Gemeinde Seefeld

19. Änderung des Flächennutzungsplanes (Oberfeld II)

Gemarkung Hechendorf a. Pilsensee

UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim, Schreiben vom 28.04.2026 (zu landwirtschaftlichen Emissionen)
- Bund Naturschutz, Kreisgruppe Starnberg, Schreiben vom 26.04.2026 (zu Schutz- und Leitpflanzungen, Ausgleichsflächen)
- Höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 28.04.2026 (zu Flächeninanspruchnahme, schonender Umgang mit Grund und Boden)
- Untere Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Starnberg, Schreiben vom 27.04.2026 (zu Lärmschutzmaßnahmen/ Emissions-kontingentierung)
- Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Starnberg, Schreiben vom 29.03.2026 (zur Eingriffsregelung)
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 08.04.2026 (zu wasserwirtschaftlichen Belangen und Betroffenheiten)

Amt für Ernährung,
Landwirtschaft und Forsten
Weilheim i.OB

AELF-WM • Krumpperstraße 18 - 20 • 82362 Weilheim i.OB

Gemeinde Seefeld
Am Technologiepark 16
82229 Seefeld

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
E-Mail vom 27.03.2026

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
AELF-WM-L2.2-4611-32-7-4

Name
[redacted]

Telefon
[redacted]

Weilheim i.OB, 28.04.2026

Betreff: 19. Änderung des Flächennutzungsplanes (Oberfeld II) - Frühzeitige Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Verfahren möchten wir uns wie folgt äußern:

Aus dem Bereich Landwirtschaft:

Diese Bauleitplanung darf bestehende landwirtschaftliche Betriebe in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen. Darüber hinaus darf die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt werden.

Weiterhin muss gewährleistet sein, dass bestehende Wirtschaftswege in ausreichender Breite nutzbar und erhalten bleiben.
Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern in jedem Fall zu dulden.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei allen Vorhaben der Verbrauch an landwirtschaftlichen Flächen auf ein Minimum zu reduzieren ist.

Auch die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen als Ausgleichsflächen muss so gering wie möglich gehalten werden.

Als Träger öffentlicher Belange für die Belange der Landwirtschaft sehen wir den hohen Verbrauch an landwirtschaftlicher Nutzfläche in der Region zunehmend mit Sorge

Aus dem Bereich Forsten:

Forstfachliche Belange sind von der Änderung nicht berührt.

Krumpperstraße 18 - 20
82362 Weilheim i.OB
Telefon 0881 994-0
Telefax 0881 994-1111
poststelle@aelf-wm.bayern.de
www.aelf-wm.bayern.de

Sollte jedoch nachträglich eine das Waldrecht betreffende Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahme festgelegt werden, ist dazu das AELF nach Art. 7 BayWaldG erneut zu beteiligen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
[redacted]

Kreisgruppe Starnberg

Wartaweil 77
82211 Herrsching

Tel. [redacted]

starnberg@bund-naturschutz.de

Vorsitzender:
Günter Schorn

Besuchen Sie auch unsere Homepage:
www.starnberg.bund-naturschutz.de

Aktuelle Kurzmitteilungen:
twitter.com/bnstarnberg

[redacted]

Spendenkonto:
Sparkasse München Starnberg
BLZ: 702 501 50
Konto: 430 053 165

BN Kreisgruppe Starnberg, Wartaweil 77, 82211 Herrsching

Gemeindeverwaltung Seefeld
-Bauverwaltung-
Am Technologiepark 16
82229 Seefeld

Per Mail an bauleitplanung@seefeld.de

Ihr Zeichen: 6100.006.019
Unser Zeichen: BN-KG/gns-seef-oberfeld-04.26

Wartaweil, den 26.04.2026

19. Änderung des Flächennutzungsplanes (Oberfeld II), Gemarkung Hechendorf a. Pilsensee; Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom 26.03.2026

Hier: Stellungnahme des BUND Naturschutz in Bayern e.V.

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats,

der BUND Naturschutz, vertreten durch die Kreisgruppe Starnberg (BN), bedankt sich für die Beteiligung am o. g. Verfahren und nimmt wie folgt Stellung.

Wir begrüßen die Nutzungsänderung zum Sondergebiet für Einzelhandel und Gewerbe, da der Standort für das zu erwartende erhebliche Verkehrsaufkommen für den Lieferverkehr und den ruhenden Verkehr nahe der St2060 keine zusätzlichen Straßenausbauten erfordert und innerörtlich keine weiteren Auswirkungen der Planung zu erwarten sind.

Allerdings sind die Anforderungen an Struktur und Gestaltung der Bebauung an diesem landschaftlich besonderen Ortseingang im NW Seefelds (Ortsbild) hoch anzusetzen. Auch die Ausbildung des Ortsrands "Schutz- und Leitpflanzung" im LSG zur offenen Landschaft ist ökologisch und ortsgestalterisch von hoher Bedeutung. Der BN schlägt vor, die notwendigen Ausgleichsflächen unmittelbar im Westen des Plangebiets zur Ortsrandeingrünung zu situieren. Statt der nicht mehr verfolgten Planung einer Streuobstwiese könnte eine Streuobst-Reihe zur Ortsrandeingrünung festgesetzt werden.

Zu 3.3 der Begründung:
Die Festsetzung als Sondergebiet für Einzelhandel und Gewerbe/Wohnen wird mit dem Ziel des Flächensparens begründet. Bei dem großen Mangel an Gewerbeflächen in der Gemeinde Seefeld sollte an diesem gut erschlossenen Standort eher eine Gewerbenutzung für die gesamte Fläche als eine Wohnnutzung ausgewiesen werden.

Zu 4.1 bzw. 4.2 der Begründung:
Ohne Begründung wird die vorhandene Ausgleichsfläche in Gewerbegebiet umgewidmet: der geforderte Ausgleich soll "an anderer Stelle erbracht werden".
Unter 7. Zusammenfassung heißt es "Ausgleichsflächen ... stehen voraussichtlich auf der Gemarkung Breitbrunn ... zur Verfügung."
Das ist nicht der Sinn der Eingriffsregelung und erzeugt außerdem verwaltungstechnischen Aufwand.

Im Bebauungsplan müssen zu den erheblichen Flächen für den ruhenden Verkehr flächensparende und klimaschonende Lösungen erarbeitet werden. Ebenerdige, nicht überbaute Parkplätze tragen in erheblichem Maß zum Flächenfraß bei und sind daher abzulehnen.

Wir hoffen, dass unsere Anregungen berücksichtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Kreisvorsitzender

Neben unserer Geschäftsstelle steht Ihnen als Ansprechpartner zur Verfügung:

[redacted]

Regierung von Oberbayern

Regierung von Oberbayern • 80534 München

Gemeinde Seefeld
Am Technologiepark 16
82229 Seefeld

- per E-Mail info@seefeld.de -

Bearbeitet von	Telefon/Fax	Zimmer	E-Mail
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]@reg-ob.bayern.de

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Geschäftszeichen	München,
	27.03.2026	ROB-2-8314.24_01_STA-9-24-2	28.04.2026

Gemeinde Seefeld, Landkreis Starnberg;
19. Änderung des Flächennutzungsplanes "Oberfeld II";
Verfahren nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

Planung
Die Gemeinde Seefeld schafft mit o.g. Bauleitplanung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umwidmung bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellter Wohnbauflächen in Gewerbeflächen und ein Sondergebiet „Einzelhandel mit Wohnen“.
Das Planvorhaben befindet sich am westlichen Ortsrand des Ortsteils Hechendorf und umfasst die Flächen zwischen den Straßen Am Römerbrunnen im Süden, Am Oberfeld im Südosten und der Inninger Straße im Nordosten. Im Westen grenzt unmittelbar das Landschaftsschutzgebiet „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“ an. Der Gesamtumgriff der Planung beträgt rd. 4,5 ha, wobei 1,5 ha auf das Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen im nördlichen Teil entfallen sollen, ca. 1ha bereits rechtskräftig als Gemeinbedarfsflächen dargestellt ist und die verbleibenden rd. 2 ha als Gewerbegebiet dargestellt werden sollen. Im südlichen Teil der Planung besteht bereits gewerbliche Nutzung, daran schließen sich Richtung Nordosten Ballsport- und Spielplätze, die Feuerwehr

und eine Notunterkunft für Obdachlose und Flüchtlinge auf den als Gemeinbedarf dargestellten Flächen an. Die restlichen Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Mit der 19. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die Darstellungen des Flächennutzungsplans den veränderten Zielsetzungen angepasst werden und neben einer Neuaufteilung des Verhältnisses zwischen Gemeinbedarf und Gewerbe die Darstellung eines Sondergebiets für Einzelhandel und Wohnen/ Gewerbe erfolgen.

Erfordernisse der Regional- und Landesplanung
Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 1.1.3 (G) *„sollen bei der Inanspruchnahme von Flächen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden."*
Gemäß LEP 2.1.3 (G) *„sollen Grundzentren ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten."*
Gemäß LEP 2.2.5 (G*) „soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind […]"*
Gemäß LEP 3.1.1(G) *„soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung, (…) der Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden."*
Gemäß LEP 3.2. (Z) *„sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.*
Gemäß LEP 3.3 (Z) *„sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen."*
Gemäß LEP 5.3.1 (Z) *„dürfen Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden."*
Gemäß LEP 5.3.2 (Z) *„hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen."*
Gemäß LEP 5.3.3 (Z) *„dürfen durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden."*
Gemäß Regionalplan München (RP 14) AI 2.3 (G) *„sollen nachhaltige, zukunftsfähige Strukturen der Daseinsvorsorge und der Erreichbarkeit entwickelt, einseitige Abhängigkeiten vermieden werden. Infrastrukturelle Bedürfnisse älterer Menschen sollen verstärkt berücksichtigt werden."*
Gemäß RP 14 BII 1.2 (G) *„soll die Siedlungsentwicklung flächensparend erfolgen."*
Gemäß RP 14 BII 1.5 (G) *„soll eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung erreicht werden."*

Gemäß RP 14 B II 1.7 (Z) *„sind bei der Siedlungsentwicklung die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu beachten.“*
Gemäß RP 14 BIV 3.1 (Z) *„ist bei der Einzelhandelsplanung auf raumverträgliche Versorgungsstrukturen zu achten.“*
Gemäß RP14 BIV 3.2 (Z) *„ist eine integrierte, wohnortnahe Versorgung, vor allem mit Gütern des täglichen Bedarfs in allen Gemeinden anzustreben.“*
Gemäß RP 14 B II 4.1 (Z*) „sind bei der Siedlungsentwicklung die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen.“*

Bewertung
Hintergrund des Planvorhabens ist das laut Planunterlagen seit Jahren bestehende Defizit an Gewerbeflächen in der Gemeinde Seefeld. Des Weiteren besteht im Ortsteil Hechendorf ein Defizit an Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf.
Im nordöstlichen Bereich, der im Flächennutzungsplan bisher als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, soll deshalb mit einem Nahversorgungszentrum der diesbezügliche Mangel behoben werden. Neben der Einzelhandelsnutzung und ergänzenden gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss soll laut Planung eine Wohnnutzung in den Obergeschossen realisiert werden. Das Planvorhaben bildet den westlichen Abschluss des Ortsteils Hechendorf und schließt im Süden an bestehende Gewerbebetriebe, im Osten und Norden an Wohnbaugebiete an und kann deshalb als angebunden und städtebaulich integriert bezeichnet werden (vgl. LEP 3.3 (Z) u. LEP 5.3.2 (Z)). Fußläufig, in ca. 800m Entfernung befindet sich eine S-Bahn Haltestelle und in unmittelbarer Nähe der Planung zwei Bushaltestellen. Das Plangebiet wird aus landesplanerischer Sicht als an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen bewertet und entspricht damit den Einlassungen aus RP 14 und dem LEP (vgl. RP 14 B II 1.7 (Z) u. LEP 3.1.1 (G)).
Es sind keine landesplanerischen Instrumente wie z.B. regionale Grünzüge, Trenngrün von der Planung betroffen.
Die Planungen der Gemeinde Seefeld im Ortsteil Hechendorf auf bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Gebieten Flächen für die Gewerbeansiedlung, Nahversorgung und Wohnen auszuweisen, steht ebenfalls im Einklang mit unterschiedlichen Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplan München (vgl. LEP 3.2 (Z), LEP 2.2.5 (G) u. RP 14 B IV 1.5 (G).
Besonders begrüßt wird dabei mit Blick auf die Ziele des Flächensparens und den schonenden Umgang mit Grund und Boden, die Multikodierung der Fläche „SO Einzelhandel und Wohnen“ in der die gestapelte Nutzung von Nahversorgung und Wohnen vorgesehen ist (LEP 1.1.3 (G) u. RP 14 B II 1.2 (G)).
Da im Ortsteil Hechendorf derzeit laut Planunterlagen kein adäquater Nahversorgungsbetrieb vorhanden ist, kann das grundsätzliche Vorhaben der Ansiedlung eines solchen aus regionalplanerischer Sicht nachvollzogen werden. Kritisch zu prüfen ist allerdings die Darstellung eines Sondergebiets Einzelhandel. Die Ausweisung von Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Einzelhandel ist in der Regel Einzelhandelsgroßprojekten mit einer Verkaufsfläche von über 1200qm vorbehalten. Laut Planunterlagen ist die Realisierung einer Verkaufsfläche von über 1200qm am Standort geplant. Nach landesplanerischen Maßstäben handelt es sich damit um ein Einzelhandelsgroßprojekt, bei welchem die LEP-Ziele 5.3.1 und 5.3.2 einschlägig sind. Die Gemeinde Seefeld ist gemäß Regionalplan der Region

München als Grundzentrum festgelegt und somit für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes grundsätzlich geeignet (vgl. LEP-Ziel 5.3.1). Die vorliegende Planung befindet sich allerdings im Ortsteils Hechendorf. Dieser verfügt über keine zentralörtliche Funktion. Gemäß LEP zu 5.3.2 (B) können unter Umständen aber auch in Gemeindeteilen Einzelhandelsgroßprojekte realisiert werden, wenn der Standort als städtebaulich integriert bewertet wird und „*wenn sie an einen Gemeindeteil anschließen, der nach Bevölkerungsanteil und Siedlungsstruktur einen Hauptort darstellt und in dem die Einrichtungen zur Deckung des wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Grundbedarfs für die Gemeindebevölkerung im Wesentlichen vorgehalten werden“* (vgl. LEP zu 5.3.2 (B)). Unserer Einschätzung nach ist dies für den Ortsteil Hechendorf im Vergleich zum Hauptort Seefeld gegeben, weshalb die höhere Landesplanungsbehörde weder einen Zielkonflikt mit LEP 5.3.1 noch mit LEP 5.3.2 feststellt.
Allerdings lässt die Beschreibung des Standorts als Nahversorgungszentrum Raum für Interpretationen. Zwar ist Nahversorgung mit einem Angebot von 1200qm Verkaufsfläche grundsätzlich am Standort möglich, jedoch möchten wir die Gemeinde vorsorglich darauf hinweisen, dass perspektivisch bei jeder weiteren Ansiedlung von Einzelhandel im Geltungsbereich der o.g. Planung eine Prüfung auf Vorliegen einer Einzelhandelsagglomeration erfolgen muss, um einen Konflikt mit LEP-Ziel 5.3.3 zu vermeiden (vgl. LEP 5.3.3 (Z)). Da im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung keine Angaben zu Verkaufsflächen und Sortimentszusammensetzung und Betriebstyp gemacht werden können, kann aktuell keine Bewertung dahingehend erfolgen, ob ein Verstoß gegen das oben geführte Ziel der Raumordnung vorliegt. Wir empfehlen dringend auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen auszuschließen, dass durch die Ansiedlung von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben (auch auf den Flächen des Gewerbegebiets) eine unzulässige Überschreitung von Verkaufsflächen entstehen könnte (vgl. LEP 5.3.3 (Z)).
Den Planunterlagen liegt leider kein plausibel nachvollziehbarer Bedarfsnachweis für die angestrebte Ausweisung der Gewerbeflächen bei. Dieser ist gemäß zu LEP 3.2 (B) bei der Neuinanspruchnahme von bisher nicht genutzten Flächen im Außenbereich entsprechend den Ausführungen zu, „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung" (Auslegungshilfe - Stand 01.04.2026.pdf) zu erstellen und zur Prüfung durch die höhere Landesplanungsbehörde vorzulegen. Um einen Konflikt mit LEP-Ziel 3.2 zu vermeiden, möchten wir Sie bitten diesen im weiteren Verfahren nachzureichen.

Ergebnis
Unter der Voraussetzung, dass im weiteren Verfahren ein den Anforderungen entsprechender standardisierter Bedarfsnachweis für die Ausweisung der Gewerbefläche nachgereicht wird, steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegen.
Ergänzend zur gegenständlichen Planung bitten wir im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens um Berücksichtigung der gegebenen Hinweise durch entsprechende Festsetzungen im Planwerk sicher zu stellen, dass keine unzulässige Überschreitung von Verkaufsflächen möglich ist sowie unzulässige Einzelhandelsagglomerationen ausgeschlossen werden.

Hinweis: Zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems bitten wir Sie uns nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung mit ausgefüllten Verfahrensvermerken und der Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums über das

Funktionspostfach flaechenerfassung@reg-ob.bayern.de zukommen zu lassen (vgl. Art. 30, 31 BayLplG).

Mit freundlichen Grüßen
gez.
[redacted]

Sachgebiet 24.2 - Landes- und Regionalplanung
in den Regionen Ingolstadt (10) und München (14)

Telefax

STA
Landratsamt Starnberg

Landratsamt Starnberg • Postfach 14 60 • 82317 Starnberg

Gemeinde Seefeld
Bauamt, Hr. Futterknecht
Am Technologiepark 16
82229 Seefeld

Technischer Umweltschutz
und Abfallwirtschaft

Öffnungszeiten: Bitte innerhalb der Zeiten
Mo., Di. u. Do. 7.30 - 18.00, Mi. 7.30 - 14.00
Fr. 7.30 - 16.00 einen Termin vereinbaren

Ansprechpartner [redacted]
Zimmer-Nr. [redacted]
Durchwahl [redacted]
Telefax [redacted]
[redacted]@lra-starnberg.de

Ihre Zeichen / Ihre Nachricht vom

Bitte in der Antwort angeben
503A

Starnberg 27.04.2026

Seitenzahl inkl. Deckblatt:1

19. Änderung des Flächennutzungsplans „Oberfeld II", Gemarkung Hechendorf a. Pilsensee i.d.F. vom 24.03.2026

Sehr geehrter Herr Futterknecht,

die Untere Immissionsschutzbehörde nimmt wie folgt Stellung:

Die beiden neu aufgenommenen Flächennutzungen für GE und SO „Einzelhandel und Wohnen/Gewerbe" sind (nur) teilweise mit dem Planzeichen „Lärmschutzmaßnahme" dargestellt. Aufgrund der hohen Schutzwürdigkeit des östlich bestehenden Allgemeinen Wohngebiets ist zur Herstellung eines verträglichen Miteinanders der unterschiedlichen Nutzungen eine Emissionskontingentierung des neuen GE und SO unumgänglich. Es wird deshalb angeregt, beim SO auch die östliche Grundstücksgrenze mit dem Planzeichen 15.6 des Anhangs zur PlanzV zu kennzeichnen und in der Legende die zugehörige Erläuterung „Lärmschutzmaßnahme" um „Flächen mit Emissionsbeschränkung" bzw. „Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes" zu ergänzen.

Freundliche Grüße

[redacted]

Postadresse:
Strandbadstraße 2 · 82319 Starnberg
Hausadresse:
Schloßbergstraße 1 · 82319 Starnberg
Telefon 08151 148-0
Telefax 08151 148-292
info@LRA-starnberg.de
www.landkreis-starnberg.de
Kreissparkasse München Starnbg. Ebersbg.
IBAN: DE37 7025 0150 0430 0500 47
BIC: BYLADEM1KMS
VR Bank Starnbg.-Herrschg.-Landsberg eG
IBAN: DE37 7009 3200 0002 9960 06
BIC: GENODEF1STH

Falls Sie nicht alle Seiten erhalten haben, wenden Sie sich bitte an den Absender !
If you do not get all pages, please contact us !

[redacted]

Von: [redacted]@lra-starnberg.de>
Gesendet: Sonntag, 29. März 2026 10:24
An: Bauleitplanung
Betreff: AW: 19. Änderung des Flächennutzungsplanes (Oberfeld II) - Frühzeitige Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Untere Naturschutzbehörde nimmt zum im Betreff genannten Bauleitplanverfahren wie folgt Stellung:

1. Eingriffsregelung
   Zitat Seite 11 Umweltbericht

   Der Ausgleichsbedarf für die Verlegung der bestehenden Ausgleichsflächen (Ökokonto-Flächenkataster) wird voraussichtlich außerhalb des Geltungsbereichs auf der Flur-Nr. 322, Gemarkung Breitbrunn erbracht. Entwicklungsziel ist die Herstellung einer extensiven Flachlandmähwiese (Biotoptyp G212) aus derzeit bestehendem Intensivgrünland (G11). Die Bewertung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt gemäß den Vorgaben der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV).

Die benannte Ausgleichsfläche bezieht sich im Wesentlichen auf die Betriebserweiterung Dosch. Im Rahmen der Einzelhandelsplanung werden sehr wahrscheinlich weitere Ausgleichsflächen erforderlich. Es wird daher empfohlen diesen Passus zu streichen und auf die Abarbeitung der Eingriffsregelung im Rahmen des Bebauungsplans zu verweisen.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]
Team 501
Untere Naturschutzbehörde

Landratsamt Starnberg
Strandbadstr. 2
82319 Starnberg

Tel.: [redacted]
E-Mail: [redacted]@lra-starnberg.de

Weitere Informationen und Hinweise finden Sie auf www.lk-starnberg.de

Diese Mail könnte vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail sind nicht gestattet.

Von: [redacted] (WWA-WM)
An: Bauleitplanung
Betreff: AW: 19. Änderung des Flächennutzungsplanes (Oberfeld II) - Frühzeitige Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB
Datum: Mittwoch, 8. April 2026 09:13:55
Anlagen: image001.jpg
image002.png
image003.jpg
image004.jpg

Sehr geehrte Damen und Herren,
aus wasserwirtschaftlicher Sicht dürfen wir Ihnen nachfolgenden Sachverhalt zu o.g. Vorhaben mitteilen.
Einzelne Passagen der Begründung und des Umweltberichts scheinen aus anderen Vorhaben übernommen worden zu sein und widersprechen den weiteren Konkretisierungen. Es wird wiederholt dargelegt, dass keine Oberflächengewässer betroffen sind oder vorliegen. In den darauffolgenden Ausführungen wird dann auf die Auswirkungen auf den Günteringer Bach eingegangen. Diesen Widerspruch bitten wir zu korrigieren.
Im Rahmen der weiteren Planung sind wasserwirtschaftliche Belange und Betroffenheiten (Hydrogeologie, Oberflächengewässer und Abflussverschärfung, Betroffenheiten bei Starkregen, Niederschlagswasserbeseitigung, etc.) vollumfänglich zu identifizieren, zu bewerten und angemessen zu würdigen.
Aufgrund der Komplexität des Vorhabens empfehlen wir eindringlich, das Wasserwirtschaftsamt Weilheim frühzeitig in die Planungen einzubinden.
Mit freundlichen Grüßen

[redacted]
Abteilungsleitung
Landkreise Starnberg und Landsberg am Lech
Wasserwirtschaftsamt Weilheim
Pütrichstraße 15
82362 Weilheim
Telefon: [redacted]
E-Mail: [redacted]@wwa-wm.bayern.de
Internet: www.wwa-wm.bayern.de

Von: Bauleitplanung
Gesendet: Freitag, 27. März 2026 10:25
An: Bauamt
Betreff: 19. Änderung des Flächennutzungsplanes (Oberfeld II) - Frühzeitige Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB
Sehr geehrte Damen und Herren,
hiermit beteiligen wir Sie gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes (Oberfeld II). Für nähere Informationen dürfen wir auf das beigefügte Schreiben verweisen.
Die Vorentwurfsunterlagen können ab sofort auf der Internetseite der Gemeinde Seefeld unter Ortsentwicklung / Bauleitplanung (https://www.seefeld.de/ortsentwicklung/bauleitplanung.php) oder auf der zentralen Plattform DiPlanung des Freistaates Bayern (https://by.beteiligung.diplanung.de/plan/c2bdc25a-7d89-40e7-b6ef-0763c4f4ce76) eingesehen werden.
Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.
Mit freundlichen Grüßen

[redacted]
- SG Bauleitplanung -