

Gemeinde Seefeld



Bebauungsplan „Wörthseeufer – Teil Nord“

Gemarkung Hechendorf am Pilsensee

B E G R Ü N D U N G

- VORENTWURF -

vom 05.12.2023

DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29, 80335 München

DRAGOMIR
STADTPLANUNG



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele der Planung	4
2	Beschreibung des Plangebietes	5
2.1	Geltungsbereich	5
2.2	Bestandssituation	6
2.2.1	Eigentumsverhältnisse	6
2.2.2	Erschließung	7
2.2.3	Nutzung	7
2.2.4	Grundstücks- und Baustruktur	7
2.3	Grünordnerische Grundlagen	8
2.3.1	Naturraum und Topographie	8
2.3.2	Boden, Versiegelung	9
2.3.3	Wasserhaushalt	9
2.3.4	Klima und Luft	10
2.3.5	Vegetation und Baumbestand	10
2.3.6	Wald	10
2.3.7	Nationale Schutzgebiete und Biotop	11
2.3.8	Landschaft und Erholung	11
2.4	Umliegende Nutzungen, umgebende Bebauung	12
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	12
3.1	Landes- und Regionalplanung	12
3.2	Rechtsverbindliche Bebauungspläne und Satzungen	15
3.2.1	Satzungen	15
3.2.2	Bebauungspläne	15
3.3	Städtebauliche Rahmenpläne, Konzepte	17
3.3.1	Leitlinienkonzept Seefeld 2035	17
3.4	Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften	17
4	Planung	18
4.1	Bebauungsplanverfahren	18
4.2	Städtebauliches Konzept	18
4.3	Energiekonzept, Maßnahmen zum Klimaschutz	19
4.4	Begründung und Erläuterung der Festsetzungen	19
4.4.1	Art der baulichen Nutzung	19
4.4.2	Maß der baulichen Nutzung	20
4.4.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	23
4.4.4	Gestaltungsfestsetzungen	23
4.4.5	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	24
4.4.6	Verkehrsflächen	25



4.4.7	Grünordnung	25
4.5	Ver- und Entsorgung	27
4.5.1	Wasserversorgung, Abwasserentsorgung	27
4.5.2	Niederschlagswasserbeseitigung.....	27
4.6	Sonstiges	28
4.6.1	Altlasten	28
4.6.2	Denkmalschutz.....	28
4.6.3	Natur- und Artenschutz	28
4.7	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	29
4.7.1	Städtebau.....	29
4.7.2	Grünordnung (Umweltbelange):.....	29
5	Städtebauliche Statistik, Flächenbilanz	30
6	Abbildungsverzeichnis	31

1 Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde Seefeld will den Bebauungsplan „Wörthseeufer“ in zwei getrennten Teilbebauungsplänen aus Gründen der Rechtssicherheit neu aufstellen. Der für den Geltungsbereich durch die Gemeinde erarbeitete Bebauungsplan „Wörthseeufer“ wurde im Rahmen einer Inzidenzprüfung für rechtsunwirksam erklärt. Somit sind die gemeindlichen Ziele für das Planungsgebiet nicht mehr rechtsverbindlich gesichert und das Baurecht gemäß § 34 BauGB geregelt. Um zukünftig im Gebiet erneut rechtsverbindliches Baurecht zu schaffen hat die Gemeinde einen Aufstellungsbeschluss für den nördlichen Teilbereich des ehemaligen Bebauungsplans „Wörthseeufer“ mit der Bezeichnung „Wörthseeufer - Teil Nord“, Gemarkung Hechendorf a. Pilsensee beschlossen und am 22.06.2022 bekannt gegeben. Darüber hinaus hat die Gemeinde am 22.06.2022 eine Veränderungssperre für denselben Bereich erlassen.

Das übergeordnete Ziel des Bebauungsplans ist die Definition der zukünftig möglichen baulichen Entwicklung und deren baulichen Gestaltung. Auf Grundlage des vorhergehenden Bebauungsplans „Wörthseeufer“ und dem vorhandenen genehmigten Bestand, soll die zukünftige bauliche Entwicklung geprüft und neu definiert werden. Die Intention ist es, die Bebauung im Bestand zu sichern, geringfügige Baurechtsmehrunge n im nördlichen Bereich zu ermöglichen sowie neues Baurecht auf bisher untergenutzten Grundstücken zu ermöglichen. Somit soll eine maßvolle Weiterentwicklung und gleichzeitig unerwünschte, zunehmende, unverhältnismäßige Nachverdichtungstendenzen in dezentralen und sensiblen Uferbereich des Wörthseeufers auszuschließen. Außerdem soll das Sondergebiet: Wochenendhausgebiet durch eine flächendeckende reine Wohnnutzung für alle Grundstücke im Planungsgebiet abgelöst werden, um auch zukünftig die bereits begrenzten Flächenpotenziale der Gemeinde Seefeld, für die Eigenentwicklung bzw. die einheimische Bevölkerung zu sichern und dadurch zu steuern.

Darüber hinaus soll sich die zukünftige Wohnbauflächenentwicklung bzw. Nachverdichtung hauptsächlich auf den Hauptort Seefeld und den Gemeindeteil Hechendorf konzentrieren, deren Infrastruktur hierfür entsprechend ausgelegt ist bzw. ausgebaut werden kann. Angemessene Erweiterungsmöglichkeiten für bisher nicht bzw. nicht intensiv bebaute Grundstücke sollen dennoch ermöglicht werden, um einen verhältnismäßigen Ausgleich zwischen Eigentümerrechten und Planungszielen der Gemeinde zu bilden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Wörthseeufer“ sollen bestehende, städtebaulich prägende Elemente des Bestands erörtert und anschließend als Grundlage für gestalterische Festsetzungen gesichert werden.

Auch die grünordnerischen Ziele des bisherigen Bebauungsplans sollen insgesamt beibehalten werden. Dabei handelt es sich vor allem um die Sicherung der Freihaltung eines großzügigen und breitflächigen Grünstreifens entlang des Seeufers von baulichen Anlagen. Hierdurch sollen insbesondere der bestehende wertvolle Vegetations- und Baumbestand, aber auch die Seeuferökologie bewahrt werden. Über die Sicherung der ökologisch wertvollen Seeuferbereiche hinaus ist es Ziel des Bebauungsplans, die bestehenden Waldflächen im Nordosten des Planungsgebiets sowie weiteren prägenden Baumbestand, insbesondere auch zwischen den jeweiligen Grundstücken, zu erhalten und soweit möglich notwendige Abstände zu baulichen Entwicklungen zu definieren. Der Bebauungsplan zielt darauf ab u.a. auch, dem Schutzstatus der Waldflächen als auch des Seeuferbereichs des Landschaftsschutzgebiets „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“ nachzukommen.

Die Gemeinde möchte den Bebauungsplan im Regelverfahren mit Umweltbericht aufstellen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren, da die Ziele des Flächennutzungsplans, insbesondere hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und grünordnerischen Themen, aktualisiert werden müssen.

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt in der Gemarkung des Gemeindeteils Hechendorf am Pilsensee im Westen des Gemeindegebiets Seefeld. Das Planungsgebiet ist darüber hinaus am südöstlichen Uferbereich des Wörthsees gelegen und wird im Westen unmittelbar durch die Wasserfläche des Wörthsees begrenzt. Im Osten grenzt es an eine großflächige Waldfläche, im Süden an einen privaten Freizeit- und Badebereich des Unternehmens TQ Group und im Norden an die unmittelbar fortlaufende Wohnbebauung auf der Gemarkung der Gemeinde Wörthsee.

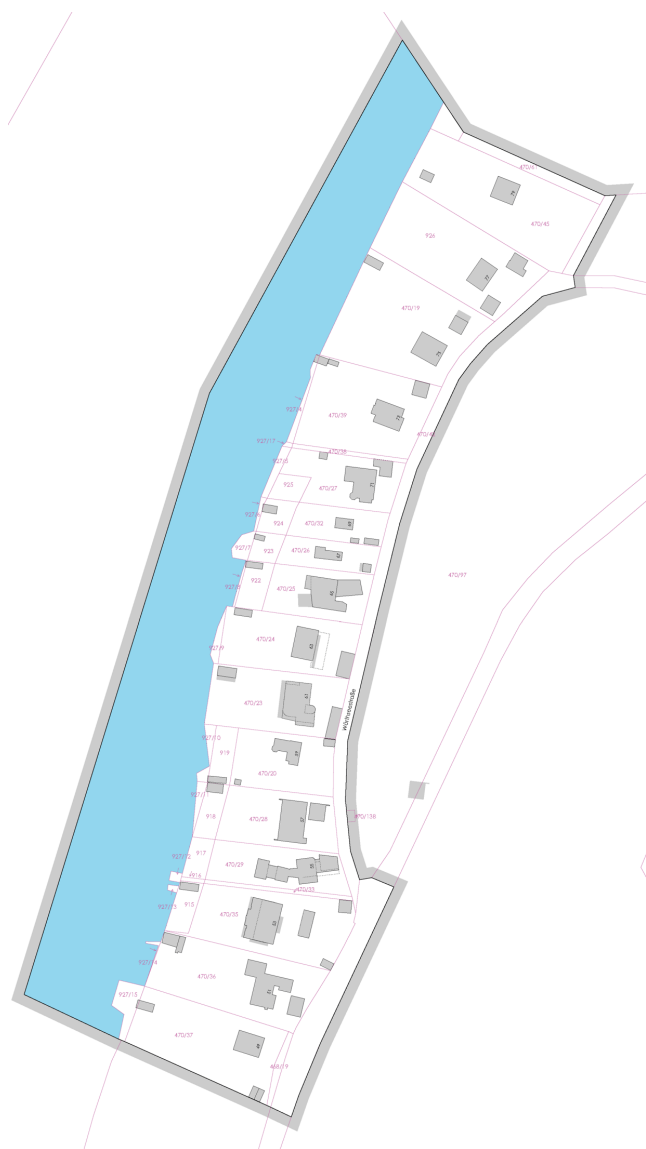


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Wörthsee Teilbereich Nord – Dragomir (Stand: 09.11.23)

Der Umgriff des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 3,85 ha (ohne Wasserfläche „Wörthsee“) und umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 470/42, 470/61, 470/45, 926, 470/19, 470/39, 927/4, 927/17, 470/38, 927/5, 925, 470/27, 927/6, 924, 470/23, 927/7, 923, 470/26, 927/8, 922, 470/25, 927/9, 470/24, 470/23, 927/11, 918, 470/28, 927/12, 917, 916, 470/29, 470/33, 927/13, 915, 470/35, 927/14, 470/36, 927/15, 470/37, 468/19 und 470/103 (teilweise).

2.2 Bestandssituation

2.2.1 Eigentumsverhältnisse



Abbildung 2: Eigentumsverhältnisse – Dragomir (Stand: 10.11.23)

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich überwiegend private Wohngrundstücke. Bei der nördlich gelegenen Waldfläche auf den Flurstücken 470/5, 470/61 und dem Teilflurstück 470/103 handelt es sich um Privateigentum, ebenso bei der nördlich gelegenen Grünfläche auf dem Flurstück 470/61. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche „Wörthseestraße“ befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Die beiden bestehenden Fußwegeverbindungen von der Wörthseestraße zum Wörthseeufer auf den Flurstücken 470/33 und 470/38 befinden sich in Privateigentum und sind

nicht öffentlich zugänglich. Des Weiteren befindet sich der Wörthsee selbst und seine schmalen Ufergrundstücke im Privateigentum desselben Eigentümers. Durch entsprechende Verträge zwischen den Eigentümer*innen ist die Ufernutzung für die rückwärtigen Wohngrundstücke geregelt.

2.2.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt für das gesamte Planungsgebiet über die Wörthseestraße. Hier ist zu unterscheiden in die Hauptstraße Wörthseestraße, welche die Erschließung der südlichen Flurstücke gewährleistet und in den nach Norden verlaufenden Seitenarm der Wörthseestraße, über den die restliche Wohnbebauung des Planungsgebietes erschlossen ist. Bei beiden Teilbereichen der Wörthseestraße verläuft westlich der Straßenseite ein Fußweg. Darüber hinaus sind im Seitenarm der Wörthseestraße teilweise PKW-Stellplätze im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

Im Bereich der Hauptstraße ist die Wörthseestraße an ihrer tiefsten Stelle ca. 14,0 m breit und an der tiefsten Stelle im Bereich des Seitenarms hat sie eine Breite von ca. 6,0 m.

2.2.3 Nutzung

Im Plangebiet befinden sich ausschließlich Wohngebäude, die zum Teil dem dauerhaften Wohnen dienen, teilweise aber nur als Wochenendhaus genutzt werden. Im rechtsungültigen Bebauungsplan Wörthseeufer sind die Flurstücke 470/45 und 470/32 als Sondergebiet: Wochenendhausgebiet dargestellt. Die Nutzung des Flurstücks 470/45 hat sich mittlerweile jedoch geändert und wird als fester Wohnsitz genutzt. Wie bereits in Kapitel 1 beschrieben, ist es das Ziel der Gemeinde für das gesamte Planungsgebiet ein reines Wohngebiet festzusetzen, um die wertvollen Flächenpotenziale zum dauerhaften Wohnen zu sichern. Dementsprechend wird dies auch auf die Flurstücke 470/45 und 470/32 übertragen. Dies gilt ebenso für das Flurstück 470/26, welches im alten Bebauungsplan als private Grünfläche dargestellt ist. Für dieses Grundstück ist der Gemeinde eine Bauabsichten bekannt, der im Sinne des Gleichheitsansatzes nachgekommen werden soll.

Die Grün- und Waldfläche im nördlichen Teil des Plangebietes auf den Flurnummern 470/61, 470/45 sind befinden sich auf Privatgrundstücken und können dementsprechend nicht öffentlich genutzt werden. Die Waldfläche auf dem Flurstück 470/103 befindet sich zwar ebenfalls in privatem Eigentum, ist jedoch öffentlich zugänglich und nicht eingezäunt. Die im Geltungsbereich gelegene Waldfläche ist gem. der Waldfunktionskartierung (BayernAtlas) als „Erholungswald“ und als „Schutzwald für Lebensraum, Landschaftsbild, Genressourcen und historisch wertvollen Waldbestand“ klassifiziert.

Darüber hinaus befinden sich im Gebiet keine öffentlichen, sozialen oder kulturellen Nutzungen.

2.2.4 Grundstücks- und Baustruktur

Das Planungsgebiet ist derzeit mit 14 Einzelhäusern bebaut, die in einem Abstand von 60 bis 40 Metern zur Uferlinie angeordnet sind. Die Gebäude sind nord-süd- als auch ost-westorientiert. Bei allen Gebäuden dient die Ostseite der Erschließung des Grundstücks, während die Westseite dem Wohnen und Aufenthalt im privaten Grünbereich bzw. dem ufernahen Seebereich dient. Deutlich näher zum Seeufer befinden sich Bootshäuser und andere Nebengebäude.

Die Grundstücksgroßen und -zuschnitte im Plangebiet sind sehr unterschiedlich. Ihre Größen variieren zwischen ca. 880 m² und 3150 m² (nördliches Grundstück). Alle Grundstücke erstrecken sich durchgehend von der Wörthseestraße bis zum Seeufer, weswegen in diesem Bereich keine öffentliche Zugänglichkeit des Wörthsees gegeben ist. Die größten Grundstücke befinden sich im nördlichen Teilbereich des Planungsgebietes. Im zentralen Bereich des Planungsgebietes werden die Grundstücke deutlich schmaler und reduzieren sich dementsprechend hinsichtlich der Fläche, weswegen sich hier die kleinsten Grundstücke anordnen. Ab hier bis zum südlichen Teilbereich werden die Flurstücke wieder breiter und flächenmäßig größer.

Die vorhandenen Gebäude im Planungsgebiet sind sehr heterogen, sowohl in Bezug auf die Grundfläche als auch ihrer baulichen Höhe. Bezüglich der Typographie gestaltet sich das Planungsgebiet

und die Bauweise der Gebäude ebenfalls sehr unterschiedlich. Ab dem mittleren Teilbereich bis zur nördlichen Grenze des Planungsgebietes sind die Grundstücke von einer sehr steilen Hanglage geprägt, die einen Höhenunterschied von bis zu 14 m vom Straßenniveau bis zum Ufer ausbildet. Da die Hanglage im Schnitt ab der Mitte der eigentlichen Grundstückstiefe zunimmt sind die Hauptgebäude überwiegend im Nahbereich der Wörthseestraße platziert. Zum Teil wurden die Häuser auf in das Gelände gegrabenen Plattformen errichtet.

Im zentralen Bereich des Planungsgebiets befinden sich zwei sehr schmale Grundstücken, die beide jeweils mit einem kleinem Gebäude bebaut sind. Hinsichtlich ihrer Charakteristik handelt es sich um Nebengebäude, die derzeit lediglich als Wochenendhaus genutzt bzw. nicht dauerhaft bewohnt sind.

Ab hier bis zur südlichen Grenze des Planungsgebiets nehmen die jeweiligen Hausgrößen wieder deutlich zu. Die folgenden Gebäude sind die größten im gesamten Planungsgebiet. Sämtliche Grundstücke besitzen ein Gefälle in Richtung des Sees. Dieses Gefälle ist im südlichen Teilbereich als gering zu bezeichnen während es in Richtung Norden stets und ab dem zentralen Bereich deutlich zunimmt und in eine sehr steile Hanglage zwischen See und Wohnhaus übergeht.

Grundsätzlich ist keine Systematik in der Beziehung zwischen Gebäudegröße und Grundstücksgröße zu erkennen. Es gibt kleinere Grundstücke mit großen Gebäuden als auch große Grundstücke mit kleinen Gebäuden. Entsprechend heterogen sind die Grundflächenzahlen, die sich zwischen 0,09 und 0,4 bewegen. Berücksichtigt man ebenfalls, die gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO relevanten Terrassen, Balkone und Dachüberstände von > 70 cm ergeben sich Grundflächenzahlen zwischen 0,11 und 0,42 (Grundlage: Bauakten).

Neben den Hauptgebäuden befinden sich im Gebiet Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und befestigte Stellplätze. Im Rahmen der dargestellten ermittelten Grundflächenzahl wurden nur Nebenanlagen berücksichtigt, die sich im zukünftig geplanten Bauland befinden und damit außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Im Planungsgebiet variieren die Firsthöhen der Hauptgebäude im Bestand zwischen ca. 4,2 m und 8,1 m. Das Gebäude des Grundstücks Fl.Nr. 926 mit einer Firsthöhe von ca. 9,0 m stellt eine Ausnahme dar. Des Weiteren sind im Gebiet überwiegend Sattel-, Walm- und Flachdächer vorhanden. Ausnahmen stellen das Gebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 926 mit einem besonders steilen Walmdach (47° Neigung) und das Gebäude auf dem Grundstück Fl.Nr.470/25 mit einem Pultdach dar. Die Satteldächer haben überwiegend eine Dachneigung zwischen 15 und 38 Grad

Die Nebengebäude zeichnen sich durch Sattel- und Pultdächer aus. Eine Ausnahme stellt ein Nebengebäude mit Walmdach dar. In ihrer Höhe variieren sie aufgrund dessen zwischen ca. 2,0 m und 6,0 m (Firsthöhe).

Hieraus ergeben sich sehr unterschiedliche Haustypen und topographische Gegebenheiten in unmittelbarer Nachbarschaft.

2.3 Grünordnerische Grundlagen

2.3.1 Naturraum und Topographie

Die Gemeinde Seefeld liegt in der Naturraum-Einheit „Ammer-Loisach-Hügelland“ (Meynen/Schmithüsen), innerhalb der Naturraum-Haupteinheit „Voralpines Moor- und Hügelland“ (Ssymank).

Das Planungsgebiet liegt im Mittel auf einer durchschnittlichen Geländehöhe von ca. 563 bis 570 m ü. NHN. Der Wörthsee liegt auf einer Höhe von 560 m ü. NHN. Das Gelände des Planungsgebietes steigt vom See aus nach Osten hin auf etwa 570 m ü. NHN an. Im nördlichen Teil des Planungsgebietes (Fl.Nrn. 470/19, 926 und 470/45) auf bis zu 575 m ü. NHN an. Zusätzlich steigt das Gelände entlang der Wörthseestraße von Süd nach Nord hin um etwa 7 m an.

2.3.2 Boden, Versiegelung

Ein Bodengutachten für das Planungsgebiet liegt nicht vor. Gemäß digitaler geologischer Karte Bayerns (1:25.000, BayernAtlas, Stand September 2023) handelt es sich bei der geologischen Einheit im südlichen Teil des Planungsgebietes um Geschiebemergel aus Schluff (wechselnd kiesig bis blockig, tonig bis sandig). Im nördlichen Teil hingegen handelt es sich um Schottermoränen aus Kies (wechselnd steinig bis blockig, sandig bis schluffig). Gemäß der Bodenübersichtskarte von Bayern (1:25.000, BayernAtlas, Stand: September 2023) besteht der aufgelagerte Boden aus Pararendzina und Braunerde-Pararendzina aus kiesführendem Lehm bis Kieslehm über Schluff- bis Lehm Kies. Der Boden im Planungsgebiet ist bereits in Teilen durch anthropogene Einflüsse überprägt. Die Versiegelung des Planungsgebietes beträgt derzeit durch Gebäude, Erschließungsflächen und Nebenanlagen rd. 6.070 m² (ohne öffentliche Straßenverkehrsflächen). Dies entspricht einem Versiegelungsgrad von ca. 33 % bezogen auf die Gesamtheit der Wohngrundstücke.

2.3.3 Wasserhaushalt

Das Planungsgebiet befindet sich am südöstlichen Ufer des Wörthsees, einem Gewässer 1. Ordnung. Gem. Art 20 BayWG dürfen Anlagen im Sinne des § 36 WHG (z.B. Gebäude, Stege oder Leitungsanlagen), die nicht der Benutzung, dem Unterhalt oder dem Ausbau dienen, hier nur mit Genehmigung der Kreisverwaltungsbehörde errichtet, wesentlich geändert oder stillgelegt werden. Genehmigungspflichtig sind dabei alle Anlagen, die weniger als 60 m von der Uferlinie entfernt sind oder die die Unterhaltung oder den Ausbau beeinträchtigen können. Darüber hinaus ist gem. Art. 21 BayWG an Gewässern 1. Ordnung auf Grundstücken des Freistaates Bayern ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen einzuhalten. Ein Teil des Wörthsees wurde in den Geltungsbereich mit aufgenommen, um diesen Bereich als Gewässer zu sichern und die Nutzung der Uferbereiche zu regeln.

Die nächstgelegene Grundwassersammelstelle des Wasserwirtschaftsamts München („Unering 913“, Nr. 16232) befindet sich ca. 6,7 km östlich des Planungsgebietes in Unering. Der höchste seit 1980 gemessene Grundwasserstand liegt bei 611,6 m ü. NHN¹. Die Geländehöhe an dieser Stelle beträgt 635,11 m ü. NHN. Dies bedeutet einen Flurabstand von 24,5 m. Die nördlich des Planungsgebietes befindliche Grundwassermessstelle „Schoengeising Q16“ (Messstellennr. 14139) liegt ca. 10 km entfernt. Hier liegt der höchste seit 2005 gemessene Grundwasserstand bei 530,33 m ü. NHN bei einer Geländehöhe von 556,8 m ü. NHN. Dies bedeutet einen Flurabstand von 26,5 m. Das Planungsgebiet befindet sich etwa in der Mitte zwischen diesen beiden Messstellen. Den Grundwasserstand im Planungsgebiet aus den Werten der beiden genannten Messstellen abzuleiten, erweist sich aufgrund der Entfernung zu selbigen als schwierig. Zum einen da das Planungsgebiet auf einer höheren Geländehöhe liegt als die vorgenannten Messstellen – bzw. einen stärkeren Anstieg innerhalb des Umgriffs aufweist – und zum anderen, da es unmittelbar am See liegt, wo anzunehmen ist, dass das Grundwasser in Ufernähe mit dem Wasserspiegel des Wörthsees korrespondiert. Die Grundwasserstände sind nicht unerheblichen jahreszeitlichen, klimabedingten, wie auch anthropogen verursachten Schwankungen ausgesetzt, so dass künftig durchaus auch höhere oder niedrigere Grundwasserspiegel möglich sind. Nähere Angaben zu den Schwankungsbreiten und Höchstständen liegen jedoch nicht vor.

Es sind keine Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete im Planungsgebiet vorhanden. Darüber hinaus sind Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiete im Geltungsbereich nicht vorhanden. Gem. BayernAtlas (Stand 2023) ist der Wörthsee als wassersensibler Bereich eingestuft.

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bestands-Bebauungsplan. Die Ableitung des Schmutzwassers wurde bisher über den Mischwasserkanal in der Wörthseestraße

¹ Die Angabe von Höhen über dem Meeresspiegel wird seit 1993 in NHN (Normalhöhennull) angegeben und löst damit die Bezeichnung NN (Normalnull) ab. Im Münchner Raum sind die Höhen in NHN um etwa 3-4 cm tiefer als die Höhen über NN. Das Wasserwirtschaftsamt München bzw. der Niedrigwasser-Informationssdienst Bayern veröffentlicht seine Messwerte für die Grundwasserstände bisher noch in m ü. NN. In der vorliegenden Begründung werden die Höhenangaben in Meter ü. NHN angepasst angegeben.

sichergestellt. Das Niederschlagswasser wurde bislang separat auf dem jeweiligen Grundstück versickert bzw. in den Wörthsee eingeleitet. Die Niederschlagsentwässerung der Wörthseestraße erfolgte bisher und erfolgt weiterhin über den Tagwasserkanal der Gemeinde.

2.3.4 Klima und Luft

Die Jahresmitteltemperatur beträgt durchschnittlich 8 °C. Die durchschnittliche Jahresniederschlagssumme in der Periode 1971-2000 liegt bei 1039,3 mm. Die Hauptwindrichtung ist SW bis W.

Thermische Belastungen durch versiegelte Flächen, welche im Sommer in Hitzeperioden auftreten können, sind beim vorliegenden Planungsgebiet zu vernachlässigen, da der Versiegelungsgrad als gering zu bezeichnen ist. Der vorhandene Vegetationsbestand innerhalb des Planungsgebietes hat zudem eine ausgleichende Wirkung. Durch die Lage am Wörthsee sowie durch die unmittelbar angrenzenden Waldgebiete findet ein guter Kalt- und Frischluftaustausch statt.

2.3.5 Vegetation und Baumbestand

Freiflächen mit Gehölzen innerhalb des Planungsgebietes finden sich in den Privatgärten der jeweiligen Grundstücke. Insgesamt stellen sich diese als typische Hausgärten mit artenarmen Vielschnitt-Rasenflächen und teilweise nicht einheimischen Ziergehölzen dar. Jedoch werden sie auf den dem See zugewandten Freiflächenbereichen westlich der Gebäude sowie insbesondere zwischen den Grundstücken, größtenteils von markanten, teils sehr alten Bäumen geprägt (Rotbuche, Esche, Berg-Ahorn, vereinzelt Fichte und Kiefer) als sog. Trenngrünstreifen. Durch ihre erhebliche Größe bilden sie einen dichten Kronenschluss und prägen damit den durchgrünten Charakter der Seeufer des Wörthsees. Ein Unterwuchs ist jedoch nicht vorhanden. Auf einigen Grundstücken finden sich hingegen keine oder nur wenige kleinere Bäume (Fl.Nr. 470/35, 470/33 bzw. 470/29, 470/23, 470/24 und 470/25 bzw. 922). Diese Freiflächen sind hier fast komplett ausgeräumt und nur von einem Vielschnitt-Rasen eingenommen.

Ein Baumaufmaß liegt vor. Es erfolgte die Vermessung von Bäumen in der Nähe der Baufenster (innerhalb der privaten Grundstücke ab ca. 80 cm Stammumfang). Da es sich um Privatgrundstücke handelt, konnte nicht jedes Grundstück vermessen werden (Zugriff teilweise verwehrt). Die Bestandsbäume sind in der Planzeichnung dargestellt. Bäume, die im Bereich des Landschaftsschutzgebietes vorhanden sind (wie oben beschrieben), wurden nicht vermessen und werden nicht im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt, da im Landschaftsschutzgebiet andere spezifische Regelungen zum Umgang mit dem Baumbestand und etwaigen Fällungen gelten.

Die der Wörthseestraße zugewandten Gartenbereiche sind entlang der Straße unterschiedlichste Einfriedungen von der Straße abgeschirmt: Teilweise offene Holzlattenzäune oder dichte Hecken (Art), teilweise aber auch Betonmauern ohne Bodenfreiheit oder Metallzäune inkl. blickdichte Tore. Im Bereich der weiter nördlich gelegenen Grundstücke sind die Eingrünungen der Eingangs- oder Vorgartenbereiche noch recht dicht, im überwiegenden Teil des Planungsgebietes (vor allem Richtung Süden) finden sich hingegen keine oder nur vereinzelt Sträucher.

2.3.6 Wald

Im nördlichen Teil des Planungsgebietes ist eine Waldfläche vorhanden. Nach Abstimmung (Begehung des Planungsgebietes am 25.07.2023 mit Gesprächsprotokoll, Übersichtskarten) mit dem zuständigen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF Weilheim) handelt es sich bei der in der Planzeichnung dargestellten Fläche um Wald im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayWaldG. Dies wurde nach Begehung durch das AELF auf Grundlage des Vorhandenseins einer walddtypischen Vegetation für das Grundstück mit der Flurstücksnummer 470/45 sowie dem strukturellen und funktionalen Zusammenhang zu den angrenzenden Waldflächen festgelegt. Darüber hinaus wird diese Fläche gem. der Waldfunktionskartierung (BayernAtlas) als „Erholungswald“ und als „Schutzwald für Lebensraum, Landschaftsbild, Genressourcen und historisch wertvollen Waldbestand“ klassifiziert. Alle übrigen zusammenhängende Baumbestände wurden durch das AELF nicht als „Wald“

klassifiziert, sondern stellen lediglich Baumgruppen dar. Durch den dichten Kronenschluss stehen die Bäume auch in unmittelbarem Zusammenhang mit der östlich anschließenden Waldfläche.

Die Waldfläche stellt sich als Laubmischwald mit höherem Alter (Alter der Bäume ca. 120 bis 180 Jahre, fachliche Einschätzung AELF) dar. Sie setzt sich überwiegend aus Rotbuchen und vereinzelt Eschen zusammen. Der Stammumfang der Bäume beträgt durchschnittlich rd. 95 bis 140 cm, teilweise sind aber auch Bäume mit 160 und 190 cm Stammumfang vorzufinden. Im Unterwuchs finden sich aufgrund der hohen Verschattung nur wenige Arten (z.B. Buschwindröschen (*Anemonoides nemorosa*)).

Eine Baumvermessung mit genauem Standort sowie dem Kronenumfang der Bäume im Bereich der Baugrundstücke WR 1-16 liegt vor. Eine Konzeption zum Erhalt des vorhandenen Baumbestands wird im Rahmen der Planzeichnung zur Grünordnung bereits vorgeschlagen, diese ist mit dem AELF und der UNB im weiteren Verlauf des Planungsprozesses noch abzustimmen.

2.3.7 Nationale Schutzgebiete und Biotope

Ein Teilbereich des Bebauungsplans liegt im Landschaftsschutzgebiet „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“ (ID 00542.01). Hier gelten die Bestimmungen des Landschaftsschutzgebietes. Dieses Schutzgebiet dient im Wesentlichen dem Erhalt des Naturhaushaltes und seiner Funktionsfähigkeit sowie dem Schutz des Landschaftsbildes. Gemäß § 2 der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“ vom 20. April 1972 (Amtsblatt Landkreis Starnberg Nr. 17 vom 26. April 1972) ist es verboten, Veränderungen vorzunehmen, die geeignet sind, die Natur zu schädigen, den Naturgenuss zu beeinträchtigen oder das Landschaftsbild zu verunstalten. Gem. § 3 sind die Errichtung oder Veränderung baulicher Anlagen (Gebäude, wie z.B. Bootshäuser, Gerätehütten, Schuppen, Bienenstöcke, Stege), Einfriedungen, Veränderungen der Erdoberfläche durch Abgrabungen oder Aufschüttungen sowie Veränderungen am Gehölzbestand generell verboten. Es kann ein Antrag auf Befreiung von den Bestimmungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Starnberg gestellt werden (§ 5 Landschaftsschutzgebietsverordnung „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“).

Für einen Teil des Planungsgebietes wird ein Herausnahmeverfahren durch die Gemeinde Seefeld durchgeführt. Wie in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt, wird der Bereich der Wohnbaugrundstücke zwischen der Wörthseestraße bis knapp entlang der westlichen Seite der Gebäude aus dem LSG (grüne Schraffur, Abb. 3) herausgenommen.

2.3.8 Landschaft und Erholung

Das Ufer des Wörthsees im Bereich des Planungsgebietes ist geprägt durch sein vom See z.T. stark ansteigendes Gelände mit ortsbildprägendem Baumbestand sowie die daran anschließenden Wald- und landwirtschaftlichen Flächen. Der öffentliche Straßenraum der Wörthseestraße ist östlich durch den angrenzenden Waldbestand sowie westlich durch die Vorgärten der angrenzenden privaten Grundstücke geprägt. Der Vegetationsbestand wirkt sich hier optisch positiv auf den öffentlichen Raum aus.

Durch diese bevorzugte Lage am Wörthsee besitzt das Planungsgebiet einen hohen Wert für die öffentliche Naherholung. Im nördlichen Teil des Planungsgebietes befindet sich ein Teil des Rundwanderweges um den Wörthsee herum. Im nördlichen Teil des Planungsgebietes befindet sich eine Waldfläche, durch welche ein Rundwanderweg um den Wörthsee herumführt.

Auch die umgebenden Bereiche des Planungsgebietes haben einen hohen Wert für Freizeit und Erholung. Südlich des Planungsgebietes befinden sich der Schwimmclub Wasserfreunde München von 1912 e.V. sowie ein Campingplatz. Nördlich entlang des Seeufers außerhalb des Planungsgebietes sind weitere Wochenendhaus- bzw. Wohngrundstücke vorhanden und östlich liegen weitere Waldflächen sowie die freie Landschaft.

2.4 Umliegende Nutzungen, umgebende Bebauung

Im Norden an das Planungsgebiet grenzt in unmittelbarer Nachbarschaft ein Wohn- bzw. Wochenendhausgebiet an, dessen Siedlungszusammenhang eine geringere Dichte besitzt als dies im Planungsgebiet der Fall ist. Die Häuser weisen deutlich geringere Grundflächen auf und verfügen überwiegend über ein Vollgeschoss sowie Satteldächer. In Ausnahmen sind auch zwei Vollgeschosse vorhanden. Im Westen ist das Planungsgebiet durch den Wörthsee begrenzt, der in diesem Teilbereich nicht öffentlich zugänglich ist, sondern unmittelbar an die privaten Grünflächen der jeweiligen Grundstücke anschließt. Im Osten grenzt das Planungsgebiet an eine großläufige Waldfläche, die öffentlich zugänglich ist. Unmittelbar im Süden an das Planungsgebiet grenzt ein privater Freizeit- und Badebereich des Unternehmens TQ Group. Die Freizeitnutzung inklusive privater Badestellen setzt sich auf den südlich anschließenden Flächen weiter fort. Hier folgen die Freizeitfläche des Sportvereins des SCW München sowie der Campingplatz am Wörthsee inklusive öffentlicher Badestelle.

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Landes- und Regionalplanung

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) ist das fachübergreifende Gesamtkonzept der Bayerischen Staatsregierung. Im LEP sind für die räumliche Ordnung und Entwicklung Bayerns Grundsätze und Ziele festgelegt, die dem übergeordneten bzw. grundsätzlichen Leitziel, der Schaffung und dem Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen, dienen. Das aktuelle LEP ist am 1. September 2013 in Kraft getreten. Eine Teilfortschreibung ist am 01.01.2020 in Kraft getreten. Der aktuelle Stand des Landesentwicklungsprogramms ist der 01.06.2023.

Die Gemeinde Seefeld befindet sich im Süden von Bayern und im Südwesten der Region München. Außerdem befindet sie sich im Südwesten des ausgewiesenen Verdichtungsraumes der Metropole München und gehört dem Landkreis Starnberg an. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Starnberg, Germering und Fürstenfeldbruck (s. Abbildung 3).

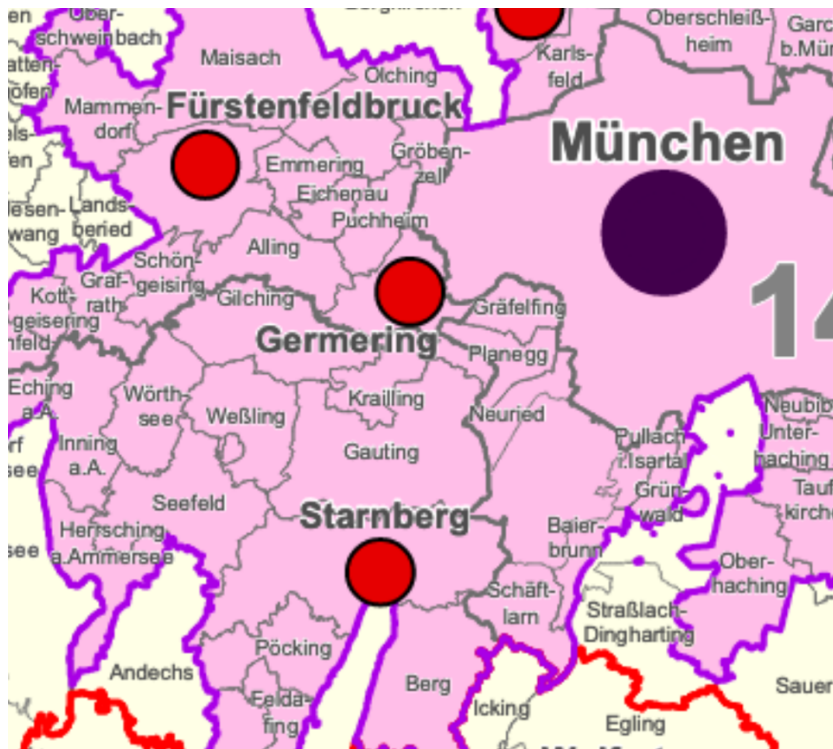


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Strukturkarte der Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (Stand: 15.11.2022, Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat)

Regionalplan der Region München

Gemäß der Raumstrukturkarte (Gebietskategorien) des Regionalplan München (Stand: 25.02.2019) liegt die Gemeinde Seefeld im Verdichtungsraum München.

Das Planungsgebiet befindet sich am südöstlichen Ufer des Wörthsees und ist ebenfalls als Siedlungsbereich dargestellt.

In der Karte Siedlung und Versorgung – konsolidierte Fassung (Stand: 25.02.2019) sind keine relevanten Aussagen, die Planung betreffend, dargestellt bzw. liegt der Planungsbereich weit außerhalb des regionalen Grünzuges und Biotopverbundsystems (Vgl. Abb. 4). Demnach steht die Regionalplanung dem Planungsvorhaben nicht entgegen.

Die Karte Erholungsräume bildet den Planungsbereich in der Region 14 ab und befindet sich somit im Erholungsbereich Fünf-Seen-Land (Stand: 2017)

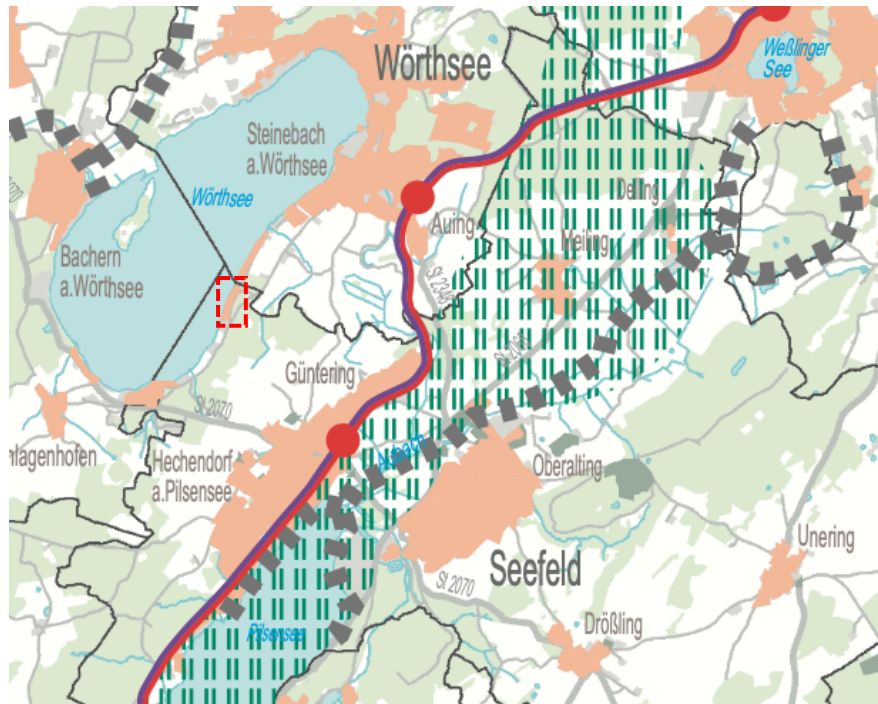


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan München-Karte 2 Siedlung und Versorgung Quelle: Regionaler Planungsverband München

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Gemeinde Seefeld ist seit dem 11.07.1990 gültig. Die aktuelle Fassung ist vom 20.06.2006 (s. Abbildung 5). Der Westen des Planungsgebiets wird durch die Wasserfläche „Wörthsee“ begrenzt und schließt mit dem Uferbereich an, welcher als Grünfläche dargestellt ist. Die Grünflächen erstrecken sich bis zur östlich angrenzenden Wohnbebauung, die als stark durchgrüntes, allgemeines Wohngebiet dargestellt ist und in einer Linie von Süden nach Norden verläuft. Das allgemeine Wohngebiet wird teilweise unterbrochen mit Grünflächen, von denen zentral im Planungsgebiet gelegen zwei Flurstücke als Sondergebiet Wochenendhaus dargestellt sind. Dies gilt ebenfalls für das nördlich gelegene Grundstück, welches als Sondergebiet: Wochenendhaus eingetragen ist. Zudem ist im nördlichen Bereich des Planungsgebiets eine großflächige Schutz- und Leitpflanzung vorhanden. Diese erstrecken sich, in geringem Ausmaß, vereinzelt über das gesamte Planungsgebiet. Außerdem ist die Wörthseestraße als wichtige Fuß- und Radwegverbindung dargestellt.

Das allgemeine Wohn- sowie die Sondergebiete: Wochenendhaus mit einem Teilstück der unmittelbar angrenzenden Grünflächen sind aus dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“ entnommen.

Es wird darauf verwiesen, dass im Zuge der Erstellung und Bearbeitung des Bebauungsplanes „Wörthseeufer Teil Nord“ eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist, da die derzeitige Fassung (Stand: 20.06.2006) des Flächennutzungsplans dem Planungsvorhaben hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sowie grünordnerischen Zielsetzungen entgegensteht. Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes (Wörthseeufer) wird die Planungsziele des Bebauungsplanes aufnehmen und dementsprechend angepasst werden.

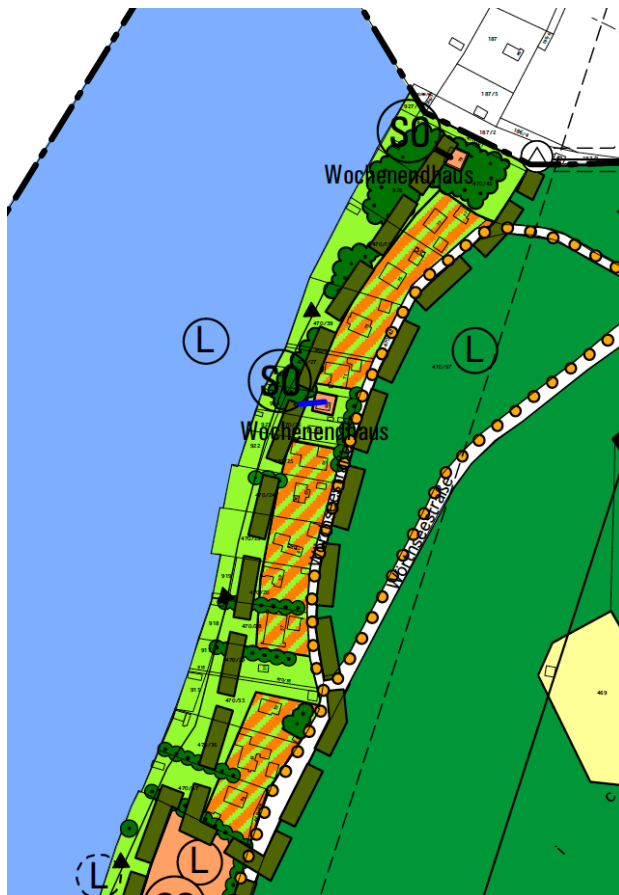


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Stand: 20.06.2006).

3.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne und Satzungen

3.2.1 Satzungen

Im Umgriff des Bebauungsplanes gelten folgende relevante Satzungen bzw. Verordnungen der Gemeinde Seefeld:

- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe von der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 01.02.2021
- 3. Verordnung zur Änderung der Verordnung der Gemeinde Seefeld über den Schutz des Baumbestands i.d.F. vom 15.03.2006
- Satzung der Gemeinde Seefeld über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge i.d.F. vom 01.02.2012

3.2.2 Bebauungspläne

Für den Planungsbereich galt der Bebauungsplan Wörthseeufer in der Fassung vom 17.05.2000, der jedoch für rechtsunwirksam erklärt wurde. Die wichtigsten Festsetzungen werden nachfolgend aufgelistet, da die wesentlichen Zielsetzungen des ehemaligen Bebauungsplans im weiteren geprüft werden:

Art der baulichen Nutzung	Reines Wohngebiet; Sondergebiet: Wochenendhaus
Maß der baulichen Nutzung	Vollgeschosse als Höchstgrenze: I Geschoss Festsetzung einer GR je Baugrundstück Festsetzung einer GF je Baugrundstück Wandhöhe, gemessen von der Schnittlinie der Außenwand und Dachoberkante zur natürlichen oder der von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche, darf traufseitig 4,00 m im Mittel nicht überschreiten
Bauweise	Offene Bauweise Nur Einzelhäuser Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien Abgrenzung zur Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen mit Angabe der Größe, z.B. mindestens 1.300 m ²
Nebenanlagen	Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb des Baugrundstückes ausnahmsweise zulässig
Garagen und Stellplätze	Garagen und Carports sind nur innerhalb der hierfür gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der Bauräume zulässig.

Unmittelbar an den nördlichen Teil des Planungsgebiets grenzt der Bebauungsplan Nr „57 Wörthseeufer, Teilbereich westlich der Seeleite 2014“ in der Fassung vom 15.05.2017, der Gemeinde Wörthsee, an. Die wichtigsten Festsetzungen werden nachfolgend aufgelistet.

Art der baulichen Nutzung	keine Festsetzung, im FNP Sondergebiet: Wochenendhaus
Maß der baulichen Nutzung	Vollgeschosse als Höchstgrenze: maximal I Vollgeschoss, Ausnahmen im Bestand II Vollgeschosse. Festsetzung einer maximalen GR je Baugrundstück Die maximal zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 100% überschritten werden. Festsetzung einer maximalen GF im 1.VG je Baugrundstück Festsetzung einer maximalen GF im 2. VG je Baugrundstück Festsetzung einer maximal zulässigen Wandhöhe und Firsthöhe an der Talseite Festsetzung einer maximal zulässigen Wandhöhe und Firsthöhe an der Bergseite Je Wohngebäude (Wochenendhaus oder Wohnhaus) ist maximal eine Wohnung zulässig.
Bauweise	Nur Einzelhäuser zulässig Festsetzung von Baugrenzen

Nebenanlagen	Zulässig ist ein Nebengebäude mit einer GR von max. 33 qm, einer WH von max. 3,2 m und einer FH von max. 4,0 m.
Garagen und Stellplätze	Es sind nur offene Stellplätze ohne Überdachung zulässig. Ausgenommen hiervon sind nur Stellplätze, die innerhalb der Bauräume liegen; hier sind auch Garagen zulässig.

3.3 Städtebauliche Rahmenpläne, Konzepte

3.3.1 Leitlinienkonzept Seefeld 2035

Das Leitlinienkonzept Seefeld 2035 in der Fassung vom 28.03.2023 soll als Grundsatz für die Zukunft betreffende Entscheidung dienen und dementsprechend leiten. Im Hinblick darauf werden nachfolgende relevante Leitlinien die Planung betreffend kurz erläutert:

Die Leitlinie *Freiraum und Landschaftsbild* verweist auf den besonderen Landschafts- und wertvollen Naturraum, der die Gemeinde Seefeld definiert, wodurch dem Schutz des Landschaftsbildes eine besondere Bedeutung zukommt. Weiterhin ist mit der Ressource Boden bzw. den Flächen sparsam umzugehen und es muss auf eine effiziente Nutzung der Flächen im Sinne der weiteren Ziele der Gemeinde hingewirkt werden. Es ist in diesem Sinne eine Entwicklung anzustreben, welche den Naturraum größtmöglich für die nachfolgende Generation erhält und dabei die vorhandenen Potenziale bestmöglich nutzt². Außerdem soll „bei der Nachverdichtung auf bestehenden Baugrundstücken darauf hingewirkt werden, dass angemessene Grünflächen erhalten sowie Nachbarschaften und Infrastruktur nicht überfordert werden“³. Dieser Ansatz steht mit dem Vorhaben der Planung in Einklang und wird mittels begrenzter Bauräume und Grundflächen sowie durch Freihaltung der Uferzone von Bebauung durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche berücksichtigt.

Weiterhin besagt die Leitlinie *Wohnraumversorgung und Nachverdichtung*, dass die begrenzten Flächenpotenziale bevorzugt für die Eigenentwicklung der Gemeinde genutzt werden sollen und folglich die Wohnraumversorgung der einheimischen Bevölkerung Priorität hat und soweit es geht von der Gemeinde gesteuert werden soll.⁴ Hier sollen die Instrumente der Bauleitplanung eingesetzt werden. Dieser Ansatz steht ebenfalls mit dem Vorhaben der Planung in Einklang und wird mit der Festsetzung eines Reinen Wohngebietes, welches die Nutzung als Wochenendhausgebiete ausschließt, berücksichtigt.

Die Leitlinie *Naturhaushalt und Naturschutz* steht in Verbindung mit der unmittelbaren Lage zum Wörthsee und dessen Uferbereich im Planungsgebiet. Demnach haben Gewässer eine besondere Bedeutung sowohl für das Landschaftsbild als auch für die Erholung des Menschen. Aus diesem Grund sind der Erhalt und die Schaffung von naturnahen offenen Gewässern mit gewundenem Verlauf und von renaturierten Gewässerrandstreifen anzustreben.⁵ Diese Leitlinie wird in der Planung aufgenommen und durch die Freihaltung von Bebauung des Uferbereichs mittels der Festsetzung von privaten Grünflächen in der Planung berücksichtigt.

3.4 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

Die Belange der übergeordneten Fachplanungen bay. Waldgesetz, bay. Wassergesetz sowie zum vorliegenden Landschaftsschutzgebiet wurden in den jeweiligen Kapiteln unter Ziff. 2.3 erläutert.

Darüber hinaus liegen keine Pläne des Immissions- und Abfallrechts vor.

² Vgl. Leitlinienkonzept Seefeld 2035 (Stand: 28.03.2023), S. 6

³ Vgl. ebenda, S. 3

⁴ Vgl. ebenda, S. 7

⁵ Vgl. ebenda, S. 9

4 Planung

4.1 Bebauungsplanverfahren

Der vorliegende Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan im Regelfahren gem. § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

4.2 Städtebauliches Konzept

Das Planungsgebiet besitzt bereits im Bestand eine sehr heterogene Bebauungsstruktur. Auf Grundlage dieser Bestandssituation wird das Planungsgebiet in unterschiedliche Teilbereiche unterteilt.

Ein erster Teilbereich umfasst die Baugebiete WR 1 bis WR 5. Hierbei handelt es sich um stark durchgrünte Grundstücke mit einer lockeren Uferbebauung sowie der steilsten Hanglage im ganzen Planungsgebiet. Die Gebäude sind zumeist mittig zwischen der jeweiligen südlichen und nördlichen Grundstücksgrenze sowie im oberen, deutlich ebeneren Grundstücksbereich positioniert. Durch diese Positionierung sind größere Grünflächen und Vegetationsbestände zwischen den Gebäuden, die vom Ufer ausgehend bis zur Wörthseestraße entlangführen, vorhanden. In dem Bereich der Uferkante bishin zur Straßenkante sind teilweise Höhenunterschiede von 10 bis zu 15 m vorhanden. Diese Charakteristik hinsichtlich der Topographie schließt ebenfalls eine bauliche Nachverdichtung in diesem Bereich aus. Die Hauptgebäude besitzen eine Grundfläche zwischen ca. 119 m² und 160 m². Das WR 5 bildet mit einer Grundfläche von rund 190 m² eine Ausnahme. In diesem Teilbereich werden Erweiterungen des Hauptgebäudes ermöglicht, die sich am Maß des WR 5 orientieren und dennoch den bestehenden Baugebietscharakter, der durchgrünter Grundstücke mit ausreichend Grenzabstand sichern.

Einen zweiten Teilbereich bilden die Baugebiete WR 6 und WR 7. Hierbei handelt es sich um die schmalsten und kleinsten Grundstücke im Planungsgebiet. Neben ihrer im Vergleich geringen Grundstückgröße zeichnen sie sich durch eine geringfügige Bebauung aus, die in ihrer Wahrnehmung den Charakter von Nebenanlagen vorweisen. Zusätzlich ist ein dominanter Baumbestand auf beiden Grundstücken vorhanden. Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei den beiden Grundstücken um die einzigen bebauten Grundstücke mit Charakteristik von Nebenanlagen handelt und unter Berücksichtigung des Gleichbehandlungsansatzes des Bebauungsplans sowie der bestehenden Eigentümerinteressen, werden für beide Baugrundstücke Baufelder ermöglicht bzw. deutlich mehr Baurecht geschaffen. Das Maß und die Positionierung der Bauräume dienen der Möglichkeit ein Hauptgebäude zu errichten als auch dem Erhalt der Vegetation.

Die Grundstücke der Baugebiete WR 8 bis WR 16 zeichnen sich durch die dichteste Bebauung im Planungsgebiet aus. Die Gebäude besitzen eine Grundfläche zwischen 200 m² und 360 m². Während auch hier die Gebäude mittig zwischen der jeweiligen südlichen und nördlichen Grundstücksgrenze positioniert sind, sind diese Grenzabstände zugleich überwiegend auf ein Minimum reduziert. Die Baugebiete WR 11 und WR 16 stellen aufgrund ihrer verhältnismäßig geringeren Gebäudegröße Ausnahmen dar. Für die Baugebiete WR 8 - 10 sowie 12 – 15 wird das bestehende Baurecht im Bebauungsplan gesichert. Darüber hinaus sind keine Erweiterungen möglich, um bestehende Nachverdichtungstendenzen zu vermeiden. Die Baugebiete WR 11 und WR 16 erhalten das Maß der Baugebiete WR 1 bis WR 5.

Aufgrund der im gesamten Planungsgebiet heterogenen Grundstücksgrößen und Baustruktur werden nicht Verhältniszahlen für das zu bestimmende Maß als Grundlage herangezogen. Vielmehr soll auf Grundlage des Gleichheitsgrundsatzes ein Mittel aus der Sicherung des bestehenden Baurechts, der Ermöglichung einer geringen Baurechtsmehrung, der Sicherung einer gewünschten Gebäudetypologie und dem Erhalt der Quartiersdurchgrünung erreicht werden.

Die Gemeinde hat intensive Überlegungen zum Maß und zur Größe des Baurechts angestellt, um diese als Grundlage für Festlegungen der maximal zulässigen Grundflächen und Gebäudehöhen zu nehmen. Das städtebauliche Ziel der Regionalplanung und der Gemeinde, die bauliche Verdichtung des Uferbereiches zu begrenzen und den Charakter eines durchgrünten Wohngebietes zu sichern soll auch dann nachgekommen werden, wenn sich die im Rahmen der Baurechtsermittlung ergebenden Ergebnisse als fehlerhaft erweisen und das vorhandene Baurecht eingeschränkt werden würde.

Neben Regelungen zur Grundfläche und Lage von Bauräumen, wird der wertvolle Seeuferbereich über die Festsetzung einer privaten Grünfläche gesichert. Einhergehend mit den Regelungen des Landschaftsschutzgebietes wird so dem Ziel des Erhalts der wertvollen Seeuferbereiche aber auch Sicherung der Waldflächen Rechnung getragen. Darüber hinaus soll durch die Lage der Baugrenzen mit einem Abstand von 3 m zur benachbarten Grundstücksgrenze in Kombination mit der Festsetzung zum Erhalt des Baumbestands in diesen Abstandsflächen die Bebauungsstruktur innerhalb der Planungsgebiete durch begrünte Freibereiche strukturiert werden und sich die Begrünung optisch positiv sowohl auf die Privatgrundstücke als auch auf den öffentlichen Raum auswirken (s. Abbildung 6).

4.3 Energiekonzept, Maßnahmen zum Klimaschutz

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Auflistung fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

- Baum- und Strauchpflanzungen sowie Erhalt von Baumbestand, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit;
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten zur Unterstützung der Grundwasserneubildungsrate;
- soweit möglich dezentrale Versickerung auf den Baugrundstücken entfaltet eine positive Wirkung auf die Grundwasserneubildungsrate und trägt durch Verdunstung des gespeicherten Niederschlags zum Ausgleich des lokalen Kleinklimas bei;
- Förderung der CO₂-Bindung durch Pflanzung von Gehölzen.

Da es sich um ein bereits erschlossenes und bebautes Gebiet handelt, erfolgt die Energieversorgung über die vorhandene Infrastruktur.

4.4 Begründung und Erläuterung der Festsetzungen

4.4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im gesamten Planungsgebiet ein Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Auf Grundlage dessen soll der bestehende Quartierscharakter erhalten und gesichert werden. Kinderbetreuungseinrichtungen gem. § 3 Abs.2 BauNVO sind nicht zulässig, um die verkehrliche Belastung in der Wörthseestraße durch Hol- und Bringverkehr nicht zusätzlich zu verstärken.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO wie Läden sowie kleinere Betriebe der Beherbergungsgewerbes werden ausgeschlossen, da diese bisher im Gebiet nicht bestehen und zukünftig, aufgrund ihrer einhergehenden Auswirkungen wie u.a. die Erhöhung der Verkehrsbelastung und mögliche Lärmimmissionen, verhindert werden sollen. Nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebiets dienen werden aus selbigen Gründen ausgeschlossen. Darüber hinaus besitzt der Uferbereich des Wörthsees wesentliche Naherholungsfunktionen, denen eine Ansiedlung solcher Betriebe im Charakter nicht entspricht.

Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im Gebiet bisher nicht vorhanden und werden darüber hinaus aus Gründen des einhergehenden Verkehrs ausgeschlossen. Anlagen für sportliche Zwecke stehen darüber hinaus in den Nachbargebieten (z.B. Badstelle mit Gastronomie „Paradieswinkel“) zur Verfügung und dienen aufgrund ihrer Nähe und fußläufigen Erreichbarkeit dem Planungsgebiet.

Die Ausübung freier Berufe ist innerhalb des Baugebietes auf Grundlage des § 13 BauNVO weiterhin zulässig. Ebenfalls ist die Betreuung und Pflege in den Wohngebäuden der Bewohner*innen weiterhin zulässig.

4.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundfläche (GR) und der Höhe der baulichen Anlagen (wird anhand der Vermessung nach dem 1. Verfahren ergänzt) bestimmt.

Zulässige Grundfläche

Zur Wahrung des in Teilen noch weitgehendst erhaltenen Quartierscharakters bestehend aus einer vorwiegend lockeren Uferbebauung mit Wohnhäusern samt durchgrüntem Grundstücken mit großzügigem Baumbestand werden baugrundstückspezifische Grundflächen festgesetzt. Diese bringen den bestehenden Charakter der Gebäudetypologie, der Grundstücksdurchgrünung und verträgliche bauliche Entwicklungsmöglichkeiten in Einklang. Mit dem Ziel den vorhandenen Quartierscharakter zu erhalten, geht einher, dass nicht die bestehenden Grundstücksgrößen als Beurteilungsgrundlage für die Grundflächenfestsetzung dienen können, sondern die Bebauungsstruktur und Grundstücksdurchgrünung wesentlich zu sichernde Merkmale sind.

Demnach werden für die Baugrundstücke WR 1 bis 5 sowie 11 und 16 einheitliche Grundflächen von 200 m² gem. § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Dadurch wird das Baurecht im Bestand gesichert und eine geringfügige Baurechtsmehrung ermöglicht. Die in den Baugebieten WR 11 und WR 16 hierdurch entstehenden großzügigeren Erweiterungsmöglichkeiten, werden auf Grund des Gleichheitsansatzes und des sich ergebenden Baurechts gem. § 34 BauGB ermöglicht. Mit der Festlegung einer einheitlichen Haupt - GR für die Baugebiete WR 1- 5 sowie WR 11 und WR 16 erfolgt die Definition eines Gebäudetypus der im bestehenden Gebietscharakter im Bestand dominiert und als zukünftiger Maßstab herangezogen werden soll.

Für die Baugrundstücke WR 6 und 7 werden Grundflächen von 100 m² festgesetzt. Die jeweiligen Baugrundstücke sind in ihrer Größe und insbesondere Breite in etwa halb so groß wie die Baugebiete WR 1 bis WR 5, weswegen ihnen ebenfalls im Sinne des Gleichheitsansatzes Baurecht ermöglicht werden soll. Darüber hinaus gilt es die Belange der Durchgrünung als auch der Nachbarschaft zu berücksichtigen.

Die Baugebiete WR 8 bis WR 10 als auch WR 2 bis WR 15 erhalten individuelle Grundflächen für die Hauptgebäude. Diese orientieren sich an den Bestandsgebäuden. Weitere Nachverdichtungs- oder Erweiterungsmöglichkeiten sollen nicht ermöglicht werden, um dem Grundsatz der Durchgrünung, insbesondere entlang der Grundstücksgrenze, Rechnung zu tragen. Des Weiteren würden weitere Nachverdichtungen dem in diesem Uferbereich ebenfalls angestrebten Charakter einer lockeren Uferbebauung entgegenstehen.

Den bestehenden Nachverdichtungstendenzen im gesamten Planungsgebiet wird mit der Festsetzung von Grundflächen für Hauptgebäude begegnet. Im Umkehrschluss erfolgen konkrete Festsetzungen für Überschreitungen für u.a. Balkone und Terrassen. Die zulässige Grundfläche darf in den WR 1 bis WR 5 sowie WR 11 und WR 16 um bis zu 50 m² für Balkone, Terrassen, Loggien

und Dachüberstände überschritten werden. Für die Baugebiete WR 6 und 7 wird eine Überschreitung der GR auf 25 m² reduziert, um der beengten Situation und den geringeren Grundstücksgrößen gerecht zu werden. In den Baugebieten WR 8 bis WR 10 sowie WR 12 bis WR 15 werden Überschreitungen für Balkone, Terrassen und Dachüberstände auf zukünftig maximal 55 m² beschränkt. Hiermit soll dem Verhältnis der größeren Haupt-GR begegnet werden.

Im Planungsgebiet sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in den Baugebieten WR 1 bis WR 5 sowie 11 und 16 auf maximal 50 m² pro Wohngebäude festgesetzt. Hierdurch ist die Errichtung notwendiger Garagen und Stellplätze als auch weiterer Nebengebäude auf dem Baugrundstück möglich. Im WR 6 und WR 7 werden Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auf 40 m² begrenzt, um zukünftig ebenfalls mind. zwei Stellplätze errichten zu können. Für die Baugebiete WR 9, 10, 14 und 15 werden pro Wohngebäude 100 m² für Nebengebäude ermöglicht. Ebenfalls um dem durch die erhöhte Haupt-GR ausgelösten Stellplatzbedarf Rechnung zu tragen. In den Baugebieten WR 8, 12 und 13 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO innerhalb der festgesetzten Haupt-GR berücksichtigt. Die bestehenden Gebäude besitzen ihre Stellplätze im Bestand im Hauptgebäude. Die Festsetzung einer zusätzlich möglichen GR gem. § 14 BauNVO würde im späteren zur einer Baurechtsmehrung gegenüber dem Bestand führen.

Nebenanlagen wie z.B. weitere Bootshäuser o.ä. im Bereich der privaten Grünfläche sind nicht zulässig, um dem städtebaulichen Ziel der Sicherung des unbebauten, begrünten Uferbereiches nachzukommen.

Wege und Zufahrten auf den Baugrundstücken werden mit Hilfe der Festsetzung einer GRZ begrenzt, um anhand einer Verhältnismäßigkeit der Grundstücksgröße einen Gleichheitsgrundsatz zu ermöglichen. Die Dimensionierung von Zufahrten und Wegen ist im Bestandsgebiet sehr heterogen. Die Festsetzung eines absoluten Wertes würde überwiegend dazu führen, dass Grundstücke, die bisher eine geringe Versiegelung besitzen zukünftig hoch versiegelt werden könnten was den Zielen der Gemeinde widerspricht. Um den bestehenden höheren Versiegelungsgrad in den Baugebieten WR 8 bis WR 10 sowie WR 12 bis WR 15 nicht als Maßstab für die im Bestand begrünteren Grundstücke anzunehmen, werden für die Baugebiete WR 1 bis WR 7 sowie WR 11 und WR 16 geringere Grundflächenzahlen festgesetzt.

Die Festsetzungen der GR inkl. ihrer Überschreitungsmöglichkeiten als auch die Festsetzung einer GRZ bilden die Bestandssituation weitgehend ab. Baugebiete die im Bestand eine höhere Versiegelung, überdimensionierten Nebenanlagen oder großzügigeren Terrassen und Balkonen besitzen, werden als Ausnahmen betrachtet und sollen nicht als Maßstab zukünftiger Neuentwicklungen gewertet werden da sie den Planungszielen im Allgemeinen entgegen stehen.

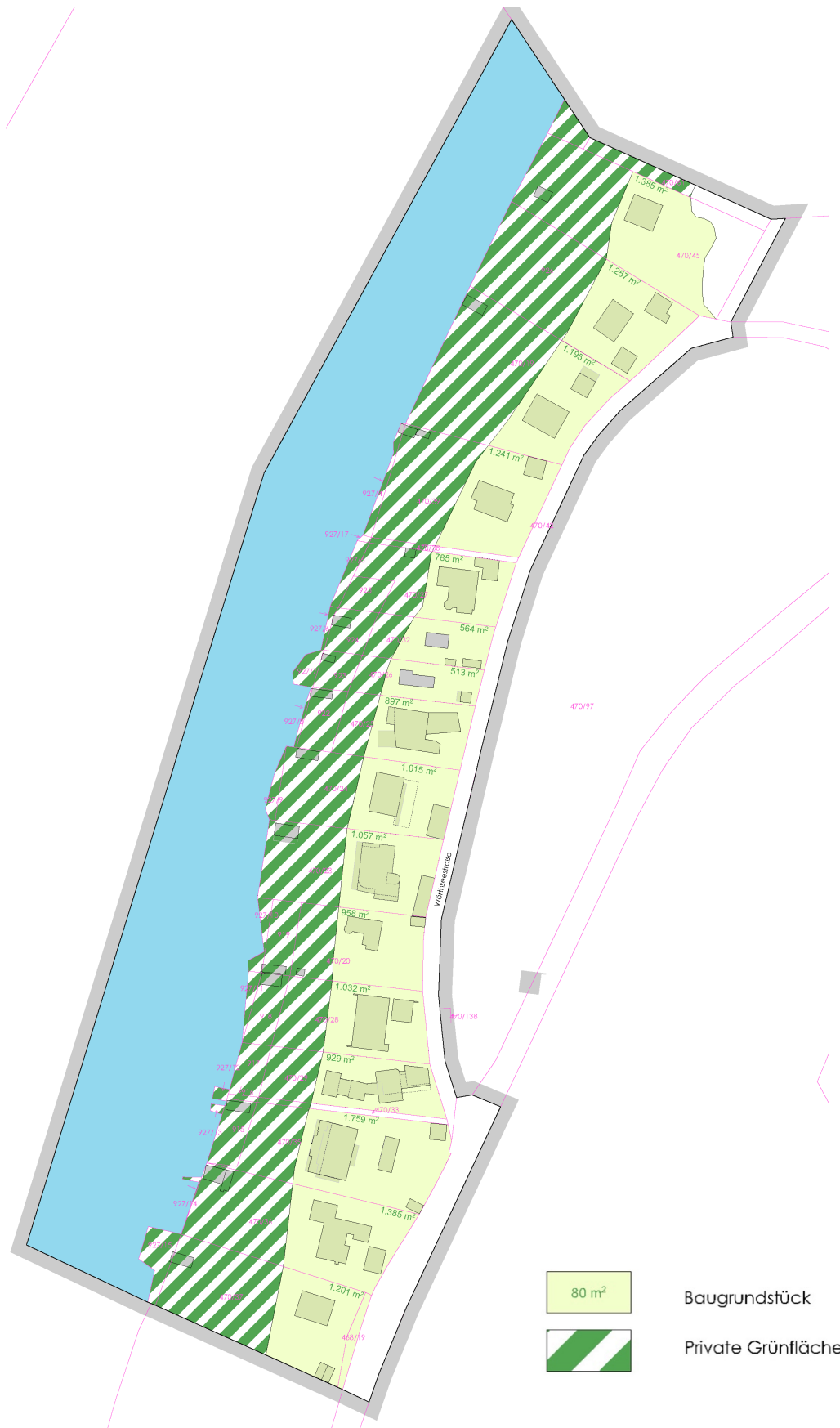


Abbildung 6: Größe der Baugrundstücke – Dragomir (Stand: 10.11.23)

4.4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Bauräume

Der Bebauungsplan setzt Bauräume, definiert durch Baugrenzen, zur Errichtung von Hauptgebäuden fest. Diese orientieren sich an den bestehenden Wohngebäuden und dem vorhandenen Baumbestand.

Die festgesetzten Bauräume dürfen für Balkone und Terrassen um ein definiertes Maß überschritten werden. Hiermit wird den Eigentümern eine gewisse Flexibilität hinsichtlich deren Errichtung über die Baugrenzen hinaus ermöglicht. Um nachbarschaftliche Interessen zu gewährleisten, aber insbesondere um dem Planungsziel der Grundstücksdurchgrünung gerecht zu werden, müssen Terrassen und Balkone überdies einen Mindestabstand von 3 m zu den jeweiligen nördlichen und südlichen Grundstücksgrenzen einhalten. Gleiches gilt für bauliche Anlagen gem. § 14 BauNVO. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die zwischen den Grundstücken vorhandenen linearen Freiflächen, die weitgehend mit Bäumen und Sträuchern im Bestand vorhanden sind, tragen wesentlich zum durchgrüneten Charakter und damit zur Aufwertung des Ortsbildes sowie der Aufenthaltsqualität des Planungsgebietes bei. Zudem leisten sie einen positiven Beitrag zum Lokalklima.

Des Weiteren wurden zu berücksichtigende Einschränkungen wie bspw. der Mindestabstand von 3 Metern zu Grundstücksgrenzen mitberücksichtigt, sofern die Bestandsbebauung dies ermöglicht. Auch damit soll der bestehende Charakter der lockeren Uferbebauung bestehend aus Wohnhäusern sowie der durchgrünte Charakter des Quartiers weiterhin bewahrt werden.

Es wird empfohlen, Neupflanzungen von Sträuchern vorzugsweise in den Bereichen zwischen den Grundstücksgrenzen vorzunehmen um den bisherigen dicht durchgrüneten Charakter beizubehalten bzw. zu fördern. Auch Baumpflanzungen sind in diesen Bereichen denkbar, sofern die Abstandsregeln des Nachbarschaftsrechts („Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch“ AGBGB, Art. 43-54) eingehalten werden.

Abstandsflächen

Die Gemeinde Seefeld besitzt eine eigene Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe von der Bayerischen Bauordnung (BayBO), i.d.F. vom 21.01.2021, in Kraft getreten am 01.02.2021. Auf deren Anwendung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird hingewiesen.

4.4.4 Gestaltungsfestsetzungen

Die Hauptgebäude im Planungsgebiet besitzen eine heterogene Dachlandschaft bestehend aus u.a. Flach-, Walm und Satteldächern. Während im südlichen Bereich überwiegend Flachdächer vorhanden sind, besitzen die Gebäude im Norden Satteldächer mit einer durchschnittlichen Neigung zwischen 30 und 38°. Eine Ausnahme stellt das Hauptgebäude des WR 2 dar. Das hier erhaltene historische Gebäude besitzt ein Walmdach mit einer Neigung von ca. 47°.

Insgesamt sind im Planungsgebiet Flachdächern und symmetrisch geneigten Dächern somit die dominierenden Dachformen, die gesichert werden sollen. Daher werden die prägenden Gestaltungsmerkmale der Dachneigung, Dachfirst und Symmetrie festgesetzt.

Die Dachlandschaft der Nebenlagen, die nicht mit den Hauptgebäuden verbunden sind, ist heterogen. Zukünftig soll diese Flexibilität weiterhin ermöglicht werden, weswegen lediglich Festsetzungen zur Gestaltung von Garagen und Carports, die mit dem Hauptgebäude verbunden sind, erfolgen.

Entsprechend dem bestehenden Ortsbild werden ebenfalls die gestalterischen Merkmale zur Gestaltung von Außenwänden festgesetzt, um diese zu sichern. Dabei handelt es sich um verputztes Mauerwerk oder naturfarbendes Holz.

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist seitens der Gemeinde ausdrücklich gewünscht. Um das bestehende Ortsbild jedoch nicht zu beeinträchtigen, sollen aufgeständerte Solaranlagen nicht ermöglicht werden.

Dachbegrünung

Flachdächer von Hauptgebäuden sowie von Garagen und Carports sind bei Neuerrichtung oder Nutzungsänderung auf mind. 50 % der Dachflächen zu begrünen, da begrünte Flachdächer u.a. das Mikroklima verbessern, als Rückhalt für Niederschlagswasser dienen sowie den Naturschutz (Magerstandorte, Artenvielfalt da die erhöhte Substratschicht als Lebensraum einem erweiterten Artenspektrum dient) fördern. Um auch bei länger anhaltenden Trockenphasen eine dauerhafte Vitalität der Vegetation zu gewährleisten, ist eine Mindestsubstratschichtdicke von 20 cm festgesetzt.

Für mindestens 70 % der Dachbegrünung sind heimische Arten zu wählen. So kann auch auf den Dächern ein wertvoller Beitrag zur Artenvielfalt im Siedlungsbereich geleistet werden. Mit einem Kräuteranteil von 50 % sollen Insekten angezogen werden, die wiederum eine wichtige Nahrungsgrundlage für viele Tiere (u.a. Vögel und Fledermäuse) darstellen. Für die restlichen zu begrünenden Dachflächen werden keine Vorgaben getroffen, damit dort gärtnerisch genutzte Bereiche mit Zier- und Nutzpflanzen angelegt werden können und zudem eine Kombination mit Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie möglich ist.

Außerdem ist bei der Neuerrichtung von Garagen- und Carportanlagen die zur Wörthseestraße ausgerichtete Fassadenfläche dauerhaft mit hochwüchsigen Kletterpflanzen zu begrünen. Dies soll dazu dienen, den begrünten Charakter des Gebietes zu unterstützen und trägt darüber hinaus positiv zum Kleinklima bei.

Einfriedungen

Zur Qualität des Ortsbildes innerhalb des Planungsgebiets gehören die bestehenden Gärten und Vorgärten, die den Straßenraum der Wörthseestraße optisch positiv beeinflussen und den dörflichen und begrünten Charakter des Wohngebiets unterstreichen. Daher ist es ein grundlegender Planungsgedanke, dieses grüne, den angrenzenden Straßenraum optisch positiv beeinflussende Erscheinungsbild weiterhin zu wahren und einer Abschottung durch hohe, blickdichte Zäune oder Mauern entgegenzuwirken.

Deswegen sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zur Abgrenzung der privaten Grundstücksflächen ausschließlich mit einer Höhe von bis zu 1,20 m sowie in Form von offen wirkenden Drahtgeflecht- oder Stabgitterzäunen ohne Einflechtungen sowie offene Holzlattenzäunen zulässig. Einfriedungen in Form von Hecken sind ebenfalls zulässig.

Für Einfriedungen zwischen den jeweiligen Grundstücken sowie zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche hin ist bei der Ausbildung der Zäune auf eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu achten, um eine Durchgängigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten.

Die zulässige Höhe der Hecken aus einheimischen Gehölzen, sowohl in geschnittener als auch in freiwachsender Form, ergibt sich dabei aus den gesetzlichen Bestimmungen, etwa den Abstands- und Höhenvorgaben des BayAGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der in der Bayerischen Rechtssammlung).

4.4.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze sind gem. der gemeindlichen Satzung über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge“, i.d.F. vom 25.01.2012, in Kraft getreten am 01.02.2012, in ihrer Anzahl nachzuweisen. Der Bebauungsplan sieht vor, dass Garagen und Carports auch unabhängig vom Hauptgebäude und somit außerhalb der Baugrenzen, jedoch nur innerhalb des Baugrundstückes, errichtet werden können. Dabei müssen sie einen Mindestabstand von 3 m zur jeweiligen südlichen und nördlichen Grundstücksgrenze besitzen. Die Einhaltung des Mindestabstandes dient der Wahrung bzw. Wiederherstellung der Durchgrünung der Grundstücke entlang der jeweiligen nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze (vom See bis zur Wörthseestraße). Des Weiteren müssen sich die entsprechenden Anlagen auf der Ostseite des Hauptgebäudes befinden, um den sensiblen Uferbereich von weiteren baulichen Nebenanlagen frei zu halten.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Ausgestaltung von Zufahrten, um ein einheitliches Gestaltungsbild zu sichern.

4.4.6 Verkehrsflächen

Die Wörthseestraße wird im Bestand als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

4.4.7 Grünordnung

Das Grünordnungskonzept sieht vorrangig den Erhalt des markanten Landschaftsbildes im Bereich des Wörthseeufers sowie den Erhalt und die Weiterentwicklung der vorhandenen Vegetationsstrukturen sowohl im Bereich des Landschaftsschutzgebietes als auch in den für Bebauung zur Verfügung stehenden Arealen, insbesondere auch zwischen den einzelnen Privatgrundstücken, vor.

Allgemeines

Um eine ausreichende und nachhaltige Durchgrünung des Planungsgebiets weiterhin sicherzustellen, wird festgesetzt, dass dieses entsprechend den textlichen Festsetzungen und Planeinträgen zu begrünen und zu bepflanzen ist. Die neue Bepflanzung ist sachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher der Neupflanzung müssen ersetzt werden, um den Vegetationsbestand in seiner Ausprägung zu erhalten, der sich sowohl kleinklimatisch, naturschutzfachlich als auch ortsgestalterisch positiv auswirkt. Diese Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen und sind in der nächsten Pflanzperiode durchzuführen.

Begrünung der Baugebiete

Im Bereich der Landschaftsschutzgebietsflächen entlang des Wörthseeufers werden gem. Planeintrag private Grünflächen festgesetzt. Um die Ziele und damit verbundenen Auflagen der Landschaftsschutzgebietsverordnung zu unterstützen, sind innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „naturnaher Uferbereich“ naturnahe Wiesenflächen mit einem Kräuteranteil von min. 50 % sowie Baum- und Strauchpflanzungen herzustellen, zu pflegen und zu erhalten sowie bei Ausfall zu ersetzen. Uferbefestigungen sind in diesem Bereich ebenfalls unzulässig. Schilf- und Röhrichtzonen sowie Flachwasserbereiche sind zu erhalten und in ihrer Entwicklung zu fördern. Alle weitergehenden baulichen Entwicklungen bzw. Eingriffe sind gem. § 3 i.V.m. § 4 der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“ (ID 00542.01) der Kreisverwaltungsbehörde anzuzeigen. Gemäß § 5 können Ausnahmen von der Verordnung zugelassen werden, welche mit entsprechenden Bedingungen und Auflagen versehen werden können.

Darüber hinaus leisten die übrigen nicht bebauten Baugrundstücksflächen, die unversiegelt sowie begrünt sind sowie nicht als Geh- und Fahrflächen, bauliche Nebenanlagen, Terrassen und Stellplätze genutzt werden, einen elementaren Beitrag zum immer wichtiger werdenden Thema der Klimaanpassung. Diese unbebauten und begrünt Flächen können Niederschlagswasser aufnehmen und speichern und damit verzögert an das Grundwasser sowie in Form der Verdunstung an die Umgebung abgeben. Die als zu begrünen und bepflanzen festgesetzten Flächen sind max. zu 75 % als strapazierfähige Rasenfläche herzustellen, um eine ausreichend intensiv nutzbare Fläche für die Bewohner*innen zu ermöglichen. Mindestens 25 % dieser Flächen sind jedoch aus ökologischen Gründen und im Hinblick auf die Förderung der heimischen Insektenwelt mit einer bienen- und insektenfreundlichen Bepflanzung (z.B. blütenreiche Wiesenansaat, Staudenpflanzung) herzustellen. Dabei ist eine Kombination der flächenhaften Begrünung mit Bäumen und Sträuchern vorzusehen, um den Strukturreichtum zu fördern. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig, da sie keinen Beitrag zur Biodiversität leisten und zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung mit Aufheizung führen. Darüber hinaus sind sie nicht als traditionelles Gestaltungselement in der bestehenden gut durchgrünt Freiraumstruktur vorhanden.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades und unter Berücksichtigung des Niederschlagsabflusses sind die erforderlichen Zufahrten, Wege sowie offenen Stellplätze auf ein Mindestmaß zu beschränken und mit sickerfähigen Belägen (z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder Rasengittersteine) herzustellen.

Bepflanzungen der Baugebiete

Die vorhandenen Bäume sowie sowohl die innerhalb als auch die außerhalb des Planungsgebiets liegenden Waldflächen tragen einerseits auf Grund ihrer Staubfilterfunktion, ihrer lokalklimatischen

Ausgleichsfunktion und ihrer attraktiven Optik zur Aufwertung der Aufenthaltsqualität im Freiraum bei, andererseits erfüllen sie einen wichtigen Beitrag als Lebensraum von Tierarten. Um eine hohe Freiraumqualität weiterhin zu gewährleisten und ein attraktives Erscheinungsbild einerseits des charakteristischen Landschaftsbilds als auch der privaten Freiräume zu erzielen sowie eine adäquate ökologische Funktion zu sichern, werden entsprechende Güteanforderungen und Mindestpflanzqualitäten an Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt.

Im Bereich der privaten Freiflächen sowie innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „naturnaher Uferbereich“ sind je angefangener 250 m² Grundstücksfläche, mindestens zwei heimische, standortgerechte und klimaangepasste Laubbäume in der Mindestpflanzqualität in der darauffolgenden Pflanzperiode zu pflanzen. Es wird empfohlen, die Pflanzungen der Sträucher in den Zwischenräumen zwischen den Grundstücken zu konzentrieren, um den bisherigen dicht durchgrünten Charakter beizubehalten bzw. zu fördern. Auch Baumpflanzungen sind in diesen Bereichen denkbar, sofern die Abstandsregeln des Nachbarschaftsrechts eingehalten werden. Bestehende Bäume können bei entsprechender Qualität darauf angerechnet werden. So kann eine ausreichende und qualitätvolle Durchgrünung des Planungsgebiets sichergestellt werden. Auch in den immer heißer werdenden Sommern gewährleisten die Verschattungs- und Verdunstungsfunktion des Vegetationsbestands eine temperatenausgleichende Wirkung und tragen so auch zum Wohlbefinden der Anwohnerinnen und Anwohner bei. Durch die o.g. Neupflanzungen in privaten Freiflächen sowie den Erhalt der Bestandsbäume ist die Begrünung des Planungsgebiets weiterhin gesichert und den Zielen der Landschaftsschutzgebietsverordnung Rechnung getragen.

Dem Baumschutz des vorhandenen und des zu erhaltenden Baumbestandes sowie des Waldbestandes wird im Rahmen des Bauvollzugs eine wichtige Rolle zukommen. Um diesen Vegetationsbestand nicht durch die Bauarbeiten bzw. durch Eingriffe in den Wurzelraum zur Herstellung von baulichen Anlagen zu gefährden, gilt, dass zum Schutz und Erhalt der Bäume der Wurzelbereich (Kronenbereich) plus 1,5 m ab Kronentraufe nicht verdichtet werden sollte. Außerdem ist ein Bodenauftrag oder -abtrag im Wurzelbereich zu vermeiden. Zu beachten sind deshalb die Normen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS-LP4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“. Bei Arbeiten, die den Wurzelbereich der als zu erhalten festgesetzten Bäume, schädigen könnten sind in Anlehnung an diese Richtlinien Maßnahmen zum Schutz der Bäume vorzusehen. Damit kann den beiden Belangen Sicherung der Stabilität des Bodens durch eine standfeste Vegetation sowie Schutz des vorhandenen Baumbestandes in ausreichendem Maße Rechnung getragen werden.

Auf Grundlage des aktuellen Baumaufmaßes wird im weiteren Planungsverlauf mit der Gemeinde sowie dem AELF und der UNB vertieft abgestimmt, welche Bäume erhalten werden können. Die aktuelle Planzeichnung stellt hierzu einen ersten Vorschlag dar. Das Grundgerüst für den Baumerhalt bilden hier die Bestandsbäume, die derzeit bereits unter die Baumschutzverordnung der Gemeinde Seefeld fallen.

Waldschutzmaßnahmen

In den Grundstücksbereichen auf dem Grundstück, welches direkt an eine Waldfläche (Fl.Nr. 470/45) grenzt, werden aufgrund ihrer Nähe zu Waldflächen gem. Art. 2 Abs. 1 BayWaldG Schutzmaßnahmen (Waldschutzstreifen, 6 m) festgesetzt bzw. hinweislich (Baumwurfzone, 20 m) gekennzeichnet.

Infolge der klimatischen Verhältnisse der letzten Jahre – trockenere Phasen, örtlich vermehrte Sturmereignisse – und dadurch bedingte Auswirkungen auf die Standfestigkeit der Bäume, Wind- oder Schneebruchgefahren sowie angesichts vorhandener Beeinträchtigungen des Wurzelraums durch bereits bestehende bauliche und nutzungsbezogene Eingriffe, ist der Wald bereits großflächig in Mitleidenschaft gezogen.

In Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) im Juli 2023 ist deshalb, ausgehend vom Waldrand, ein 6 m tiefer „Waldschutzstreifen“ erforderlich. Um dem Bedarf des Schutzes des vorhandenen Baumbestandes in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen, wird daher dieser „Waldschutzstreifen“ von 6 m festgesetzt. Der Waldschutzstreifen in seiner entsprechenden Tiefe, wird von der Waldgrenze in das zu bebauende Grundstück gemessen. Innerhalb dieses Bereichs ist die Errichtung von baulichen Anlagen, mit Ausnahme von Zäunen mit

Punktfundamenten, die Verdichtung und Versiegelung des Bodens, die Verlegung von Versorgungsleitungen, der Aushub von Baugruben und die Anlage von Baustelleneinrichtungen unzulässig.

Darüber hinaus wird ebenfalls in fachlicher Abstimmung mit dem AELF gem. C.7 eine Gefahrenzone Baumwurf dargestellt. Im Bereich dieser Zone sollen keine zum Aufenthalt für Personen geeigneten Gebäude errichtet, geändert oder erweitert bzw. in bestehenden Gebäuden durch Nutzungsänderung Aufenthaltsflächen neu geschaffen werden. Die Errichtung, Änderung oder Erweiterung von baulichen Anlagen mit Aufenthaltsfunktion bzw. die Nutzungsänderung zugunsten einer Aufenthaltsfunktion ist im Einzelfall zu prüfen. Derartige Bauvorhaben können zugelassen werden, falls durch die Fachbehörde (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten) insoweit das Bestehen nur einer abstrakten Baumwurfgefahr bestätigt oder falls durch Gutachten eines Prüfindgenieurs der statische Nachweis erbracht wird, dass für das geplante Bauvorhaben gesunde Wohnverhältnisse baukonstruktiv sichergestellt sind. Das städtebauliche Ziel dieser Kennzeichnung ist die Wahrung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen.

4.5 Ver- und Entsorgung

4.5.1 Wasserversorgung, Abwasserentsorgung

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

Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die der DIN 19861 ff entsprechen. Der öffentlichen Entwässerungsanlage der AWA-Ammersee dürfen nur Schmutzwässer zugeführt werden. Dach- und Hofflächen sowie Zufahrten, Straßen und Parkplätze können nicht an die Kanalisationsanlage der AWA-Ammersee angeschlossen werden. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdeten Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig mittels Mulden/ Rigolen oder einer Kombination aus beidem zu versickern, sofern eine ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes gegeben ist und nachgewiesen werden kann.

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfüllt sind und die zugehörigen Technischen Regeln (TRENKW) beachtet werden, sind Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer ist erlaubnisfrei, sofern die Anforderungen der NWFreiV und der TRENOW erfüllt sind. Eine Einleitung in oberirdische Gewässer hat unter Berücksichtigung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu erfolgen.

4.5.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Um den natürlichen Wasserhaushalt möglichst wenig zu beeinträchtigen und eine ausreichende Grundwasserneubildung zu gewährleisten, ist das unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen auf dem Grundstück dezentral zu versickern, sofern eine ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes gegeben ist und nachgewiesen werden kann. Der Überlauf kann dem Wörthsee durch vorherige Versickerung und Filterung durch den Boden zugeführt werden. Eine direkte Einleitung des Niederschlagswassers in den Wörthsee durch Rohreinleitung ist dagegen nicht zulässig.

Ausnahmsweise können Sickerschächte zugelassen werden, wenn für Rigolen bzw. Versickerungsmulden nicht ausreichend Fläche zur Verfügung steht.

4.6 Sonstiges

4.6.1 Altlasten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 Bay-BodSchG).

4.6.2 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

4.6.3 Natur- und Artenschutz

Baumschutz

Auf die „Verordnung der Gemeinde Seefeld über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzverordnung)“, in Kraft getreten am 15.03.2006, wird hingewiesen.

Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, die RAS-LP4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“ sowie die ZTV „Baumpflege“ sind in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Wasserwirtschaft

Die Erkundung des Baugrundes bzgl. des Grundwasserflurabstandes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Es wird empfohlen die Gebäude bis zur Geländeoberkante wasserdicht auszuführen und gegen drückendes, aufsteigendes und wild abfließendes Wasser sowie gegen Auftrieb zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG).

Für Bauten im Grundwasserbereich und Bauwasserhaltungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Starnberg zu beantragen.

Maßnahmen im gesamten Planungsgebiet zur Vermeidung von Glätte im Winter durch Schnee, Eis, Reif oder Glatteis sind mit Sand, Splitt oder anderen geeigneten Mitteln, jedoch nicht mit ätzenden oder umweltschädlichen Stoffen, durchzuführen. Die Verwendung von Tausalzen ist (unter Ausnahme von besonderen witterungsbedingten Gefahrenlagen wie Blitzeis, Eisregen etc.) nicht zulässig. Auf die gemeindliche Verordnung zur „Sicherung der Gehbahnen im Winter“ i.d.F. vom 25.01.2006 wird verwiesen.

Bauvorhaben am Wörthsee müssen 561,0 m ü. NN hochwasserfrei erstellt werden. Im natürlichen Überschwemmungsbereich des Wörthsees dürfen keine Bauvorhaben errichtet werden. Von Gräben und Bächen ist ein Mindestabstand zu baulichen Anlagen, Straßen, Wegen und Begrenzungen von 5 m gemessen von der Böschungskante einzuhalten. Verrohrungen der Zuflüßbäche und Gräben zum Wörthsee sind soweit örtlich möglich zu beseitigen. Anlagen im See wie Bootsstege, Badestege und Bodenplatten sowie Anlagen am See z.B. Zäune sind nach § 59 BayWG genehmigungspflichtig. Uferbefestigungen, Mauern und Abgrabungen am Ufer sind Änderungen des Ufers und nach § 31 WHG genehmigungspflichtig. Beide Tatbestände bedürfen einer öffentlich - rechtlichen Genehmigung nach Wasserrecht. Die Gemeinde erachtet es für notwendig, an diesem Wasserrechtsverfahren beteiligt zu sein.

Als Gewässer 1. Ordnung gem. Art. 43 Abs. 1 Nr. 1 BayWG obliegt die Unterhaltung des Wörthsees dem Freistaat Bayern. Daher sind Unterhaltungsarbeiten der Seeanlieger an ihren Ufern dem

Landratsamt Starnberg rechtzeitig vorher mitzuteilen und mit dem Wasser Wirtschaft Amt München abzustimmen.

Der Wörthsee ist gem. § 42 BayWG naturnah zu erhalten. Ein 10 m breiter Streifen, gemessen von der Böschungskante des Ufers, ist von jeglichen, auch nicht genehmigungspflichtigen Anlagen (u.a. Einfriedungen), freizuhalten (Art. 21 BayWG).

4.7 Wesentliche Auswirkungen der Planung

4.7.1 Städtebau

- Sicherung des vorhandenen Gebietscharakters bestehend aus einer lockeren Uferbebauung sowie starker Durchgrünung
- Festlegung des Maßes für geringfügige bauliche Erweiterungen, Nachverdichtungen oder Neuordnungen
- Entgegenwirkung einer unverhältnismäßigen baulichen Nachverdichtung
- Schaffung von neuem Baurecht auf bislang untergenutzten Flächen im Sinne des Gleichheitsansatzes
- Sicherung der gebietstypischen baustrukturellen Elemente

4.7.2 Grünordnung (Umweltbelange):

- Möglicherweise bei künftigen Bauvorhaben Verlust von Baumbestand; durch Ersatzpflanzungen zum Teil Kompensation dieses Verlusts. Festsetzungen zum Schutz des Wurzelbereichs von Bäumen, Hinweis zum Baumwurf im Bereich von Waldflächen.
- Geringfügige Erhöhung der Versiegelung mit Verlust von natürlichen Bodenfunktionen. Durch Festsetzung von dezentralen Versickerungseinrichtungen kann aber die Grundwasserneubildungsrate positiv beeinflusst werden.
- Minimierung der Auswirkungen der Flächenversiegelung durch sickerfähig herzustellende Beläge bei Zufahrten, Wegen sowie offenen Stellplätzen in Form von z. B. Rasenfugenpflaster, Schotterrassen oder Rasengittersteine auf den Grundstücken für Wohnnutzung.
- Grundwasser: durch die zulässige künftige Bebauung treten voraussichtlich keine Beeinträchtigungen bzw. Eingriffe in das Grundwasser auf. Zusätzlich erfolgt die Festsetzung von Versickerungseinrichtungen, die einen positiven Beitrag zur Neubildungsrate des Grundwassers leisten können.
- Durchlüftung des Planungsgebiets durch Stellung der Gebäude unverändert; Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima durch Neupflanzung von Baum- und Vegetationsstrukturen, Erhalt von Vegetationsbestand sowie zu begrünenden Flächen.
- Geringfügige Verdichtung der Bebauung im Gemeindegebiet, da hauptsächlich Bestandsicherung angestrebt; Einfügen in das Landschafts- und Ortsbild, da Festsetzungen zu Gebäudehöhe, Dachform, Firstrichtung, Bauräumen erfolgen.
- Soweit möglich Erhalt der biologischen Vielfalt durch Neupflanzungen von Baum- und Vegetationsstrukturen und Festsetzung von insekten- und bienenfreundlicher Bepflanzung sowie Erhalt von Vegetationsbestand.
- Keine Betroffenheit der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura 2000-Gebieten.
- Keine Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern.

- Beseitigung des Abfalls erfolgt nach den örtlichen Vorschriften über die kommunale Abfallentsorgung bzw. den dafür zuständigen Betrieb. Die technische Ver- und Entsorgung sind grundsätzlich gesichert. Die Niederschlagsentwässerung der Baugrundstücke ist geregelt.
- Maßnahmen wie Baum- und Strauchpflanzungen sowie Regenwasserversickerung zur Klimaanpassung werden festgesetzt.
- Gemäß der Begriffsbestimmung des Art. 2 Satz 1 i.V. Art. 3 Seveso III-Richtlinie befindet sich weder ein Betrieb nach Anhang I im Planungsgebiet noch in der näheren Umgebung. Von einer Gefährdung oder erheblichen Beeinträchtigung kann nicht ausgegangen werden. Im Umkreis zum Planungsgebiet ist kein Betriebsbereich gem. §3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gem. §50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gem. §3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten. Von anderweitig möglichen, natürlichen Katastrophen im Hinblick auf starke Trockenheit und Dürre ist das Planungsgebiet nicht betroffen. Gefährdung durch Hochwasser oder Überschwemmung ist für das Plangebiet eher unwahrscheinlich und im Bebauungsplan ausreichend berücksichtigt.

5 Städtebauliche Statistik, Flächenbilanz

Flächenkategorie	Planung
Geltungsbereich (ohne Wasserfläche)	ca. 3,85 ha
Reines Wohngebiet	ca. 1,72 ha
Private Grünfläche	ca. 1,67 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,37 ha
Waldfläche	ca. 0,09 ha
<u>Gesamt</u>	<u>ca. 3,85 ha</u>

Seefeld,

.....

Klaus Kögel

Erster Bürgermeister

6 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereichs des Bebauungsplans Wörthsee Teilbereich Nord – Dragomir (Stand: 09.11.23).....	5
Abbildung 2: Eigentumsverhältnisse – Dragomir (Stand: 10.11.23)	6
Abbildung 3: Ausschnitt aus der Strukturkarte der Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (Stand: 15.11.2022, Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat).....	13
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan München-Karte 2 Siedlung und Versorgung Quelle: Regionaler Planungsverband München.....	14
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Stand: 20.06.2006).....	15
Abbildung 6: Größe der Baugrundstücke – Dragomir (Stand: 10.11.23).....	22