Pendelverkehre, werden für den Bereich der Häuser 2 - 5 auch Räume und Gebäude für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO zugelassen.

Da sich der Vorhabenträger mit dem Durchführungsvertrag zur Realisierung konkreter Nutzungen verpflichtet, wird eine Festsetzung mit aufgenommen, die klarstellt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, die im Durchführungsvertrag enthalten sind. Somit ist die Umsetzung des in dem Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Vorhabens gesichert.

#### 4.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Plan enthält Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundfläche, der maximal zulässigen Geschossfläche, zur Zahl der maximal möglichen Vollgeschosse sowie zur Wandhöhe und Dachneigung.

Damit ist das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt.

Die Nutzungszahlen sind numerisch, auf die einzelnen Bauräume bezogen, festgesetzt, um den Bauvollzug zu erleichtern. Die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO sind so festgesetzt, dass die möglichen Überschreitungen der Baugrenzen durch Terrassen, Balkone und Vordächer sowie Licht- und Lüftungsschächte als Bestandteile der Hauptanlage, bezogen auf die anfallenden Grundflächen, mit abgedeckt sind.

Die festgesetzten Parameter zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der in der Umgebung bereits vorhandenen Baudichte und Baustruktur.

Der Plan trifft keine Festsetzung zum Gebietscharakter, sondern setzt die einzelnen Nutzungen Bauraum bezogen fest.

Die Obergrenzen für Baugebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO können als Orientierungswerte dienen.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet festgesetzt.

Die Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,60 bzw. der Geschossflächenzahl von 1,20 werden mit einer GRZ von 0,34 bzw. mit einer GFZ von 0,64 im Gesamten deutlich unterschritten.

Bei einer getrennten Betrachtung aufgrund der konzeptionellen Aufteilung in Wohn- und Gewerbeteil werden auch die Obergrenzen mit einer Grundflächenzahl von 0,40, sowie Geschossflächenzahl von 1,20 (für allgemeine Wohngebiete) deutlich unterschritten. Es wird eine GRZ von 0,34 bzw. eine GFZ von 0,57 erreicht. Auch der gewerbliche Anteil bleibt mit einer GRZ von 0,32 und einer GFZ von 0,78 für sich betrachtet noch im Rahmen der Parameter für Mischgebiete.

(Vgl. Tabelle unter Pkt 5.2).

Die zulässige Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächen durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1-3 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 4.900 m<sup>2</sup> bleibt mit einem Quotienten von 0,72 unter der möglichen Grundflächenzahl von 0,80.

Der leicht erhöhte Versiegelungsgrad ist, neben der Anrechnung von Flächen für zugunsten der Allgemeinheit zu sichernde Wege auf das Nettobauland, wesentlich durch den Flächenbedarf der Tiefgarage zur Unterbringung der, gemäß kommunaler Stellplatzsatzung erforderlichen, Stellplätze bestimmt.

Als Ausgleich für die Unterbauung der Grundstücksfläche durch die Tiefgarage wird eine Mindestüberdeckung von 0,80 m, im Bereich von Baumpflanzungen 12 m<sup>3</sup>, zur Sicherung der ökologischen Wirksamkeit festgesetzt.

#### 4.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die im Plangebiet zulässigen überbaubaren Flächen sowie die Bauweise werden durch die Festsetzung von Bauräumen für Hauptgebäude und Nebenanlagen geregelt.

Die Bauräume für die Hauptgebäude sind, abgesehen von einem geringen Spielraum von ca. 0,5 m zu den meisten Seiten, entsprechend dem im Vorhaben und Erschließungsplan dargestellten Projekt durch Baugrenzen festgesetzt. Eine relativ enge Auslegung der Bauräume stellt die Umsetzung des gewünschten städtebaulichen Konzeptes sicher. Aufgrund der kleinteiligen Einzelbaufelder ist eine zusätzliche Festsetzung der Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO entbehrlich.

Um trotz der festgesetzten engen Bauräume für die Hauptgebäude die notwendigen Spielräume für die Anordnung von Anbauteilen wie Balkone, Terrassen, Vordächer sowie Licht- und Lüftungsschächte zu ermöglichen, wird eine entsprechende Festsetzung getroffen hinsichtlich der Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen, deren Lage und maximal möglichen Größe.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung werden auch Bauräume für Nebenanlagen wie Fahrrad- und Müllauffstellflächen und Flächen für Stellplätze festgesetzt.

Die Lage der Umgrenzung der Fläche für die Tiefgarage wurde im Sinne einer maximalen Reduzierung der versiegelten Flächen so gewählt, dass unter Einbeziehung von Flächenanteilen unter den Gebäuden der erforderliche Stellplatzbedarf mit Einfachparkern unterzubringen ist und trotzdem große Grundstücksflächen, insbesondere zur Uneringer Straße hin, frei von Unterbauungen gehalten werden können.

Abweichend von der Satzung der Gemeinde Seefeld über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe von der Bayerischen Bauordnung vom 21.01.2021 werden die möglichen Gebäudeabstände über Baugrenzen, Wandhöhen in Verbindung mit Höhenbezugspunkten und den festgesetzten maximalen Gebäudeprofilen geregelt.

Unter vollständiger Ausnutzung der entsprechenden Parameter und unter Berücksichtigung der Höhenlage der Gebäude im hängigen Gelände, in Bezug auf die natürliche Geländeoberfläche als unterer Bezugspunkt für die Bemessung von Abstandsflächen, ergeben sich im Innenbereich des Quartiers in Teilbereichen geringfügige Unterschreitungen der gemäß Satzung erforderlichen Abstände.

Dies ist der Fall jeweils zwischen den Giebelseiten der Nordseite von Haus 1 und der Südseite von Haus 2 sowie zwischen der Nordseite von Haus 2 und der Südseite von Haus 3.

Der verkürzte Gebäudeabstand an diesen Stellen ist vertretbar, da an den Giebelseiten aufgrund der geplanten Grundrissstruktur keine zur notwendigen Belichtung und Belüftung erforderlichen Fenster angeordnet werden müssen.

Zwischen der Traufseite von Haus 3 und der Giebelseite von Haus 4 kann es ebenfalls zu entsprechenden Unterschreitungen kommen. Die Anforderungen an eine ausreichende Belichtung und Belüftung bleiben gewahrt, da auf den Giebelseiten keine belichtungstechnisch relevanten Fenster angeordnet werden müssen und der Abstand zwischen den Gebäuden, bezogen auf die Belichtung der traufseitigen Fenster bei Haus 3 so groß ist, dass ein Lichteinfallswinkel von mindestens 45° weit eingehalten werden kann.

Die Abstandsflächen gemäß kommunaler Satzung zur umliegenden Bestandsbebauung können unter Ausnutzung der Festsetzungen voll eingehalten werden.



#### 4.4.4 Höhenfestsetzungen

Um ein Einfügen der geplanten Neubebauung in das vorhandene städtebauliche Umfeld und in die Topographie des Plangebietes zu ermöglichen, werden verschiedene Höhenfestsetzungen getroffen. Entsprechend der unterschiedlichen Höhensituierung der einzelnen Gebäude, dem natürlichen Verlauf des Hanges angepasst, wird für jedes Haus ein eigener Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Auf diesen Höhenbezugspunkt stellt die festgesetzte zulässige Wandhöhe ab. Die gewählte Wandhöhe im Bereich der Wohngebäude ist mit 6,30 m als üblich anzusehen und ist auskömmlich bei einer Geschossigkeit von II Vollgeschossen.

Für das Gewerbegebäude Haus 1 werden mit 7,50 m, sowie 9,00 m im Bereich des zurückgesetzten III. Vollgeschosses, größere Wandhöhen zugelassen, um die entsprechenden Raumhöhen für die geplanten gewerblichen Nutzungen bereitzustellen.

Die größeren Höhen sind auch hinsichtlich der Einfügung verträglich, da das Gebäude den neuen städtebaulichen Abschluss der bestehenden Gewerbebebauung an der Stampfgasse mit ihrer deutlich größeren Baumasse bildet.

Um zu verhindern, dass aufgrund der Hangsituation der jeweilige Geländeanschluss an der abfallenden Hangseite störend hoch aus dem Gelände ragt und um den Eindruck eines zusätzlichen Hanggeschosses zu vermeiden, ist der Geländeanschluss an das Gebäude auf maximal 50 cm unter dem festgesetzten Höhenbezugspunkt begrenzt.

Die aus funktionalen Erfordernissen tieferliegende Tiefgaragenzufahrt in Haus 1 ist davon ausgenommen.

#### 4.4.5 Gestaltungsfestsetzungen

Im Planteil II<sub>a</sub> und II<sub>b</sub> des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird die bauliche Gestaltung in Form von Ansichten und Schnitten für alle Gebäude im Maßstab 1:250 bzw. 1:500 grundsätzlich dargestellt und definiert.

Um auch für Projekte, die gegebenenfalls außerhalb des zugehörigen Durchführungsvertrages realisiert werden sollen, einen gestalterischen Mindestrahmen definieren, werden ergänzend noch allgemeine Gestaltungsfestsetzungen getroffen.

Es wird für die jeweiligen Gebäude Dachform und Dachneigung festgesetzt sowie die möglichen Dachaufbauten. Zugunsten einer ruhigen Dachlandschaft und im Sinne der Sicherung von Dachflächen für die Nutzung der Solarenergie, soll auf Dacheinschnitte und Dachgauben verzichtet werden. Je Dachseite wird ein Quergiebel in definierten Ausmaßen zur Schaffung von Belichtungsmöglichkeiten für einen möglichen Dachausbau zugelassen.

Darüber hinaus werden Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sowie deren geordnete Situierung auf den Dachflächen festgesetzt.

Für die Satteldächer werden die Materialität der Dacheindeckung und deren Farben eingeschränkt, um die Einfügung in die umgebende Bestandsbebauung zu gewährleisten.

Grundsätzliche Vorgaben zur Materialität der Fassaden ergänzen die gestalterischen Festsetzungen zur Sicherung eines Ortsbildverträglichen Erscheinungsbildes.

#### 4.4.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf dem Vorhabengrundstück werden, entsprechend des Bedarfes von Stellplätzen, welcher sich aus der Satzung der Gemeinde Seefeld über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge ergibt, entsprechende Bauräume für die Anlage einer Gemeinschaftstiefgarage und für den Nachweis von oberirdischen Stellplätzen festgesetzt.

Gemäß § 2 Satz 2 der kommunalen Stellplatzsatzung werden 10 % (ca. 8 Stpl.) der erforderlichen Stellplätze (ca. 74 Stpl.) oberirdisch nachgewiesen. Die Flächen für oberirdische Stellplätze sind begrenzt, da die Hangkante an der Uneringer Straße weitestgehend ungestört bleiben soll und durch die notwendige Zufahrt für das Bestandsgewerbe sowie die Durchwegung zum alten Ortskern im Süden des Grundstückes erhebliche Flächen beansprucht werden.

Für den geordneten Nachweis von Müll- und Fahrradstellflächen werden jeweils Flächen für Nebenanlagen ausgewiesen.

Zusätzlich dürfen auch außerhalb der festgesetzten Bauräume Gartenhäuser in privaten Gartenflächen bis zu einer festgesetzten Größe errichtet werden.

Ebenso zulässig außerhalb der Bauräume sind unterirdische Anlagen gemäß Satzung von denen keine größeren städtebaulichen Auswirkungen ausgehen.

An der Hangkante entlang der Uneringer Straße sind Nebenanlagen zum Schutz des ungestörten Landschaftsbildes unzulässig.

#### 4.4.7 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze verlaufende Uneringer Straße erschlossen. Die geplante Zufahrt, sowohl für den Bereich der Neubebauung als auch für die Anlieferung der bestehenden Gewerbeflächen an der Stampfgasse, erfolgt im Umgriff der bereits bestehenden Einfahrtssituation im Südosten des Plangebietes.

Der öffentliche Straßenraum an der Uneringer Straße bleibt unverändert.

Um die Möglichkeiten der fußläufigen Verbindung von Norden nach Süden im Zusammenhang mit dem begleitend neuen Bauquartier zu stärken, wird die Fortsetzung des Gehwegs von Norden kommend als Geh- und Fahrradweg entlang der Uneringer Straße festgesetzt.

Die Fläche des sich auf dem Vorhabengebiet befindlichen Teiles des Stampfgassenweges, von der Uneringer Straße kommend, bis zum Anschluss an den Wegeabschnitt im Westen auf öffentlicher Flur, wird als mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche festgesetzt, um diese städtebaulich wichtige Wegebeziehung zu sichern.

#### 4.4.8 Grünordnung

Für eine Mindestdurchgrünung des Quartiers ist die Anzahl der zu pflanzenden Bäume und deren Qualität festgesetzt, welche die bestehenden Gehölzstrukturen in den Randbereichen ergänzen. Die Grundstruktur der Bepflanzung setzt sich hauptsächlich aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammen. Das Pflanzgebot wird durch eine Artenliste konkretisiert, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen. Pflanzgebote, ergänzt durch eine Ersatzpflicht bei Ausfall, die ein zukünftig mindestens gleichbleibendes Grünvolumen sicherstellen, tragen dem Gebot zur Eingriffsminimierung Rechnung

Um den Bäumen eine optimale Entwicklungsmöglichkeit und Wurzelraum zu gewährleisten sind die Bodenaufbauten auf der Tiefgarage entsprechend festgelegt.

Durch das Verbot durchgehender Zaunsockel sowie Bodenfreiheit von Einfriedungen werden tiergruppenschädliche Trennwirkungen vermieden.

Stützmauern sind im Planungsgebiet zulässig um die neue gestaltete Geländemodellierung an den Bestand anzupassen und die unterschiedlichen FFB-Höhen der Gebäude abzufangen. Die Mauern dürfen jedoch nicht als Einfriedungselemente genutzt werden und müssen daher bündig mit der Geländeoberfläche des jeweils höheren Abschnitts abschließen.

Das Quartier ist nur im notwendigen Umfang zur Sicherstellung der Erschließung versiegelt, die übrigen Flächen sind hauptsächlich für eine gärtnerische Nutzung angelegt. Diese werden von einem zentralen Spielplatz ergänzt, der als Treffpunkt der gesamten Wohngemeinschaft zur Verfügung steht.

Für das Vorhaben wird eine ökologische Ausgleichsfläche erforderlich. Die Konkretisierung erfolgt im weiteren Verfahren. Es werden derzeit mehrere Möglichkeiten geprüft.

(Niederschlagswasser)

(Festsetzungen Artenschutz).

### 4.5 Ver- und Entsorgung

#### 4.5.1 Wasserversorgung, Abwasserentsorgung *in Bearbeitung*

Die Wasserversorgung wird im weiteren Verfahren in Abstimmung mit AWA Ammersee konkretisiert.

#### 4.5.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Eine qualifizierte Versickerung von Niederschlagswässern ist auf dem Vorhabengrundstück möglich und wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

#### 4.5.3 Energieversorgung, Telekommunikation *in Bearbeitung*

... .... Ing. Büro

#### 4.5.4 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung des anfallenden Gewerbe- und Hausmüllaufkommens erfolgt über die Uneringer Straße durch das Kommunalunternehmen für Abfallwirtschaft - AWISTA-Starnberg.

### 4.6 Sonstiges

#### 4.6.1 Immissionsschutz

In der schalltechnischen Untersuchung ACB-0220-9021/02 Rev 5 vom 09.02.2023 wurde die Lärmsituation im Plangeltungsbereich untersucht. Sie wird maßgeblich durch Immissionen aus Straßenverkehr der Uneringer Straße und Gewerbelärm der südwestlich des Plangebiets befindlichen Handwerker-/Gewerbehofnutzung bestimmt.

Es zeigt sich, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 („Schallschutz im Städtebau“) für allgemeine Wohngebiete für Gewerbelärm von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts sowie die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 für Mischgebiete für Gewerbelärm von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts und damit auch die wertgleichen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm durchgehend eingehalten werden. Festsetzungen zum Schutz gegen Gewerbelärm sind deshalb nicht erforderlich.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen auch, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete für Straßenverkehrslärm von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sowie die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 für Mischgebiete für Straßenverkehrslärm von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts im nordöstlichen Teil des Plangebiets nicht eingehalten werden. Für die von Orientierungswert-Überschreitungen betroffenen Bereiche werden Maßnahmen der Grundrissgestaltung festgesetzt, welche nur unter ersatzweiser Realisierung von fensterunabhängiger schallgedämmter Belüftung entfallen können.

#### 4.6.2 Baugrund

Im Bereich des Bestandgebäudes sind aufgelockerte überwiegend kiesige Auffüllungen vorhanden, welche bis in Tiefen von rund 3 bis 4 m unter GOK reichen. Im nicht versiegelten Bereich wird der natürliche Untergrund unter den Oberböden aus 1 bis 3 m mächtigen, weichen Decklehmen gebildet. Unter den Auffüllungen bzw. Decklehmen folgen zunächst überwiegend

Schuttablagerungen des Mühlbachs. Die Schuttkegelsedimente werden aus einer Wechsellaagerung aus Kiesen, Sanden und Kies-Schluff-Gemischen gebildet. Die Mächtigkeit des Schuttkegels beträgt im Norden über 5 m und nimmt gen Süden ab. Als nächstes Schichtpaket folgen Ablagerungen der würmzeitlichen Grundmoräne. Die Grundmoränen bestehen vornehmlich aus Geschiebelehmen und -mergeln mit unterschiedlich mächtigen Kies- und Sandeinschaltungen. Die Schichten der Grundmoräne, die in Tiefen zwischen rund 2 m und 5 m unter Gelände anstehen, sind als ausreichend tragfähig einzustufen. Aufgrund der Tiefe der tragfähigen Schichten, ist zumindest bereichsweise ein Bodenaustausch unter Fundamenten vorzusehen.

#### Altlasten

Auf dem Grundstück befand sich ursprünglich eine Gerberei, sodass Verunreinigungen mit gerberetypischen Stoffen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden können. Im Zuge der Voruntersuchungen wurden weder mit den Schadstoffanalysen der entnommenen Bodenluftproben noch der Bodenproben Bodenverunreinigungen durch den Gerbereibetrieb nachgewiesen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass an nicht überprüften Stellen des Betriebsgeländes dennoch punktuelle Verunreinigungen vorhanden sind. Im Bereich des Bestandsgebäudes sind mehrere Meter mächtige Auffüllung vorhanden, welche nach den chemischen Analysen bereichsweise Verunreinigungen aufweisen.

#### 4.6.3 Brandschutz - Personenrettung

Der zweite Rettungsweg für die Gebäude wird über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt. Die Oberkanten der zum Anleitern mit Handleitern bestimmten Stellen liegen nicht mehr als 8,00 m über dem Gelände.

Der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen ist für die Sicherstellung der 2. Rettungswege daher nicht erforderlich.

Da sich einzelne Gebäude mehr als 50,00 m von der Uneringer Straße entfernt befinden, wird über den internen Erschließungsweg im inneren des Quartiers eine Zufahrt von der Uneringer Straße für die Feuerwehr mit entsprechender Bewegungsfläche hergestellt. Sämtliche Gebäudezugänge und anleiterbaren Stellen sind von der Feuerwehrezufahrt oder der öffentlichen Straße in einer Lauflänge von max. 50m erreichbar.

Angaben zur Löschwasserversorgung werden noch ergänzt

*in Bearbeitung*

#### 4.7 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Das planungsgegenständliche Neubauvorhaben stellt einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde Seefeld im Sinne des Leitlinienkonzeptes Seefeld 2035 dar.

Die Überplanung des bisher nur wenig genutzten Areals im Zentrum des Ortsteiles Oberalting nutzt zur Verfügung stehende Flächen effizient. Freiraum und Landschaftsbild werden geschützt.

Der an der Stampfgasse bestehende Gewerbehof wird durch das neue Gewerbegebäude städtebaulich arrondiert und der Gewerbestandort durch die Neuansiedlung von zusätzlichen

Gewerbeflächen gestärkt. Im Sinne des Leitlinienkonzeptes wird so ein vorhandener Standort sinnvoll ergänzt und erweitert, statt großflächiger Neuausweisungen an anderer Stelle.

Der Wohnbauteil des Vorhabens reagiert in sinnvoller Weise auf den in der Gemeinde vorhandenen Bedarf an Wohnraum durch die Ausweisung von Wohnbauflächen unter Ausnutzung von vorhandenen Flächenpotenzialen für Wohnungsbau innerhalb des Gemeindegebietes.

Die Planung schafft eine maßvolle Verdichtung, entwickelt die vorhandenen städtebaulichen Strukturen weiter und sichert den Erhalt angemessener Grünflächen.

Durch die Überplanung des Areals ergibt sich die Chance wichtige Wegeverbindungen wie den Stampfgassenweg dauerhaft für die Allgemeinheit zu sichern sowie eine zusätzliche Wegeverbindung von Nord nach Süd parallel zur Uneringer Straße zu schaffen.

Die Anlieferungszufahrt für das Bestandsgewerbe wird schlüssig und funktional in die Neubebauung integriert.

Die zu erwartenden Auswirkungen des Neubauvorhabens auf die Umwelt werden im Umweltbericht (s. Anlage 1) detailliert beschrieben.

## 5. Städtebauliche Statistik, Flächenbilanz

### 5.1 Flächenbilanz

Art der Fläche:	Größe:	Anteil:
Bruttobauland	6.823 m <sup>2</sup>	100%
Mit Gehrecht zugunsten der der Allgemeinheit zu belastende Fläche	802 m <sup>2</sup>	12%
Nettobauland (inkl. Privatwege)	6020 m <sup>2</sup>	88%

### 5.2 Daten zum Maß der baulichen Nutzung

Art der Fläche:	Nettobauland	Grundfläche GR I	GRZ I	GRZ II	Geschossfläche	GFZ
Gebäude 1	1973 m <sup>2</sup>	640 m <sup>2</sup>	0,32		1545 m <sup>2</sup>	0,78
Gebäude 2	4015 m <sup>2</sup>	390 m <sup>2</sup>	0,34		660 m <sup>2</sup>	0,57
Gebäude 3		390 m <sup>2</sup>			660 m <sup>2</sup>	
Gebäude 4		390 m <sup>2</sup>			660 m <sup>2</sup>	
Gebäude 5		200 m <sup>2</sup>			312 m <sup>2</sup>	
<b>Summe</b>		<b>5988 m<sup>2</sup></b>			<b>2010 m<sup>2</sup></b>	





<b>Gebäude A-E</b>						
<b>Art der Fläche:</b>	<b>Bruttobau- land</b>	<b>Grundfläche GR I + II</b>	<b>GRZ I</b>	<b>GRZ II</b>	<b>Geschoss- fläche</b>	<b>GFZ</b>
Gebäude und Tiefgarage	6823 m <sup>2</sup>	4900 m <sup>2</sup>		072		

Seefeld, .....

.....  
Klaus Kögel  
Erster Bürgermeister

### **Anlagen**

- Anlage 1: Umweltbericht (in Bearbeitung)
- Anlage 2: Schallschutzgutachten (in Bearbeitung)
- Anlage 3: Baugrundgutachten
- Anlage 4: Baugrunduntersuchung zur Versickerung (in Bearbeitung)
- Anlage 5: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (in Bearbeitung)