Gemeinde Seefeld

19. Änderung des Flächennutzungsplanes (Oberfeld II)

A B W Ä G U N G

**der eingegangenen Stellungnahmen
im Rahmen der Beteiligungsverfahren
gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

vom 28.07.2026

A. Öffentlichkeit

A.1 EDEKA Südbayern

Schreiben vom 24.04.2026

S *STELLUNGNAHME*

Sehr geehrter Herr Erster Bürgermeister Kögel,
sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nehmen wir zur geplanten Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Oberfeld II" sowie zur vorgesehenen Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Ortsteil Hechendorf wie folgt Stellung:

Grundsätzlich erkennen wir an, dass die Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung in den Ortsteilen ein nachvollziehbares städtebauliches Ziel darstellt. Vor diesem Hintergrund ist die geplante Entwicklung im Ortsteil Hechendorf aus versorgungsstruktureller Sicht grundsätzlich einzuordnen. Gleichzeitig möchten wir darauf hinweisen, dass der bestehende EDEKA-Markt im Hauptort Seefeld eine zentrale Funktion innerhalb der örtlichen Versorgungsstruktur einnimmt und wesentlich zur Stabilität des zentralen Versorgungsbereichs beiträgt. Diese Funktion ergibt sich insbesondere aus der Bündelung von Nahversorgungs- und ergänzenden Dienstleistungsangeboten im Ortskern und ist auch im Sinne der in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB genannten Belange der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche von besonderer Bedeutung.

Nach den vorliegenden Unterlagen wird im Rahmen der Standortbewertung von einer Umsatzumverteilung in einer Größenordnung von etwa 11 % ausgegangen. Diese Einschätzung stellt aus unserer Sicht eine wesentliche Grundlage für die weitere Abwägung dar. Darüber hinaus erscheinen eine differenzierte Betrachtung der Auswirkungen auf einzelne Standorte sowie mögliche strukturelle Veränderungen im bestehenden Versorgungsgefüge sinnvoll.

Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass nach gutachterlichen Einschätzungen bereits heute eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Lebensmitteleinzelhandel innerhalb der Gemeinde besteht. Vor diesem Hintergrund erscheint es angezeigt, die zusätzliche Flächenentwicklung im Hinblick auf ihre langfristige Tragfähigkeit sowie potenzielle Verdrängungseffekte auch unter dem Gesichtspunkt möglicher städtebaulicher Auswirkungen vertieft zu prüfen.

Auch wenn durch das Vorhaben eine Verbesserung der wohnortnahen Versorgung in Teilbereichen erreicht werden kann, sollte im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden, dass diese Verbesserung im Wesentlichen durch eine Umverteilung bestehender Kaufkraft erfolgt. Vor diesem Hintergrund ist zu prüfen, inwieweit sich hieraus Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungsstandorte und insbesondere des zentralen Versorgungsbereichs ergeben können.

Die vorliegenden marktanalytischen Untersuchungen zeigen zudem eine ausgeprägte räumliche Verflechtung der Versorgungsbereiche innerhalb des Gemeindegebiets sowie darüber hinaus. Vor diesem Hintergrund erscheint eine vertiefte Analyse der tatsächlichen Einzugsgebiete und Kaufkraftströme im weiteren Verfahren sinnvoll.

Vor dem Hintergrund, dass der bestehende Einzelhandel im Hauptort in gewachsenen und funktional gebündelten Strukturen organisiert ist, sollte im Rahmen der Abwägung

gemäß § 1 Abs. 7 BauGB insbesondere berücksichtigt werden, inwieweit die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs dauerhaft gesichert werden kann und ob sich durch das Vorhaben eine Verschiebung der Versorgungsgewichte innerhalb der Gemeinde ergeben könnte.

Darüber hinaus erscheint es vor dem Hintergrund weiterer diskutierter bzw. bereits angestoßener Entwicklungen im Einzelhandel sinnvoll, mögliche kumulative Effekte im Gemeindegebiet in die Betrachtung einzubeziehen, um die langfristigen Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur umfassend beurteilen zu können.

Vor dem Hintergrund der bislang fehlenden formellen Festlegung eines Einzelhandelskonzepts sowie einer verbindlichen Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche halten wir eine besonders sorgfältige städtebauliche Bewertung der langfristigen Auswirkungen für erforderlich.

Wir bitten daher, die genannten Aspekte im weiteren Verfahren im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB angemessen zu berücksichtigen.

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Es ist unbestritten, dass der bestehende EDEKA-Markt in Seefeld-Oberalting eine zentrale Funktion innerhalb der örtlichen Versorgungsstruktur einnimmt. Er trägt wesentlich zur Attraktivität des **gut frequentierten, etablierten und städtebaulich stabilen Versorgungsschwerpunktes entlang der Hauptstraße** bei und fungiert als Magnet für die weiteren dort angesiedelten Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen. Diesen Baustein einer **wohnortnahen Versorgung** möchte die Gemeinde in jedem Fall erhalten und weiter ausbauen. Gleichwohl ist **für den Ortsteil Hechendorf eine Unterausstattung im Lebensmittelbereich** festzustellen, die von den dort Wohnenden seit Längerem beklagt wird und von einem Gutachten, das anlässlich der Planungsabsichten erstellt wurde, auch bestätigt wird.[1] Ziel der Gemeinde ist es, auch für die in Hechendorf ansässige Bevölkerung die unmittelbare wohnortnahe Versorgung zu sichern. Eine gewisse „**Verschiebung der Versorgungsgewichte innerhalb der Gemeinde**“ ist daher durchaus politisch gewünscht. Mit der vorliegenden Auswirkungsanalyse auf Basis einer Bewertung der aktuell bestehenden Wettbewerbssituation wurde der Gemeinde eine Entscheidungshilfe im Rahmen des planungsrechtlichen Verfahrens an die Hand gegeben. Dem Gutachten zufolge besitzt die Gemeinde Seefeld, verglichen mit ähnlich strukturierten Gemeinden, eine **unterdurchschnittliche Ausstattung mit Lebensmittelverkaufsfläche pro Einwohner*in** (vgl. S. 11) bei gleichzeitig einer deutlich **überdurchschnittlichen Kaufkraftkennziffer** (vgl. S. 24), sodass die Erwägungen der Gemeinde nicht von vorneherein unbegründet sind. Nicht zuletzt können durch einen weiteren Versorgungsstandort in Hechendorf auch Teile der ins Umland abfließenden Kaufkraft künftig in der Gemeinde gebunden werden.

In der durch das Gutachten aufgestellten Wirkungsanalyse wurde überprüft, ob durch den Umsatz eines neuen Supermarkts mit Back-Shop negative **Auswirkungen auf die Versorgungsqualität und die städtebauliche Entwicklung** der zentralen Versorgungsbereiche bzw. Stadt-/ Ortsmitten sowie sonstiger Nahversorgungslagen im Einzugsbereich ausgelöst werden. Ergänzend wurden auch die Auswirkungen auf andere Standorte sowie mögliche **strukturelle Veränderungen im bestehenden Versorgungsgefüge** auch unter dem Gesichtspunkt möglicher städtebaulicher Auswirkungen in den Blick genommen.

[1] CIMA Beratung + Management GmbH: Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Vollsortimenters mit Backshop in Seefeld, Ortsteil Hechendorf, München, 07. August 2024

Die wahrscheinliche „gewisse Neuausrichtung der Kund*innenströme“ (S. 30) führt demnach für die Wettbewerber Edeka und Fristo im Standortbereich Ortsmitte Seefeld zu einer berechneten anteiligen **Umsatz-Umverteilung von 11-12%** (vgl. S. 30). Dies ist eine für die Entscheidung der Gemeinde durchaus relevante Größenordnung, weshalb der weiteren Analyse des Gutachters eine besondere Bedeutung zukommt.

„Die Reduzierung von Umsätzen in bestehenden Wettbewerbslagen allein ist bauplanungsrechtlich irrelevant. Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die so genannte „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen wie Verödung einer Innenstadt/ Ortsmitte, Unterversorgung der Bevölkerung, etc.).“ (S. 25)

Aus Gutachtersicht wird der bestehende Edeka-Supermarkt aktuell als leistungsfähig und am Markt gefestigt eingestuft. „Infolgedessen lassen sich trotz der bezifferten wirtschaftlichen Einbußen **keine versorgungsstrukturell oder städtebaulich relevante Negativauswirkungen** ableiten. Der Edeka-Markt wird trotz spürbarer Umsatzverluste seine Versorgungsfunktion an dem Standort auch in Zukunft vollumfänglich erfüllen können. Negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind in der gesamten Ortsmitte daher nicht plausibel.“ (S. 31)

Soweit die Gemeinde dem Gutachten folgt, ist eine **Standortfestlegung im Flächennutzungsplan** als städtebauliches Ziel in der Gesamtabwägung begründbar. Der verbindlichen Bauleitplanung wird mit der Festsetzung der Größen der Verkaufsflächen und Sortimente eine entscheidende Rolle zukommen.

Die Begründung zur 19. Flächennutzungsplanänderung soll um die ausgeführten Erwägungen auf Basis des Gutachtens ergänzt werden, das als Anlage der Begründung beizufügen ist.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 10

Nein-Stimmen: 8

A.2 EDEKA Seefeld

Schreiben vom 27.04.2026

S *STELLUNGNAHME*

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur geplanten Flächennutzungsplanänderung nehmen wir als im Ortskern ansässiger, inhabergeführter Einzelhandelsbetrieb Stellung zu dem vorgesehenen Vorhaben im Ortsteil Hechendorf.

Mit großer Sorge betrachten wir die geplante Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit ergänzendem Backshop. Aus unserer Sicht stellt dieses Vorhaben nicht nur eine Erweiterung des bestehenden Angebots dar, sondern eine grundlegende Verschiebung der bisherigen Versorgungsstruktur innerhalb der Gemeinde.

Der Ortskern von Seefeld lebt von einer gewachsenen Mischung aus Nahversorgung, Dienstleistungen und kleinteiligem Einzelhandel. Diese Struktur funktioniert vor allem

durch eine stabile Kundenfrequenz und kurze Wege. Wird ein wesentlicher Teil dieser Kaufkraft künftig in den Ortsteil Hechendorf verlagert, droht dem Zentrum ein schleichender Bedeutungsverlust.

Nach den vorliegenden gutachterlichen Einschätzungen ist von spürbaren Umsatzumverteilungen innerhalb des Gemeindegebiets auszugehen. Gleichzeitig wird festgestellt, dass bereits heute eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Lebensmitteleinzelhandel besteht. Vor diesem Hintergrund entsteht bei uns die Sorge, dass nicht zusätzliche Versorgung geschaffen wird, sondern bestehende Strukturen unter Druck geraten.

Für inhabergeführte Betriebe wie den unseren können bereits vergleichsweise geringe Rückgänge der Laufkundschaft existenzielle Auswirkungen haben. Anders als großflächige Anbieter verfügen wir nicht über die gleichen Möglichkeiten, Umsatzverluste kurzfristig zu kompensieren. Ein Rückgang der Frequenz bedeutet für uns unmittelbar weniger Kundschaft – und damit weniger wirtschaftliche Stabilität.

Die vorliegenden Untersuchungen zeigen zudem, dass die Versorgungsbereiche innerhalb der Gemeinde eng miteinander verflochten sind. Veränderungen an einem Standort wirken sich daher erfahrungsgemäß auch auf andere Lagen aus – insbesondere auf den Ortskern.

Besonders kritisch sehen wir, dass mögliche kumulative Effekte – also das Zusammenwirken mehrerer Entwicklungen im Einzelhandel – bislang nicht ausreichend betrachtet wurden. Gerade diese Gesamtbetrachtung ist aus unserer Sicht entscheidend, um die tatsächlichen langfristigen Folgen für den Ortskern beurteilen zu können.

Wir befürchten, dass sich die Attraktivität und Lebendigkeit des Ortszentrums bei Umsetzung des Vorhabens schrittweise verringern könnten – mit möglichen Folgen wie Geschäftsaufgaben, Leerständen und einem Verlust an Aufenthaltsqualität. Dies würde nicht nur einzelne Betriebe betreffen, sondern den Charakter des Ortskerns insgesamt verändern.

Vor diesem Hintergrund bitten wir die Gemeinde eindringlich, im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Auswirkungen auf die bestehenden kleinteiligen Strukturen im Ortskern besonders sorgfältig zu prüfen und die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche als wesentliches städtebauliches Ziel zu berücksichtigen.

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Es wird auf die Ausführungen unter A 1 verwiesen. Hinsichtlich einer **Verschiebung der Versorgungsgewichte**, den **Auswirkungen auf den Ortskern** von Seefeld-Oberalting, der zu erwartenden **Umsatzumverteilungen** und den **städtebaulichen Auswirkungen** am Standort insgesamt sind dort die entsprechenden Erwägungen dargelegt.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 10

Nein-Stimmen: 8

A.3 Grundstückseigentümer EDEKA-Gelände

Schreiben vom 28.04.2026

S *STELLUNGNAHME*

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit großer Verwunderung und erheblicher Sorge haben wir von den Planungen gehört, in Hechendorf die Errichtung eines weiteren großflächigen Supermarktes zu ermöglichen. Jahrelang hat die Gemeinde um den Supermarkt im Ortskern von Seefeld gerungen, er wurde nach über einem Jahrzehnt intensiver Planungs-, Abstimmungs- und Genehmigungsprozesse und nach Überwindung vieler Hürden im Jahr 2022 endlich realisiert. Unsere Familie hat dabei erhebliche finanzielle Verpflichtungen und unternehmerische Risiken auf sich genommen - im Vertrauen, auf die seitens der Gemeinde wiederholt und eindeutig kommunizierten, fest zugesagten Rahmenbedingungen hinsichtlich der Begrenzung zusätzlicher Einzelhandelsflächen im näheren Umfeld. Uns wurde verbindlich zugesichert, dass im näheren Umkreis kein weiterer Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von mehr als 600 m2 genehmigt werde, insbesondere kein großflächiger Supermarkt „auf der grünen Wiese" mit umfangreichen Parkplatzflächen. Ziel dieser Rahmenbedingungen war ausdrücklich der Erhalt und die Stärkung des Ortskerns von Seefeld. Diese Zusagen sind dem Gemeinderat bekannt.

1.Bedeutung für den Ortskern und die Nahversorgung

Mit der Realisierung des Supermarktes wurde sichergestellt, dass Seefeld einen Ortskern behält, dass auch der Schreibwarenhändler mit Poststelle, der Bäcker und der Getränkehändler eine Zukunft haben. Während der Umbauphase des Marktes konnten wir alle sehen, wie Seefeld aussehen würde, wenn die Nahversorgung wegfällt, wie schnell ein Ort an Lebendigkeit verliert und wie schwer es für ältere oder unmotorisierte Bürger wird, ihre Grundversorgung zu sichern. Sie wurden zwei Mal die Woche mit Bussen nach Herrsching gebracht, um dort ihre Einkäufe zu erledigen. Umliegende Läden kämpften in der Umbauphase ums wirtschaftliche überleben und atmeten auf, als der Supermarkt am 17. November 2022 eröffnet wurde. Auf einmal kehrte wieder Leben ein in der Ortsmitte. Von allen Seiten wurde uns bestätigt, welch ein wichtiges Projekt wir damit für die Gemeinde umgesetzt hätten.

2. Wirtschaftliche Konsequenzen eines weiteren Supermarktes

Nun erfahren wir, dass das alles aufs Spiel gesetzt werden soll. Der bestehende Supermarkt in Seefeld wird auf Basis eines befristeten Mietvertrages betrieben. Die Errichtung eines weiteren großflächigen Marktes mit ca. 1.200 m² - nur rund zwei Kilometer entfernt - und mit erheblicher Parkplatzkapazität, stellt eine massive Konkurrenz dar. Unter diesen Umständen kann nicht davon ausgegangen werden, dass der Mietvertrag verlängert wird.

Es heißt bereits, dass auch der Getränkemarkt nach Hechendorf ziehen soll. Es ist davon auszugehen, dass dann auch die weiteren Läden In absehbarer Zeit schließen werden und Seefeld seine Nahversorgung und seinen lebendigen Ortskern verliert. Zwei großflächige Supermärkte für eine Gesamtbevölkerung von rund 7.600 Einwohnern im unmittelbaren Umkreis - das ist kaum tragfähig. Das sieht auch Edeka so. Es steht fest: Wenn sich der Markt betriebswirtschaftlich nicht mehr rechnet, dann wird er geschlossen.

Es gibt Gemeinden, die Ihren Ortskern mit aller Kraft schützen. Seefeld hat bisher dazu gehört. Mehrfach wurde Seefeld In der Vergangenheit als lobendes Beispiel in der Presse genannt, weil es den Angeboten, einen Supermarkt „auf der grünen Wiese" zu ermöglichen, widerstanden hat - im Gegensatz zu Gemeinden, die den Ernst der Lage nicht erkannt haben. und mit Supermärkten im Außenbereich ihren Ortskern verloren haben.

3. Auswirkungen auf Gemeindefinanzen und Arbeitsplätze

Der Supermarkt in Seefeld wird von einem selbstständigen Edeka- Kaufmann (Familie Grosjean) betrieben und zahlt damit auch Gewerbesteuer in Seefeld. Nationale Ketten wie Rewe oder Aldi, die für den Standort Hechendorf im Gespräch sind, entrichten die Gewerbesteuer aufgrund ihrer Unternehmensstruktur nicht vor Ort. Im Falle einer Schließung des Seefelder Marktes würden der Gemeinde nicht nur diese Einnahmen entgehen, sondern es würden auch rund 40 Arbeitsplätze verloren gehen, einige der Mitarbeiter leben in Seefeld.

Das Angebot von Edeka und der Familie […], den bisherigen oder einen neuen Markt in Hechendorf zu übernehmen, um auszuschließen, dass sich zwei Märkte gegenseitig verdrängen, besteht. Leider war der Grundstückseigentümer des geplanten Gebietes „Oberfeld II“ bislang offenbar nicht zu entsprechenden Gesprächen bereit.

4. Städtebauliche und ökologische Gesichtspunkte

Vor dem Hintergrund eines erst kürzlich realisierten Supermarktes, stellt sich die Frage, ob es städtebaulich, ökologisch und wirtschaftlich sinnvoll ist, zusätzliche Natur- und Freiflächen zu versiegeln, um einen weiteren, überdimensionierten Supermarkt zu errichten, der absehbar bestehende, funktionierende Strukturen zerstören würde.

Dieses Vorgehen widerspricht aus unserer Sicht den Leitlinien der Gemeinde Seefeld sowie dem erklärten Ziel, Ortskerne zu erhalten und Zersiedelung sowie Einzelhandel im Außenbereich zu vermeiden.

Wir bitten den Bürgermeister und die Gemeinderäte nachdrücklich, die vorgesehenen Planungen kritisch zu hinterfragen und die langfristigen Folgen für Ortskern, Nahversorgung, Gemeindefinanzen, Arbeitsplätze und Umwelt sorgfältig abzuwägen.

Gerne stehen wir jederzeit für ein persönliches Gespräch zur Verfügung.

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Gemeinde hält an der „**Begrenzung zusätzlicher Einzelhandelsflächen** im näheren Umfeld“ fest; das bedeutet jedoch nicht, dass es auf absehbare Zeit *keinerlei* neue Flächen geben kann. Vielmehr bedarf es einer Begrenzung und Steuerung der Flächen. Der **Standortfestlegung im Flächennutzungsplan** als städtebauliches Ziel folgt eine konkrete Regelung und **Begrenzung der Größen der Verkaufsflächen und Sortimente in der verbindlichen Bauleitplanung** - auf Basis eines weiter zu konkretisierenden Gutachtens.

Es ist festzustellen, dass es hier nie verbindliche oder schriftliche Vereinbarungen gab (planungsrechtlich kann auch kein Anspruch auf städtebauliche Planungen eines bestimmten Inhalts begründet werden). In mündlicher Form wurde seitens des Bürgermeisters/ der Verwaltung vor mehreren Jahren zwar dargelegt, dass die Gemeinde kein neues/ zusätzliches EZH-Projekt am Seefelder Ortsrand oder auf der „grünen Wiese“ zwischen Seefeld und Hechendorf plant oder anstrebt. Diese Aussage schließt jedoch nicht die dringend notwendige Verbesserung der Einkaufssituation in Hechendorf selbst mit ein; hier handelt es sich zwischenzeitlich um eine andere Situation und Sachlage. Zu verweisen ist außerdem auf das **Entwicklungspotential und die Nachverdichtungsbestrebungen im Ortsteil Hechendorf** (Günteringer Straße, Brunnenweg usw.), die auch einen erweiterten Bedarf mit sich bringen. Darüber hinaus hat sich die Versorgungslage im Ort zusätzlich verschlechtert, da der bestehende kleinflächige Versorger in der Günteringer Straße seine Öffnungszeiten erheblich reduziert hat. Dies muss Berücksichtigung finden und zwingt die Gemeinde in Bezug auf die Versorgungssicherheit zum Handeln.

Zu 1 Die **Bedeutung des bestehenden Marktes für Seefeld** ist unbestritten. Der Standort wird auch nicht in Frage gestellt. Die gutachterliche Bewertung zeigt, dass der Markt nicht substanziell gefährdet ist.

Zu 2 „Da es sich bei dem hauptsächlich betroffenen Edeka-Supermarkt in Seefeld-Oberalting aus Gutachtersicht aber um eine etablierte Filiale mit überdurchschnittlicher Umsatzleistung handelt, kann für diese eine hohe Konkurrenzfähigkeit angenommen werden. Selbst bei Umsatzrückgängen in der bezifferten Größenordnung ist daher ein **wirtschaftlich erfolgreicher Betrieb weiterhin möglich** und die **wohnortnahe Versorgung damit auch künftig gesichert**." (S. 35)[2]

Eine Planung, die auch einen zusätzlichen **Getränkemarkt am Standort Hechendorf** ermöglicht, hätte unter Umständen jedoch Konsequenzen, namentlich wenn der bestehende Standort verlagert und die aktuell genutzte Immobile nicht eine attraktive, ähnlich frequenzstarke Nachnutzung wie der heutige Fristo-Markt erfährt. In diesem Fall wären auch **städtebauliche Auswirkungen nicht ganz auszuschließen**. Mit der verbindlichen Bauleitplanung ist für eine konkrete Begrenzung der Flächen bzw. Sortimente Sorge zu tragen. Im Zuge der Aufstellung des nachfolgenden Bebauungsplanes erfolgt eine konkretisierte gutachterliche Untersuchung, auf deren Grundlage entsprechende Maßnahmen/ Begrenzungen o.ä. verbindlich festgesetzt werden. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die beiden Einzelhandelsstandorte in den großen Ortsteilen Seefeld und Hechendorf dauerhaft erhalten bleiben und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung nachhaltig und zukunftssicher gewährleistet ist.

Das Ziel einer **innerörtlichen Entwicklung** ist in Hechendorf mangels verfügbarer Flächen, die den heutigen Anforderungen genügen, nicht erreichbar.

Zu 3 Auf die **Betreiber- bzw. Eigentümerstruktur** kann die Bauleitplanung keinen Einfluss nehmen. Dies muss privatrechtlichen Verträgen vorbehalten bleiben.

Zu 4 Die **Auswirkungen des neu in Anspruch genommenen Standortes** (Flächenverbrauch, Versiegelung, Induzierung von Verkehr etc.) werden in der Abwägung dem Ziel untergeordnet, auch für die in Hechendorf ansässige Bevölkerung die unmittelbare wohnortnahe Versorgung zu sichern. Für die vorbereitende Bauleitplanung ist jedoch zu berücksichtigen, dass der vorgesehene Standort **im Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt** ist, auf der hier zu erörternden planerischen Ebene insofern keine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für das Ziel einer baulichen Nutzung erfolgt.

Im Übrigen wird auf die unter A 1 dargelegten Erwägungen verwiesen.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 10

Nein-Stimmen: 8

[2] CIMA Beratung + Management GmbH: Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Vollsortimenters mit Backshop in Seefeld, Ortsteil Hechendorf, München, 07. August 2024

B. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

➢ **Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahme abgegeben haben**

- Amt für Ländliche Entwicklung
- Abfallwirtschaftsverband Starnberg (AWISTA)
- AWA Ammersee Wasser- und Abwasserbetriebe gKU
- Bayerischer Bauernverband
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Energie Südbayern GmbH
- Gemeinde Gauting
- Gemeinde Wörthsee
- Kreisheimatpfleger
- Landesbund für Vogelschutz
- Polizeiinspektion Herrsching
- Staatliches Vermessungsamt
- Stadt Starnberg
- Wassergewinnung Vierseenland gKU

➢ **Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die der Planung zugestimmt bzw. eine Stellungnahme ohne Anregungen, Hinweise oder Bedenken abgegeben haben**

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 02.04.2026
- Bistum Augsburg, Bischöfliche Finanzkammer, Schreiben vom 27.04.2026
- Gemeinde Andechs, Schreiben vom 16.04.2026
- Gemeinde Herrsching, Schreiben vom 20.04.2026
- Gemeinde Inning a. Ammersee, Schreiben vom 30.03.2026
- Gemeinde Weßling, Schreiben vom 31.03.2026
- IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 01.04.2026
- Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, Schreiben vom 20.04.2026
- Landratsamt Starnberg, Untere Straßenverkehrsbehörde, Schreiben vom 21.04.2026
- Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 27.04.2026

➢ **Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die eine Stellungnahme mit Anregungen, Hinweisen oder Bedenken abgegeben haben**

B.1 Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde

Schreiben vom 29.03.2026

S *STELLUNGNAHME*

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.

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Der **Umweltbericht** wird entsprechend der Empfehlung der Unteren Naturschutzbehörde überarbeitet.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 10

Nein-Stimmen: 8

B.2 Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde

Schreiben vom 27.04.2026, Az.: 503A

S *STELLUNGNAHME*

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.

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Bisher wurde für die vorbereitende Bauleitplanung davon ausgegangen, dass die Sonderbaufläche für Einzelhandel und Wohnen/Gewerbe gegenüber den **Immissionen, die von der Inninger Straße einerseits und der gewerblichen Baufläche andererseits ausgehen**, geschützt werden muss und daher Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Da innerhalb des SO (vorzugsweise) im Obergeschoss auch Wohnnutzungen realisiert werden sollen bzw. zugelassen werden, ist per se eine Wohnverträglichkeit zu gewährleisten und der entsprechende Konflikt bereits innerhalb des Gebietes zu lösen, sodass zusätzli-

che Maßnahmen zum Schutz *externer* Nutzungen nicht erforderlich werden dürften. Die Darstellung eines entsprechenden Erfordernisses an der Südostgrenze des SO Einzelhandel und Wohnen/Gewerbe ist daher nicht erforderlich.

Eine Erweiterung der Erläuterung des **Planzeichens „Lärmschutzmaßnahme“** um „Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes" wäre dagegen zwar sinnvoll, gleichwohl ist das im Gesamtwerk des Flächennutzungsplans eingeführte Planzeichen nur mit „Lärmschutzmaßnahme“ bezeichnet. Bei einer Zusammenführung der 19. Änderung mit dem Grundwerk müsste für das vorliegende Gebiet eine Erweiterung der Legende um das neu eingeführte, zusätzliche Planzeichen mit differenzierter Bedeutung erfolgen. Besser ist es daher, die Nutzungsbeschränkung bei der Art der baulichen Nutzung aufzunehmen, wie es bei Gewerbegebieten bereits mehrfach praktiziert wurde und im Grundwerk angelegt ist. **Die Nutzungen sind vorliegend demnach als GEe bzw. SOe zu bezeichnen, erläutert als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ bzw. „eingeschränktes Sondergebiet“, jeweils mit dem Zusatz „hier: Emissionsbeschränkung bzw. Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG“.** Die Konsistenz des Planwerks ist damit gewährleistet.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 10

Nein-Stimmen: 8

B.3 Landratsamt Starnberg, Brandschutzdienststelle

Schreiben vom 27.04.2026, Az.: FStNa-2026-574-14

S *STELLUNGNAHME*

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben uns gemäß § 4 Abs. 1 BauGB den oben genannten Flächennutzungsplan zur Stellungnahme vorgelegt, diese lautet wie folgt:

Löschwasserversorgung

Neubaugebiete / Sondergebiete

Wir empfehlen, die Löschwasserbedarfsermittlung von einem Brandschutzfachplaner gem. Arbeitsblatt W405 des DVGW („Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“) durchführen zu lassen. Die Lage neu erforderlicher Hydranten (Empfehlung: Überflurnorm mind. DN 100) ist in Absprache mit den Kommandanten der örtlich zuständigen Feuerwehr festzulegen.

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Anhaltspunkte dafür, dass eine **ausreichende Löschwasserversorgung** und damit eine gesicherte Erschließung nicht gewährleistet werden kann, liegen nicht vor. Die konkrete Ermittlung des Löschwasserbedarfs und die Planung der entsprechenden Infrastruktur erfolgt im Rahmen nachfolgender ingenieurtechnischer Planungen. Dabei sind die ein-

schlägigen Regelwerke zu beachten. Der Regelungsbereich der (vorbereitenden) Bauleitplanung ist davon nicht betroffen.

Eine materielle Änderung des Planentwurfs ist nicht erforderlich.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 10

Nein-Stimmen: 8

B.4 Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde

Schreiben vom 28.04.2026, Az.: ROB-2-8314.24_01_STA-9-24-2

S *STELLUNGNAHME*

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 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 Einzelhandelsagglomera-

tion 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).

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die in der Stellungnahme aufgelisteten **relevanten Erfordernisse der Regional- und Landesplanung** sollen in die Begründung aufgenommen werden, soweit noch nicht unter 3.2. bereits genannt.

Die Gemeinde möchte an einer Ausweisung als **Sondergebiet**, mithin der Möglichkeit einer Zulassung einer kumulierten **Verkaufsfläche von auch über 1.200 qm** festhalten. Sie ist sich bewusst, dass perspektivisch bei jeder weiteren Ansiedlung von Einzelhandel im Geltungsbereich eine **Prüfung auf Vorliegen einer Einzelhandelsagglomeration** erfolgen muss. Die detaillierte Festlegung von Flächen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Für den geforderten standardisierten **Bedarfsnachweis** für die Ausweisung der Gewerbefläche werden folgende Strukturdaten nachgereicht:

Strukturdaten:

- Einwohnerzahl (Einwohnerinnen und Einwohner am Ort der Hauptwohnung („Erstwohnsitz“) 31.12.2024, Fortschreibung auf Basis Zensus 2022): **7.628**
- Einwohnerentwicklung (2015-2024): **7.333 - 7.367 - 7.489 - 7.434 - 7.553 - 7.468 7.518 - 7.619 - 7.705 - 7.628**, d.h. 4% innerhalb von 10 Jahren
- Einwohnerprognose (LfStat, basierend auf dem Stand der Bevölkerung am 31.12.2019 auf Basis des Zensus 2011, Zieljahr 2037): **7.710**
- Bevölkerungsprognose Lkr.: **139.200**
- Durchschnittliche Haushaltsgröße (Wohnungsbelegung, Fortschreibung auf Basis Zensus 2022): **1,74**
- Zentralörtlichkeit: **Grundzentrum im Verdichtungsraum**; nächstgelegenes Mittelzentrum: Starnberg
- Gebietskategorie: **Verdichtungsraum München (LEP 2.2.1 (Z))**, Bereich mit hohem Nutzungs- und Bevölkerungsdruck
- Verkehrsanbindung: **S-Bahn-Anschluss Seefeld-Hechendorf** (S8 Herrsching – Flughafen München), **St 2068/ St 2070** (rd. 6,7 km zur BAB A96)
- Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik Gemeinde/ Landkreis/ Region

Flächenpotenziale:

- FNP: Der Flächennutzungsplan der Gemeinde enthält aufgrund der naturräumlichen Restriktionen nur wenige, und mit Ausnahme des GE ESPE nur kleinteilige Gebiete, die nachfolgend aufgeführt sind. Bereits **ausgewiesene GE-Flächen**, die noch nicht vollständig ausgenutzt wurden, bestehen nur im Bereich ESPE/ Solventum, Dellling/ TQ und Moosdorfstraße (s.u.). Im Rahmen des Mitte 2019 gestarteten Ortsentwicklungsprozesses wurde daher unter Beteiligung der berührten Fachbehörden bereits eine Standortsuche für GE-Flächen durchgeführt, in der die vorliegende Fläche neben einer kleineren Erweiterung des Gewerbegebietes am Jahnweg als am Ehesten für geeignet befunden wurde (s. Kap. 1 der Begründung).
    - Hechendorf: GE am Oberfeld, in unmittelbarer Nachbarschaft zur überplanten Fläche (0,5 ha, vollständig ausgenutzt) und GE Bahnhof (0,3 ha, vollständig ausgenutzt), die hier überplante Fläche ist im FNP bereits vollumfänglich als Baufläche (Gemeinbedarf/ WA) ausgewiesen,
    - Oberalting: GEe-Kleinstfläche zwischen Blumenweg und Hartstraße (rd. 0,23 ha), sowie emmissionsbeschränktes GE am Jahnweg (1,4 ha, vollständig ausgenutzt) und **GE Moosdorfstraße** (rd. 2,3 ha, nur kleine Ergänzungsflächen, keine Flächenverfügbarkeit unzureichende Anbindung)
    - Isoliertes **GE ESPE** (Fa. Solventum, ehem. 3M, ausschließlich für eigene Erweiterungen vorbehalten, keine Flächenverfügbarkeit)
    - **Delling SO Technologiedienstl.** (Fa. TQ, für eigene Erweiterungen vorbehalten, keine Flächenverfügbarkeit)
    - Drößling: Kleinstfläche (rd. 0,3 ha, vollständig ausgenutzt)
- Baulücken/ Brachen/ Konversionsflächen §34 BauGB: **keine**
- Nicht genutzte Flächen §30 BauGB: **keine**

- Leerstehende, un- oder untergenutzte Gebäude: **keine Gebäude mit nennenswertem Flächenpotenzial für eine gewerbliche Entwicklung**
- Nachverdichtungspotenziale: **keine nennenswerten Flächenpotenziale für eine gewerbliche Entwicklung**

Bedarfsermittlung:

Es besteht eine größere Nachfrage nach gewerblichen Flächen, die die Gemeinde aktuell nicht bedienen kann. Eine besondere gewerbliche Entwicklungsdynamik kann die Gemeinde aufgrund der fehlenden Entwicklungspotenziale – zurückzuführen auf die zahlreichen naturräumlichen Restriktionen – daher nicht entfalten.

- zusätzlicher Flächenbedarf ortsansässiger Unternehmen: der Gemeinde liegen **konkrete Bedarfsanmeldungen von 12 ortsansässigen Firmen über insgesamt rd. 23.500qm Nutzfläche** vor (Spanne: 300qm bis 6.000qm),
  Teile davon wären flächensparend in mehreren Ebenen unterzubringen, zahlreiche Nutzungen mit Kfz-Bezug oder Lagerflächen sind dagegen nicht stapelbar.
- Neuansiedlungen: der Gemeinde liegen **konkrete Bedarfsanmeldungen von 5 im Landkreis ansässigen Firmen über rd. 17.000qm Nutzfläche** vor,
- in Summe besteht derzeit ein Bedarf nach rd. 4 ha Nutzfläche, den die Gemeinde nicht bedienen kann

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 10

Nein-Stimmen: 8

B.5 Staatliches Bauamt Weilheim

Schreiben vom 30.03.2026; Az.: S23-4621.09188132

S *STELLUNGNAHME*

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Weilheim keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.

2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Beim Staatlichen Bauamt Weilheim bestehen für den Bereich der o.g. Bauleitplanung keine Ausbauabsichten.

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) mit Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Bauverbot

Die dargestellte Anbauverbotszone ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom

Fahrbahnrand, kann nur nach Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Weilheim erteilt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass jede Werbung außerhalb geschlossener Ortschaften verboten ist. Ebenso darf innerörtliche Werbung den Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften nicht gefährden oder in erschwerter Weise ablenken. Die Erteilung von Ausnahmen liegt in der sachlichen Zuständigkeit des Landratsamtes (Art. 56 Nr. 5 BayBO, § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO i. V. m. § 4 Abs. 1 Nr. 1f,g ZustVVerk).

Die Baumpflanzungen entlang der Staatsstraße sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Erschließung

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet wird in der Planung nicht von der Staatstraße aus direkt erschlossen.

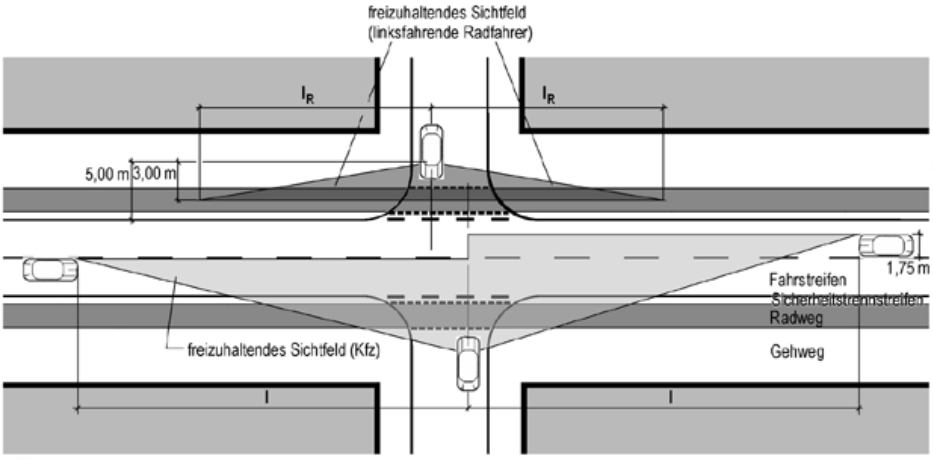
Anbindung über bestehende untergeordnete Straßen

Durch die Ausweisung des Baugebietes ist mit einer Zunahme des Verkehrs an der Straßeneinmündung „Am Oberfeld“ Straße zu rechnen.

*Werden dadurch bauliche Änderungen im Zuge der im Betreff genannten Straße erforderlich (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG). Nach § 12 Abs. 1 FStrG / Art. 32 Abs. 1 BayStrWG hat die Kommune die Kosten der Änderung zu tragen. Bei Bedarf hat die Kommune **vor** Rechtsverbindlichkeit des Bauleitplanes beim Staatlichen Bauamt den Abschluss einer Vereinbarung zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Planung erforderlich.*

Sichtflächen

Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr an der Einmündung „Am Oberfeld“ ist gemäß RASt** mit der Seitenlänge l = 70 m in Achse der übergeordneten Straße und einem 3,0 m-Abstand vom Fahrbahnrand in der untergeordneten Straße/Zufahrt] **freizuhalten.



Das Sichtdreieck ist in dem Bauleitplan planerisch und textlich festzuhalten und in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen (Art. 29 Abs. 2 BayStrWG bzw. § 11 Abs. 2 FStrG i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAL / RASt).

Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung zum Bebauungsplan aufzunehmen:

”Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.”

Geh- und Radwege

Entlang der Staatsstraße ist eine wichtige Fuß- und Radwegverbindung eingezeichnet. Auf dieser Straßenseite der Staatsstraße sind bisher keine bauliche Wege vorhanden und eine Querungshilfe zum weiterführenden Geh- und Radweg ist auch nicht vorhanden.

Sonstiges

Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.

Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße ist durch entsprechende Einrichtungen zu vermeiden.

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

Wir bitten um Übersendung des Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Weilheim zu übersenden.

Wir bedanken uns für die Beteiligung im Verfahren und Stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Bauverbot

Die Anbauverbotszone ist im Plan als Hinweis dargestellt und in der Begründung, Abschnitt 4.1 unter Verweis auf die Rechtsgrundlage erläutert. Eine Ergänzung der Begründung um mögliche **Ausnahmen von den Anbauverboten gem. Art. 23 Abs.2 BayStrWG** soll noch aufgenommen werden.

Das **Verbot von Werbung** außerhalb geschlossener Ortschaften ist geltendes Recht und selbst als Hinweis für die vorbereitende Bauleitplanung nicht von Relevanz.

Die **erforderliche Abstimmung der im Plan als Ziel dargestellten Baumpflanzungen entlang der Inninger Straße** soll in der Begründung, Abschnitt 4.1 Erwähnung finden.

Erschließung, Anbindung über bestehende untergeordnete Straßen

Die Pflicht zur **Übernahme von Kosten** bei erforderlichen Anpassungsmaßnahmen an der übergeordneten Straße ist der Gemeinde bewusst. Ggf. erforderliche Ausbaumaßnahmen sind jedoch nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung sondern ggf. mit dem Bebauungsplan in Abhängigkeit der konkret zugelassenen baulichen Anlagen festzusetzen.

Sichtflächen

Die Anforderungen an die **Freihaltung von Sichtflächen** ergeben sich aus geltendem (Fach-)Recht und bedürfen insoweit keiner *Festsetzung* im Bebauungsplan. Es muss jedoch sichergestellt sein, dass widersprechende Festsetzungen nicht getroffen sind, um den Anforderungen des Verkehrsrechts insofern nicht entgegen zu stehen. Eine Darstellung als Hinweis ist daher für den Bebauungsplan sinnvoll; für den Flächennutzungsplan verbietet sich dies schon aus Gründen der Maßstabsebene und des Regelungsgehalts.

Geh- und Radwege

Die **Darstellung bedeutsamer Fuß- und Radwegeverbindungen** im Flächennutzungsplan ist struktureller Natur und kann schon auf Grund der Maßstabsebene keine Detailaussagen zur genauen Wegeführung enthalten. Dies muss der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten bleiben. In jenem Plan zur konkreten Flächendisposition ist dann die Frage einer **Querungshilfe zur Anbindung des nordöstlich der Straße beginnenden eigenständigen Rad- und Fußweges Richtung Inning** zu behandeln.

Sonstiges

Betriebsbedingte **Einwirkungen der Straße auf anliegende Grundstücke** bedürfen mit Ausnahme der Immissionen im vorliegenden Fall keiner Regelung durch die Bauleitplanung. Über Maßnahmen zur Vermeidung von **Blendungswirkungen** ist im Rahmen der Bebauungsplanung bzw. der Objektplanung zu befinden, in Abhängigkeit der konkret geplanten Bauvorhaben.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 10

Nein-Stimmen: 8

B.6 Wasserwirtschaftsamt Weilheim

Schreiben vom 08.04.2026

S *STELLUNGNAHME*

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.

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

In der Begründung unter 2.7 wird ausgeführt, dass keine oberirdischen Gewässer berührt sind und der Günteringer Bach bereits im Quellgebiet und damit im Plangebiet in die Verrohrung überführt wird. Im Umweltbericht wird unter 3.3 das Vorhandensein von Oberflächengewässern verneint, der Günteringer Bach aber nicht erwähnt und stattdessen die gedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser in das gemeindliche Regenwasserkanalnetz thematisiert. Die **Ausführungen in Begründung und Umweltbericht** sollen soweit angepasst werden, dass keine missverständliche Deutung bzw. kein unmittelbarer Widerspruch entstehen kann.

Für die vorbereitende Bauleitplanung (FNP) ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf.

Im Zuge der jeweiligen verbindlichen Bauleitplanung sind die Auswirkungen der konkret zugelassenen Eingriffe zu bewerten und ggf. entstehende Konflikte zu regeln. Der 1. Änderung des Bebauungsplans „Zwischen Keltenweg und Am Römerbrunnen“ liegt ein Baugrundgutachten und das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept zugrunde.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 10

Nein-Stimmen: 8

B.7 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Schreiben vom 28.04.2026, Az.: AELF-WM-L2.2-4611-32-7-4

S *STELLUNGNAHME*

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.

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

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Bestehende **landwirtschaftliche Betriebe** und **bestehende Wirtschaftswege** werden von der Planung nicht berührt; die Bewirtschaftung angrenzender Flächen wird nicht eingeschränkt.

Die Lage eines Baugebietes am Ortsrand und damit im Einflussbereich landwirtschaftlicher Nutzungen bedingt einen geringeren Schutzanspruch, als dies einem Baugebiet innerhalb gleichartiger Siedlungsflächen zuzugestehen wäre. Selbst ein Nebeneinander von Wohngebiet und landwirtschaftlich genutzter Feldflur ist per se nicht unverträglich. Eine Duldung von **Beeinträchtigungen, die von ortsüblicher landwirtschaftlicher Nutzung ausgehen**, kann zwar nicht durch Bauleitplanung verordnet werden, aus dem allgemeinen Rücksichtnahmegebot ergibt sich jedoch, dass die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Beeinträchtigungen durch Lärm, Geruchs- und Staubemissionen (saisonal auch während der Ruhezeiten bzw. an Wochenenden oder Feiertagen) hinzunehmen sind. Darauf wird in Abschnitt 2.4 der Begründung eigens hingewiesen.

Die Nutzung der bereits seit Langem als Baufläche im FNP dargestellten Fläche vermeidet die **Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Fläche**. Durch die Nutzung von Einzelhandelsflächen für zusätzliche Wohnnutzung in den Obergeschossen wird den bisher im FNP formulierten Zielen einerseits und dem Flächenspargebot andererseits Rechnung getragen. Die Festlegung von Art, Umfang und Lokalisierung des Ausgleichs erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 10

Nein-Stimmen: 8

B.8 Handwerkskammer für München und Oberbayern

Schreiben vom 28.04.2026

S *STELLUNGNAHME*

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Äußerung zu o.a. Flächennutzungsplanänderungsverfahren der Gemeinde Seefeld zur Neuordnung der Nutzungen am westlichen Ortsrand des Ortsteils Hechendorf südwestlich der Inninger Straße.

Im nordöstlichen Bereich, der im Flächennutzungsplan bisher als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, soll für ein geplantes Nahversorgungszentrum ein ca. 1,5 ha großes Sondergebiet für Einzelhandel und Wohnen/ Gewerbe neu dargestellt werden, das neben einer nicht näher spezifizierten Einzelhandelsnutzung und ergänzenden gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss sowie Wohnnutzung in den Obergeschossen unterbringen soll.

Eine als Grünfläche festgesetzte Ausgleichsfläche im Umfang von 0,15 ha eine Wohnbaufläche im Umfang von 0,9ha werden künftig als Gewerbegebiet ausgewiesen, auch ein 0,75 ha großer Teil der Gemeinbedarfsfläche wird künftig der Gewerbegebietsfläche zugeschlagen. Die übrige Fläche bleibt im Bereich Feuerwehr und Sportanlagen Gemeinbedarfsfläche.

Hinsichtlich der beabsichtigten gewerblichen Weiterentwicklung der Firma Dosch sei auf unsere Stellungnahmen im zugeordneten Bebauungsplanverfahren verwiesen, welches bereits auf den Weg gebracht wurde. Auch die Schaffung weiterer gewerblich nutzbarer Bauflächen im Ortsteil Hechendorf wird begrüßt. Für diese bitten wir im nachgeordneten konkretisierenden Bebauungsplanverfahren Einzelhandelsnutzungen, sofern sie nicht dem eigentlichen Betriebszweck zu-bzw. untergeordnet sind, auszuschließen, um städtebaulichen Fehlentwicklungen am Ortsrand von Hechendorf vorzubeugen.

Bezüglich der Darstellung der Sondergebietsfläche kann von Seiten der Handwerkskammer für München und Oberbayern keine Beurteilung des Planvorhabens vorgenommen werden, da den Planunterlagen die Größe der Verkaufsfläche sowie die Betriebsform nicht konkret zu entnehmen sind. Erst nach einer diesbezüglichen Konkretisierung der Planungen kann die Verfassung einer abschließenden Stellungnahme erfolgen.

Auch angesichts des demographischen Wandels und hinsichtlich des raumplanerischen Ziels, Nahversorgungsstrukturen zu stärken, die für möglichst alle Gruppen der Bevölkerung gut erreichbar sind, erscheint es uns äußerst kritisch - in einer als Ortsrandlage zu bezeichnenden Situierung wie bei dem vorliegenden Projekt ein Einzelhandelgroßprojekt zu realisieren.

Auch wenn sich das Vorhaben der Errichtung des geplanten Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs konform mit § 11 Abs. 3 BauNVO und den Zielen des LEP darstellen sollte, geben wir zu bedenken, dass bei einer städtebaulichen Entwicklung in Seefeld darauf zu achten ist, dass die vorhandenen und geplanten Einzelhandelsflächen in einem gesunden Verhältnis zur (noch) bestehenden Versorgungsstruktur in den einzelnen Ortskernen stehen und keine Verschiebung der städtebaulichen Schwerpunkte verstärken, d.h. keine weitere Schwächung des Orts(teil)kerne als Lebens- und Nahversorgungsmittelpunkt mit sich bringen.

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die **Größe der Verkaufsfläche sowie die Betriebsform** können im vorbereitenden Bauleitplan i.d.R. noch nicht konkret benannt werden. Grundsätzliches Ziel des Flächennutzungsplans ist es gem. § 5 Abs. 1 BauGB, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde *in den Grundzügen* darzustellen. Die konkreten **Zulassungsregelungen** innerhalb der Gewerbeflächen – insbesondere zu Einzelhandel – sind naturgemäß auf Ebene der Bebauungspläne festzusetzen.

Grundsätzliches Ziel ist es, den **Einzelhandel auf die nordöstliche Fläche des SO zu begrenzen** und die Gewerbeflächen anderen Gewerbebetrieben zur Verfügung zu stellen.

Aus Gutachtersicht wird der bestehende Edeka-Supermarkt aktuell als leistungsfähig und am Markt gefestigt eingestuft. „Infolgedessen lassen sich trotz der bezifferten wirtschaftlichen Einbußen **keine versorgungsstrukturell oder städtebaulich relevante Negativauswirkungen** ableiten. Der Edeka-Markt wird trotz spürbarer Umsatzverluste seine Versorgungsfunktion an dem Standort auch in Zukunft vollumfänglich erfüllen können. Negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind in der gesamten Ortsmitte daher nicht plausibel.“ (Quellenangabe und weitere Ausführungen zur Standortfrage und deren Auswirkungen s. Ausführungen unter A 1)

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 10

Nein-Stimmen: 8

B.9 Bund Naturschutz, Kreisgruppe Starnberg

Schreiben vom 26.04.2026, Az.: BN-KG/gns-seef-oberfeld-04.26

S *STELLUNGNAHME*

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.

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die konkrete **Ausgestaltung der Ortsrandeingrünung und des notwendigen Ausgleichs** erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Bereitstellung der **zweiten Ebene für Wohnen** schafft zusätzlich nutzbare Flächen, die bei Ausweisung als monofunktionales Gewerbegebiet eher nicht zu erwarten wären. Gewerbegebietsausweisungen führen im ländlichen Raum in der Regel nicht zu „gestapelten“ Flächen, da gewerbliche Nutzungen mit Ausnahme zugehöriger Büros selten die Erdgeschossebene verlassen. (Bei Realisierung durch die Gewerbetreibenden selbst dominieren in der Praxis zudem Befürchtungen, durch Ansprüche betriebsferner Nutzer könnte die Flexibilität des eigenen Betriebes eingeschränkt werden.)
Gleichwohl schafft der Flächennutzungsplan lediglich die Grundlage, verschiedene Nutzungen kombinieren zu können (hier: Einzelhandel mit Gewerbe und Wohnen). Einer **Überbauung von Stellplatzflächen mit Wohnungen** steht er keinesfalls im Wege. Eine vielerorts inzwischen auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten verfolgte „Zweitnutzung“ von Stellplatzflächen kann im nachfolgenden Bebauungsplan konkret zugelassen oder vorgeschrieben werden, beispielsweise durch Vorgaben zur vertikalen Gliederung.

Dass die kleine, verinselte **Ausgleichsfläche** nur einen begrenzten Nutzen erbringen kann, liegt auf der Hand. Im Rahmen der nun erweiterten Planung ist eine größere Maßnahme durchaus sachgerecht und im jeweiligen Bebauungsplan nach Art, Umfang und Verortung in Abhängigkeit von den konkret zugelassenen Eingriffen zu konzipieren. Eine Darstellung einzelner kleinteiliger Flächen im Flächennutzungsplan ist im Übrigen auch nicht sachgerecht.

Der Umweltbericht erläutert unter 3 die geplanten **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**. Dass die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der unmittelbaren Eingriffsfläche, ja sogar außerhalb der Gemarkung angeordnet werden, ist im Grundsatz weder rechtlich noch fachlich zu beanstanden, sondern am Einzelfall zu beurteilen. (BauGB/ BNatSchG: „können (…) auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen“, „auf Flächen, die wegen ihres Zustands, ihrer Lage oder ihrer natürlichen Ent-

wicklungsmöglichkeit für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (…) besonders geeignet sind“).

Die in Kapitel 7 des Umweltberichts enthaltene konkrete Angabe zur voraussichtlichen Bereitstellung von Ausgleichsflächen in der Gemarkung Breitbrunn wird gestrichen. Stattdessen wird klargestellt, dass die Ermittlung und räumliche Zuordnung des erforderlichen Ausgleichs einschließlich des Ersatzes für die bestehenden Ausgleichsflächen im Rahmen der jeweiligen verbindlichen Bauleitplanung erfolgt.

Für die vorbereitende Bauleitplanung ergeben sich keine Änderungserfordernisse.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 10

Nein-Stimmen: 8

B.10 Bayernwerk Netz GmbH

Schreiben vom 27.03.2026, Az.: TBTP Ur 16951

S *STELLUNGNAHME*

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind. Den Verlauf der Leitungen haben wir Ihnen in dem beigefügten Plan mit folgenden Farben markiert;

Stromleitungen	*NS und MS*	*Abbau*	*gelb*
	NS	*Bestand*	*blau*
	MS	*Bestand*	*rot*
	NS	*Planung*	*grün*
	MS	*Planung*	*lila*

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Kabelplanung(en)

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

• Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

• Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Transformatorenstation(en)

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 40 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte eingeplant werden.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.

Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Kabelführungen/ Leitungen des Nieder- und Mittelspannungsnetz sowie die zugehörigen kleinteiligen **Schutzzonenbereiche** sowie **Pflanzvorgaben** sind für die Maßstabsebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht von Relevanz. Ihre Beachtung hat auf Ebene der Bebauungsplanung sowie der Erschließungs- bzw. Objektplanung zu erfolgen. Gleiches gilt für neue **Trafostandorte**.

Vorgaben zur Ausführung und für die vorlaufende Koordination richten sich an Projektphasen jenseits der Bauleitplanung.

Für die vorbereitende Bauleitplanung ergeben sich keine Änderungserfordernisse.

E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 10

Nein-Stimmen: 8