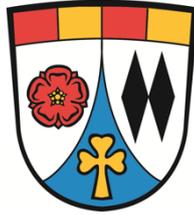


# Gemeinde Seefeld



## Bebauungsplan „Wörthseeufer – Teil Süd“

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

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes .....</b>	<b>5</b>
<b>2.1</b>	<b>Geltungsbereich .....</b>	<b>5</b>
<b>2.2</b>	<b>Bestandssituation .....</b>	<b>6</b>
2.2.1	Eigentumsverhältnisse .....	6
2.2.2	Erschließung .....	7
2.2.3	Nutzung .....	7
2.2.4	Grundstücks- und Baustruktur .....	7
<b>2.3</b>	<b>Grünordnerische Grundlagen .....</b>	<b>8</b>
2.3.1	Naturraum und Topographie .....	8
2.3.2	Boden, Versiegelung .....	8
2.3.3	Wasserhaushalt .....	8
2.3.4	Klima und Luft .....	9
2.3.5	Vegetation und Baumbestand .....	9
2.3.6	Wald .....	10
2.3.7	Nationale Schutzgebiete und Biotope .....	10
2.3.8	Landschaft und Erholung .....	11
<b>2.4</b>	<b>Umliegende Nutzungen, umgebende Bebauung .....</b>	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>12</b>
<b>3.1</b>	<b>Landes- und Regionalplanung .....</b>	<b>12</b>
<b>3.2</b>	<b>Rechtsverbindliche Bebauungspläne und Satzungen .....</b>	<b>14</b>
3.2.1	Satzungen .....	14
3.2.2	Bebauungspläne .....	14
<b>3.3</b>	<b>Städtebauliche Rahmenpläne, Konzepte .....</b>	<b>16</b>
3.3.1	Leitlinienkonzept Seefeld 2035 .....	16
<b>3.4</b>	<b>Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften .....</b>	<b>16</b>
<b>4</b>	<b>Planung .....</b>	<b>17</b>
<b>4.1</b>	<b>Bebauungsplanverfahren .....</b>	<b>17</b>
<b>4.2</b>	<b>Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>17</b>
<b>4.3</b>	<b>Energiekonzept, Maßnahmen zum Klimaschutz .....</b>	<b>18</b>
<b>4.4</b>	<b>Begründung und Erläuterung der Festsetzungen .....</b>	<b>18</b>
4.4.1	Art der baulichen Nutzung .....	18
4.4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	19
4.4.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen .....	20
4.4.4	Gestaltungsfestsetzungen .....	21
4.4.5	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....	21
4.4.6	Verkehrsflächen .....	21



4.4.7	Grünordnung .....	22
<b>4.5</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>24</b>
4.5.1	Wasserversorgung, Abwasserentsorgung .....	24
4.5.2	Niederschlagswasserbeseitigung.....	24
<b>4.6</b>	<b>Sonstiges .....</b>	<b>24</b>
4.6.1	Altlasten .....	25
4.6.2	Denkmalschutz.....	25
4.6.3	Natur- und Artenschutz .....	25
<b>4.7</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>26</b>
4.7.1	Städtebau.....	26
4.7.2	Grünordnung (Umweltbelange):.....	26
<b>5</b>	<b>Städtebauliche Statistik, Flächenbilanz .....</b>	<b>28</b>
<b>6</b>	<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>29</b>

## 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 südlichen Teilbereich des ehemaligen Bebauungsplans „Wörthseeufer“ mit der Bezeichnung „Wörthseeufer - Teil Süd“, 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.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist die Definition der zukünftig möglichen baulichen Entwicklungen und deren baulichen Gestaltung. Auf Grundlage des vorhergehenden Bebauungsplans „Wörthseeufer“ und dem vorhandenen genehmigten Bestand, soll die zukünftige bauliche Entwicklung gemäß dem Bestand geprüft und neu definiert werden. Ziel des Bebauungsplans ist es, die Bebauung im Bestand zu sichern und dabei geringfügige Baurechtsmehrunge zuzulassen, die im Einklang mit einer maßvollen Weiterentwicklung stehen und gleichzeitig zunehmende, unverhältnismäßige Nachverdichtungstendenzen entlang des Wörthsees zu vermeiden. Weitere Nachverdichtungstendenzen sollen im dezentralen und sensiblen Bereich des Wörthseeufers und insbesondere entlang der Wörthseestraße ausgeschlossen werden. Stattdessen 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 intensiv bebaute Grundstücke sollen dennoch ermöglicht werden, um einen verhältnismäßigen Ausgleich zwischen Eigentümerrechten und Planungszielen der Gemeinde zu bilden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan 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 Osten und Süden des Planungsgebiets 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.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplans ist es den baulichen Bestand des Flst. Nr. 470/30 baurechtlich zu sichern und in Einklang mit den Belangen des Landschaftsschutzgebietes zu bringen.

Darüber hinaus soll der Bebauungsplan zukünftig die öffentlich zugängliche Badestelle im Kreuzungspunkt der Wörthseestraße und des Seerundweges „Am Seeufer“ sichern. Ebenfalls soll die öffentliche Durchwegbarkeit des Gebiets, insbesondere der Bereich „Am Seeufer“ gesichert werden. Der Weg „Am Seeufer“ dient als wichtiges Teilstück des Seerundweges. Im Anschluss an das Plangebiet, in Richtung Westen, ermöglicht dieser Fußweg den weiteren Verlauf entlang der See-kante, wodurch die Naherholungsqualität für Nutzer wesentlich gesteigert wird.

Die Gemeinde möchte den Bebauungsplan im Regelverfahren mit Umweltbericht aufstellen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren, da die Ziele des Flächennutzungsplans, insbesondere hinsichtlich grünordnerischer Themen sowie der Erschließung, 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 südlichen Uferbereich des Wörthsees gelegen und wird im Norden unmittelbar durch die Wasserfläche des Wörthsees begrenzt. Im Osten grenzt es an den Badeplatz des Vereins für Volkstümliches Schwimmen an, im Südosten an Waldfläche, im Süden an die Staatsstraße Wörthseestraße und im Westen an die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung in der Gemarkung der Gemeinde Inning am Ammersee.

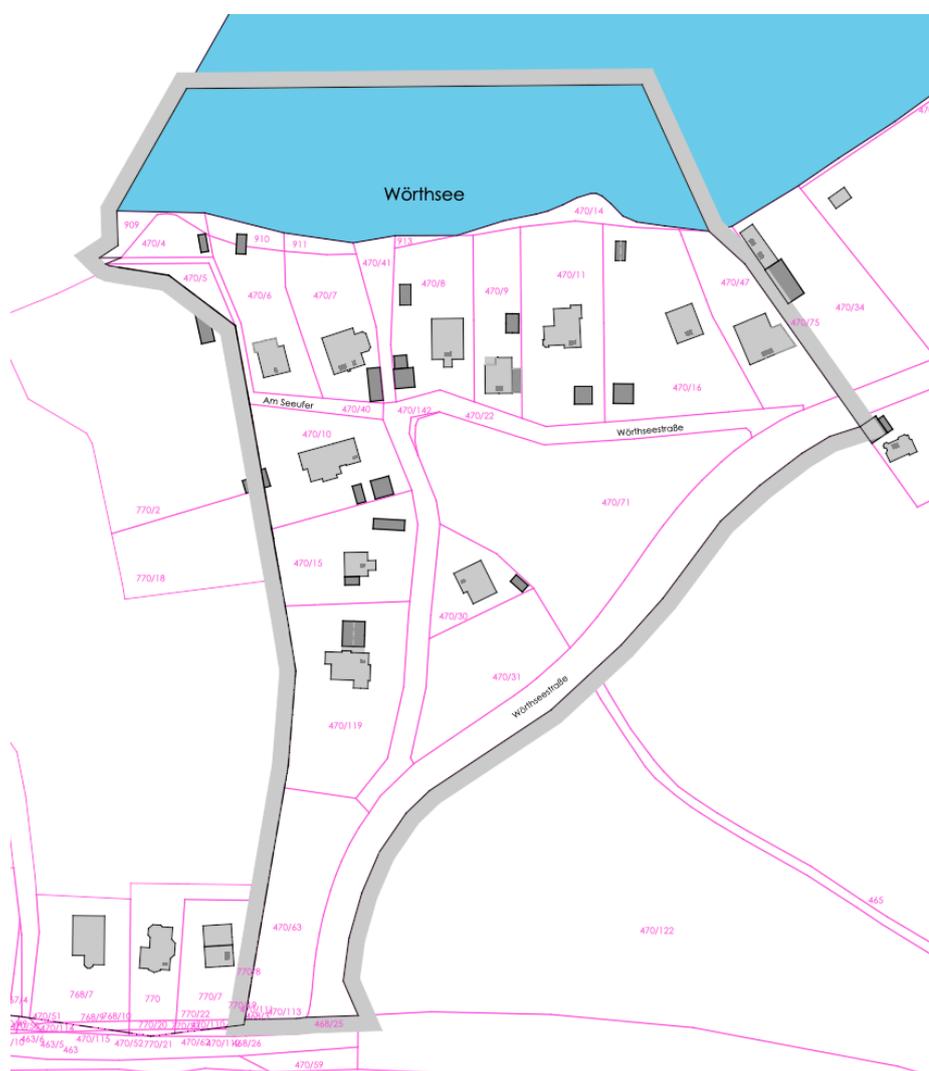


Abbildung 1: Geltungsbereichs des Bebauungsplans Wörthsee Teilbereich Süd – Dragomir (Stand: 15.10.23)

Der Umgriff des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 2,7 ha (ohne Wasserfläche „Wörthsee“) und umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 909, 910, 911, 913, 470/3, 470/4, 470/5, 470/6, 470/7, 470/8, 470/9, 470/10, 470/11, 470/14, 470/15, 470/16, 470/22, 470/30, 470/40, 470/41, 470/47, 470/71, 470/63, 470/119 und 470/142.

## 2.2 Bestandssituation

### 2.2.1 Eigentumsverhältnisse

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich überwiegend private Wohngrundstücke. Bei den südlich und östlich gelegenen Waldflächen handelt es sich ebenfalls um Privateigentum. Das Flurstück 470/41 gehört der Gemeinde Seefeld, gleich den Verkehrsflächen der Wörthseestraße (Fl.Nrn. 470/142, 470/22 und 468). Die Wegeverbindung „Am Seeufer“ befindet sich im Privateigentum. Durch eine Widmung des Weges ist dieser öffentlich nutzbar.

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

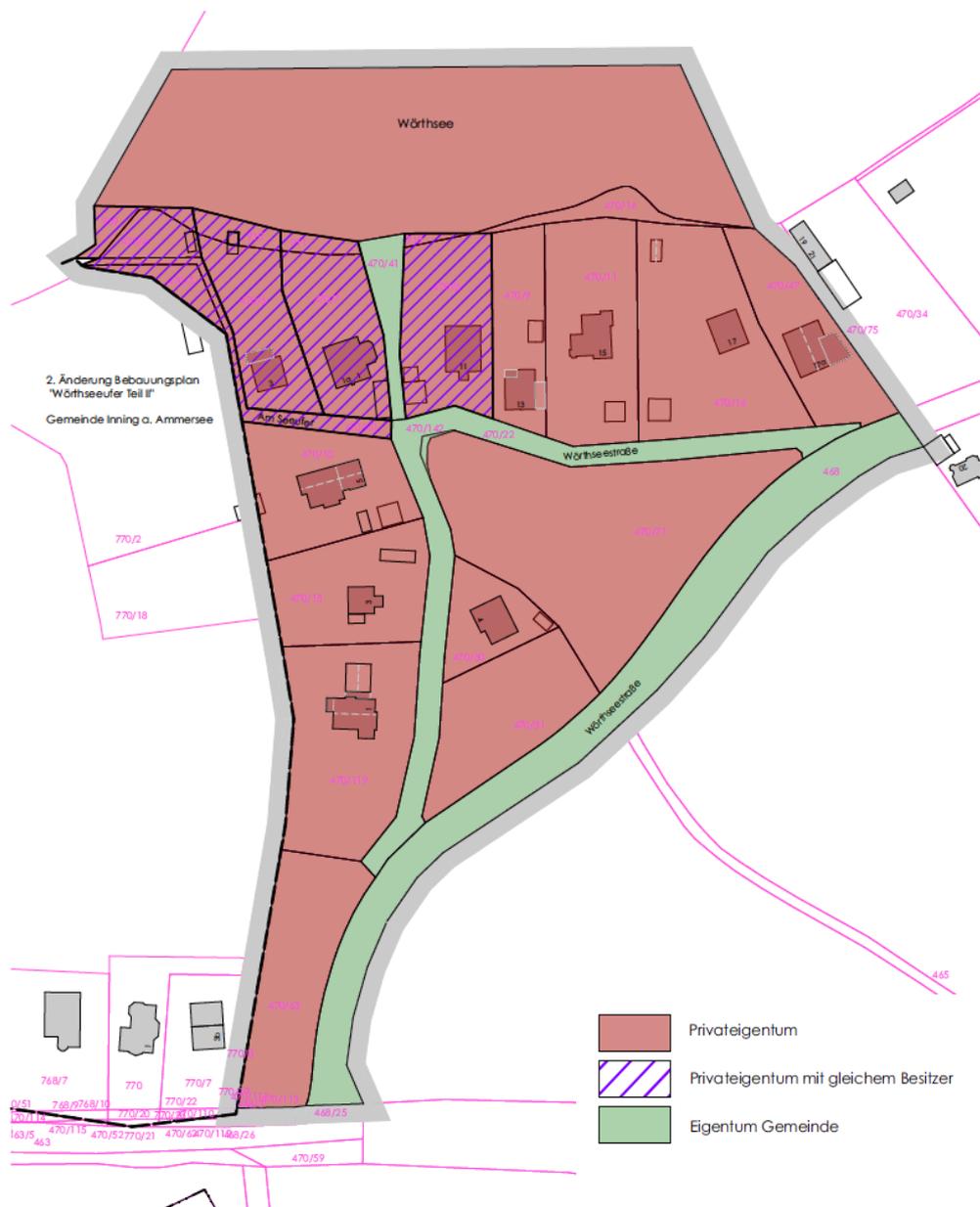


Abbildung 2: Eigentumsverhältnisse – Dragomir (Stand: 15.10.23)

### 2.2.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Hauptstraße Wörthseestraße und einem Seitenarm dieser, der durch das Gebiet zentral verläuft. Die Wörthseestraße besitzt einen schmalen einseitigen Fußweg im nördlichen Bereich sowie entlang der Westseite der Hauptstraße. Im Bereich der Wörthseestraße, wo diese von Nord nach Süd führt, ist kein Fußweg vorhanden. Der von Ost nach West verlaufende Teil der Wörthseestraße endet in einem schmalen öffentlichen Geh- und Radweg dem sog. „Am Seeufer“.

Die Wörthseestraße im Bereich der Hauptstraße besitzt eine Breite von ca. 13 m, im Bereich des Seitenarms ist eine Breite von ca. 5,7 m vorhanden.

Die Wörthseestraße mündet im Süden in die Staatsstraße/ Inninger Straße.

### 2.2.3 Nutzung

Im Plangebiet befinden sich ausschließlich Wohngebäude, die zum Teil dem dauerhaften Wohnen dienen, teilweise aber nur als Wochenendhaus genutzt werden. Die Grünfläche der Gemeinde im Norden des Gebiets, ist öffentlich zugänglich und wird sowohl von Besucher\*innen als auch von Anwohner\*innen als Badestelle zum Wörthsee genutzt. Die größere 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 acht Einzelhäusern bebaut. Hiervon befinden sich sieben Hauptgebäude in einem Abstand von ca. 30 m zur Uferlinie. Diese Gebäude sind nord-südorientiert, wobei die Südseite der Erschließung hin zur Wörthseestraße dient und die Nordseite der Aufgabe des Wohnens am Wasser nachkommt. Deutlich näher zum Seeufer befinden sich Bootshäuser und andere Nebengebäude.

Südlich der Uferbebauung befinden sich weitere vier Wohngebäude mit Nebenanlagen.

Die Grundstücksgrößen und -zuschnitte im Gebiet sind sehr unterschiedlich. Ihre Größen variieren zwischen ca. 450 m<sup>2</sup> und ca. 2.000 m<sup>2</sup>. Die nördlichen sieben Grundstücke erstrecken sich von der Wörthseestraße bis zum Seeufer, weswegen der Uferbereich in diesem Teil des Sees, nur an einem Punkt öffentlich zugänglich ist. Die südwestlich der Wörthseestraße gelegenen Grundstücke gehören mit 1.300 m<sup>2</sup> und mehr zu den größten im Planungsgebiet.

Die vorhandenen Gebäude im Gebiet sind heterogen sowohl in Bezug auf die Grundfläche als auch ihrer baulichen Höhe (Abgleich Vermessung nach dem 1. Verfahren). Sämtliche Grundstücke besitzen ein leicht abfallendes Gefälle in Richtung des Sees. Die Gebäude am Ufer als auch die südlich der Wörthseestraße sind überwiegend in ebenen Geländebereichen errichtet. Geringere Höhenunterschiede wurden durch Aufschüttungen ausgeglichen. Massive Stützmauern oder Plattformen existieren nicht. Lediglich auf dem Flurstück 470/119 fällt das Gelände deutlicher ab. In diesem Bereich wurde durch Abgrabungen die Nutzung des vormaligen Kellergeschosses zu nutzbarem Wohnraum ermöglicht.

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 0,05 und 0,26 befinden. Berücksichtigt man die ebenfalls gem. § 19 Abs. 2 BauNVO relevanten Terrassen, Balkone und Dachüberstände von >70 cm ergeben sich Grundflächenzahlen zwischen 0,05 und 0,27 (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. 6,60 m und 7,50 m. Das Gebäude des Grundstücks Fl.Nr. 470/11 mit einer Firsthöhe von 8,20 m stellt eine Ausnahme dar. Des Weiteren sind im Gebiet ausschließlich Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit mehrheitlichen Neigungen zwischen ca. 31° und 38° vorhanden. Die Hauptgebäude der Flurstücke 470/47 und 470/7 besitzen, abweichend zur Allgemeinheit, eine Dachneigung von 26° und 50° (Grundlage Bauakten).

Neben dem somit weitgehend homogenen Erscheinungsbild der Hauptgebäude variieren die Nebengebäude stark in ihrer Höhe und Dachform. Neben Satteldächern befinden sich weiterhin Pultdächer und Flachdächer auf den Nebengebäuden. In ihrer Höhe variieren die Nebengebäude aufgrund dessen zwischen ca. 2,3m und 6,75m (Firsthöhe).

## 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 Geländehöhe von ca. 565 m ü. NHN. Der Wörthsee liegt auf einer Höhe von 560 m ü. NHN. Das Gelände steigt im Norden des Planungsgebiets vom See aus nach Süden hin auf rd. 568 m ü. NHN an. Zusätzlich gibt es in Ost/ West-Richtung entlang der Wörthseestraße leichte Höhenunterschiede von ca. 4 m (in östliche Richtung abfallend).

### 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 überwiegenden Teil des Planungsgebietes um polygenetische Talfüllungen mit Lehm oder Sand, z.T. kiesig. Ein kleiner Teilbereich am östlichen Rand des Planungsgebietes ist Teil eines Geschiebemergels aus Schluff (wechselnd kiesig bis blockig, tonig bis sandig). Gemäß der Bodenübersichtskarte von Bayern (1:25.000, BayernAtlas, Stand: September 2023) besteht der aufgelagerte Boden überwiegend aus Braunerde, gering verbreitet auch Parabraunerde aus kiesführendem Lehm über Schluff- bis Lehm Kies. In einem Streifen am westlichen Rand des Planungsgebietes entlang herrscht hingegen ein Bodenkomplex aus Gleyen, kalkhaltigen Gleyen und anderen grundwasserbeeinflussten Böden vor.

Der Boden im Planungsgebiet ist bereits in Teilen durch anthropogene Einflüsse überprägt. Die Versiegelung des Planungsgebietes beträgt derzeit durch Gebäude, Erschließungsflächen und Nebenanlagen ca. 3.500m<sup>2</sup> (ohne öffentliche Straßenverkehrsflächen). Dies entspricht einem Versiegelungsgrad von ca. 32 % bezogen auf die Gesamtheit der Wohngrundstücke.

### 2.3.3 Wasserhaushalt

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Ufer des Wörthsees, ein 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 (s. Abb. 5). Darüber hinaus ist gem. Art. 21 BayWG an Gewässern 1. Ordnung ein Gewässerrandstreifen auf Grundstücken des Freistaates Bayern 10 m breit. 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. NHN<sup>1</sup>. 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 als schwierig. Zum einen da das Planungsgebiet auf einer geringeren Geländehöhe liegt als die vorgenannten Messstellen 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.

Westlich des Planungsgebietes – im Gemeindegebiet Inning – verläuft in Süd/ Nord-Richtung ein teils offener, teils verrohrter Kanal. Im westlichen Teil des Planungsgebietes verläuft dieser dann durch die Grundstücke mit den Flurnummern 470/4 und 470/5 und mündet in den Wörthsee. Der Wörthsee mit seinem Ufer sowie der Bereich westlich des Planungsgebiets zwischen Schmiedanger und Am Grembert wird jedoch als wassersensibler Bereich geführt.

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bestands-Bebauungsplan. Die Ableitung des Schmutzwassers wurde bisher über den Mischwasserkanal in der Wörthseestraße sichergestellt. Das Niederschlagswasser wurde bislang separat auf dem jeweiligen Grundstück versickert bzw. in den Wörthsee eingeleitet. Lediglich das Grundstück mit der Flurnummer 470/ 119 (WR1) leitet das Niederschlagswasser in den Tagwasserkanal der Gemeinde ein.

#### 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 im Wechsel mit landwirtschaftlich genutzten Flächen findet ein guter Kalt- und Frischluftaustausch statt.

#### 2.3.5 Vegetation und Baumbestand

Freiflächen mit Gehölzen innerhalb des Planungsgebietes finden sich zum einen in den Privatgärten der jeweiligen Grundstücke. Diese stellen sich als typische Hausgärten mit artenarmen Rasenflächen und teilweise nicht einheimischen Ziergehölzen dar. Lediglich auf dem am östlichen Rand befindlichen Grundstück (FSt.-Nr. 470/47) ist, an der Straße gelegen, eine größere naturnahe

---

<sup>1</sup> 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-Informationsdienst 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.

Baumgruppe vorhanden. Der Rotbuchen-Bestand (*Fagus sylvatica*) mit vereinzelt eingestreuten Kiefern (*Pinus nigra*) und Birken (*Betula pendula*) hat einen durchschnittlichen Stammumfang von 60 – 95 cm. Des Weiteren dienen zum Teil lückige, lockere Laub-Strauchpflanzungen gemischter Arten und zum Teil dichtere Schnitthecken aus Thuja (*Thuja occidentalis*) und Rotbuche der Eingrünung der Grundstücke entlang der Wörthseestraße bzw. teilweise zwischen den Grundstücken. Die Uferbereiche sind geprägt durch einige wenige, aber sehr alte Bäume mit einem Stammumfang zwischen ca. 190 cm und 285 cm. Es handelt sich überwiegend um die Arten Rotbuche sowie vereinzelt Kiefern. Durch ihre erhebliche Größe bilden sie einen dichten Kronenschluss. Ähnliche Strukturen finden sich auch innerhalb der am westlichen Rand bzw. im Süden des Planungsgebietes befindlichen Grundstücke. Auch hier prägen einige wenige, sehr alte Laubbäume das Ortsbild (Rotbuche dominierend).

### 2.3.6 Wald

Innerhalb des Planungsgebietes sind zwei Waldflächen auf Fl.Nr. 470/63, 470/31 und 470/71 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 den beiden in der Planzeichnung dargestellten Flächen 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 die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 470/71, 470/31 und 470/63 festgelegt. Darüber hinaus wird die größere Waldfläche im Zentrum des Planungsgebietes gem. der Waldfunktionskartierung (BayernAtlas) als „Erholungswald“ und als „Schutzwald für Lebensraum, Landschaftsbild, Genressourcen und historisch wertvollen Waldbestand“ klassifiziert.

Die größere zusammenhängende Waldfläche (Fl.Nr. 470/71, 470/) stellt sich als Laubmischwald jüngeren bis mittleren Alters (Alter der Bäume ca. 30 bis 50 Jahre) dar. Diese Waldfläche setzt sich überwiegend aus den folgenden Arten zusammen: Rotbuche, Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Esche (*Fraxinus excelsior*) sowie vereinzelt Vogelkirsche (*Prunus avium*) und Birke (*Betula pendula*). Im westlichen Bereich dieser Waldfläche finden sich teilweise größere Bäume mit einem Stammumfang von bis zu 190 cm, während bei den restlichen Bäumen der Fläche der Stammumfang mit durchschnittlich rd. 65 cm geringer ist. Im Unterwuchs sind durch die dicke Schicht aus abgeworfenen Blättern kaum Arten vorhanden, lediglich vereinzelt Buschwindröschen (*Anemonoides nemorosa*). Die Saumbereiche der Waldfläche bildet ein ruderaler Streifen mit Arten wie: Gewöhnliche Wegwarte (*Cichorium intybus*), Magerwiesen-Margerite (*Leucanthemum vulgare*), Wiesen-Flockenblume (*Centaurea jacea*) und Rote Lichtnelke (*Silene dioica*).

Die in der südlichen Spitze des Planungsgebietes vorhandene Waldfläche (Fl.Nr. 470/63) wurde nach Aussage des AELF kürzlich aufgeforstet. Es finden sich Jungwuchs von Spitz-Ahorn, Rotbuche, Esche, Eiche, Hasel (*Corylus avellana*), Hunde-Rose (*Rosa canina*) sowie eine ausgeprägte Krautschicht, mit Arten wie u.a. Gänsedistel (*Sonchus asper*), Gewöhnlicher Rainkohl (*Lapsana communis*), Ruprechtskraut (*Geranium robertianum*) und Vogel-Wicke (*Vicia cracca*).

Eine Baumvermessung mit genauem Standort sowie dem Kronenumfang der Bäume im Bereich der Baugrundstücke WR 1-11 wurde beauftragt und wird derzeit durchgeführt. Der Baumbestand innerhalb der Waldflächen wird nicht baumgenau vermessen, sondern nur die erste Reihe zu den jeweiligen Baugrundstücken hin, mit Stammfuß und Kronenverlauf. Sobald die Vermessung vorliegt, werden die Daten in den Bebauungsplan aufgenommen, wird eine Konzeption zum Erhalt des vorhandenen Baumbestands mit dem AELF und der UNB abgestimmt. Das Ergebnis fließt als Festsetzungen in den nächsten Verfahrensschritt ein.

### 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“).

Gemäß Verordnung sind bestimmte Gebiete aus dem Geltungsbereich ausgenommen. Innerhalb des Planungsgebiets liegen die überbauten Bereiche hauptsächlich außerhalb der Landschaftsschutzgebietsverordnung. Lediglich das WR11 befindet sich inmitten des LSG. Das Bestandsbaurecht in diesem Bereich soll gesichert werden. Dafür ist (laut UNB) kein Herausnahmeverfahren notwendig. Hintergrund dessen ist, dass das Gebäude vor 1950 errichtet wurde. Erst danach, in den 70iger Jahren wurde das Landschaftsschutzgebiet über das Bestandsgebäude gelegt und in den späteren 70iger Jahren wurde ein Ersatzbau des Gebäudes genehmigt. Somit ist die Genehmigung des Gebäudes rechtsgültig. Zukünftige bauliche Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet bei Umsetzung des Bebauungsplans sind nicht vorgesehen.

### 2.3.8 Landschaft und Erholung

Das südliche Ufer des Wörthsees ist geprägt durch sein vom See leicht ansteigendes Gelände mit z.T. ortsbildprägendem Baumbestand sowie die daran anschließenden Wald- und landwirtschaftlichen Flächen. Der öffentliche Straßenraum der Wörthseestraße ist durch die angrenzenden, gut durchgrüneten Privatgrundstücke 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. Neben dem hohen Erholungswert für die jeweiligen privaten Wohngrundstücke mit Seezugang ist auch ein öffentlicher Zugang zum See vorhanden (Flurstücksnummer 470/41, im Besitz der Gemeinde). Im westlichen Teil des Planungsgebietes befindet sich ein Teil des Rundwanderweges um den Wörthsee herum. Im Zentrum des Planungsgebietes befindet sich eine Waldfläche, die auch öffentlich zugänglich ist, jedoch ohne Wegenetz.

Auch die umgebenden Bereiche des Planungsgebietes haben einen hohen Wert für Freizeit und Erholung. Östlich des Planungsgebietes befinden sich ein Campingplatz sowie frei zugängliche Badestellen zum See. Südlich jenseits des Planungsgebietes liegen weitere Waldflächen sowie die freie Landschaft.

## 2.4 Umliegende Nutzungen, umgebende Bebauung

Im Westen an das Planungsgebiet grenzt in unmittelbarer Nachbarschaft ein Wohngebiet auf der Gemarkung der Gemeinde Inning am Ammersee an. Dieses setzt sich überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern mit Satteldach in überwiegend großer Größenordnung zusammen und weist insgesamt einen wesentlich dichteren Siedlungszusammenhang vor, als dies im Planungsgebiet der Fall ist.

Der im Norden gelegene Wörthsee ist öffentlich zugänglich und stark von der Öffentlichkeit für Freizeit und Tourismus genutzt. Im Nordosten an das Planungsgebiet grenzt unmittelbar der Badeplatz des Vereins für Volkstümliches Schwimmen an. Danach folgen in Richtung Norden weitere private Badeplätze. Anschließend daran befindet sich in ca. 200 m Entfernung das öffentlich Sommerbad mit Campingplatz am „Paradieswinkel“. Der Osten und Süden des Planungsgebietes wird von Waldflächen begrenzt, wobei diese im Süden durch die Staatstraße Wörthseestraße/ Inninger Straße durchschnitten werden.

### 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 4).

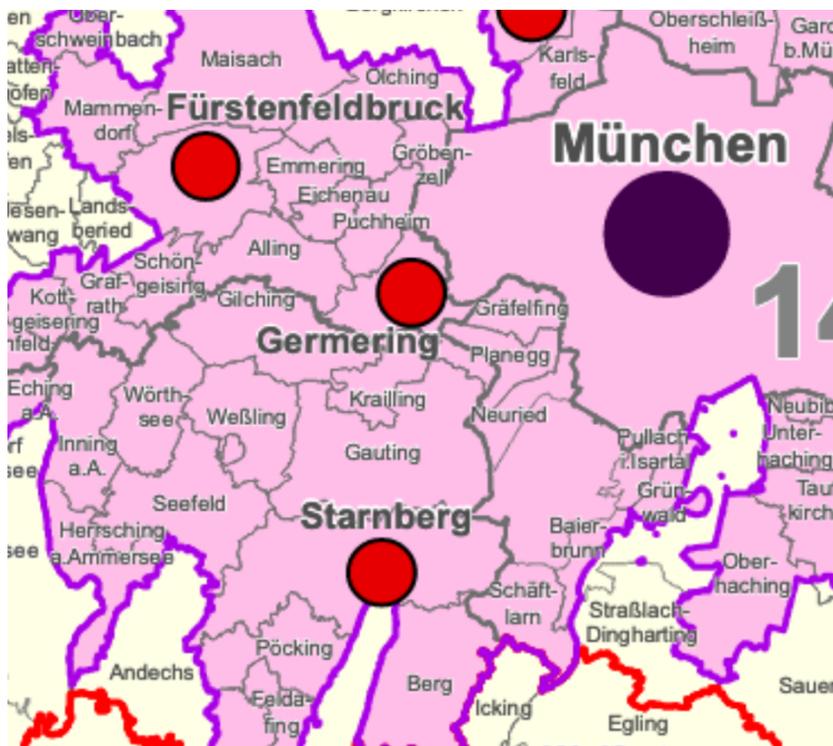


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Strukturkarte der Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (Stand: 15.11.2022, Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat)

#### 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 südlichen 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 (s. Abbildung 5). 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).

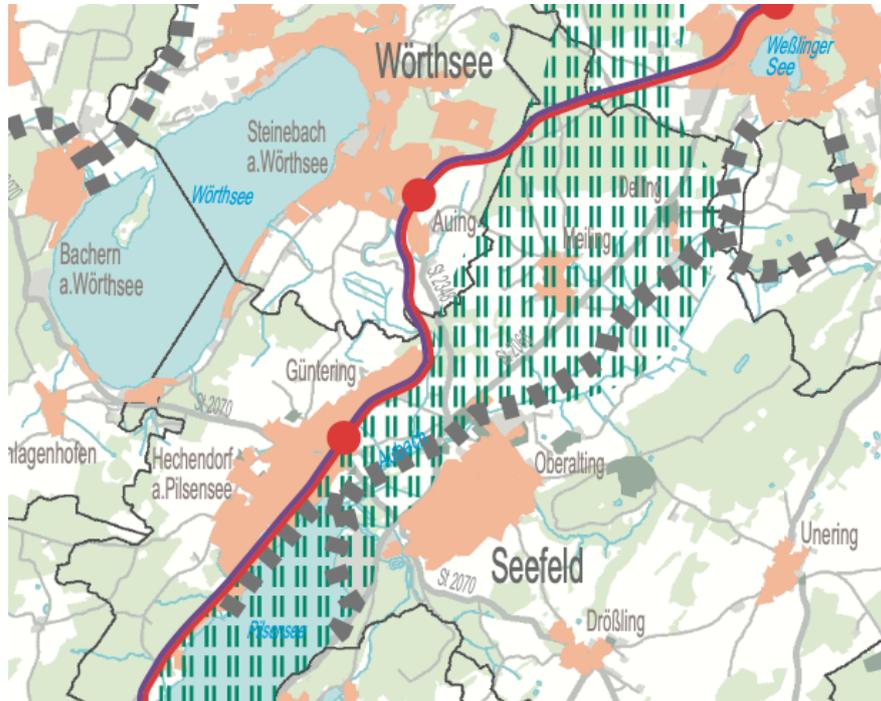


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan München-Karte 2 Siedlung und Versorgung.  
Quelle: Regionaler Planungsverband München

## 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 6). Der Norden des Planungsbereichs wird durch die Wasserfläche „Wörthsee“ begrenzt und schließt mit dem Uferbereich an, welche als Sukzessions-/Pflegefläche bzw. Feuchtfäche ausgewiesen ist. Ebenfalls im Norden dargestellt ist eine Grünfläche, welche von einem reinen Wohngebiet, welches sich durchgehend von Westen nach Osten erstreckt, begrenzt wird. Die südlichen Vorbereiche des Reinen Wohngebietes sind ebenfalls als Grünfläche dargestellt, ebenso die von West nach Ost verlaufende Wörthseestraße. Das reine Wohngebiet mit starker Durchgrünung im Osten ist ebenfalls durch eine Grünfläche von der Wörthseestraße begrenzt. Der Osten des Planungsbereichs ist als Grün- und Waldfläche ausgewiesen. Der Süden ist ebenfalls als Grünfläche dargestellt. Auf dieser Fläche befindet sich eine Umspannstation.

Teilbereiche im Norden, Osten und Süden des Planungsbereichs befinden sich im Landschaftsschutzgebiet. Das nördliche und westliche Wohngebiet ist hiervon entnommen.

Im Norden, Süden und Westen des Planungsbereichs sind Schutz- und Leitpflanzungen dargestellt. Außerdem ist der östliche Verlauf der Wörthseestraße, als wichtige Fuß- und Radwegeverbindung gekennzeichnet.

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

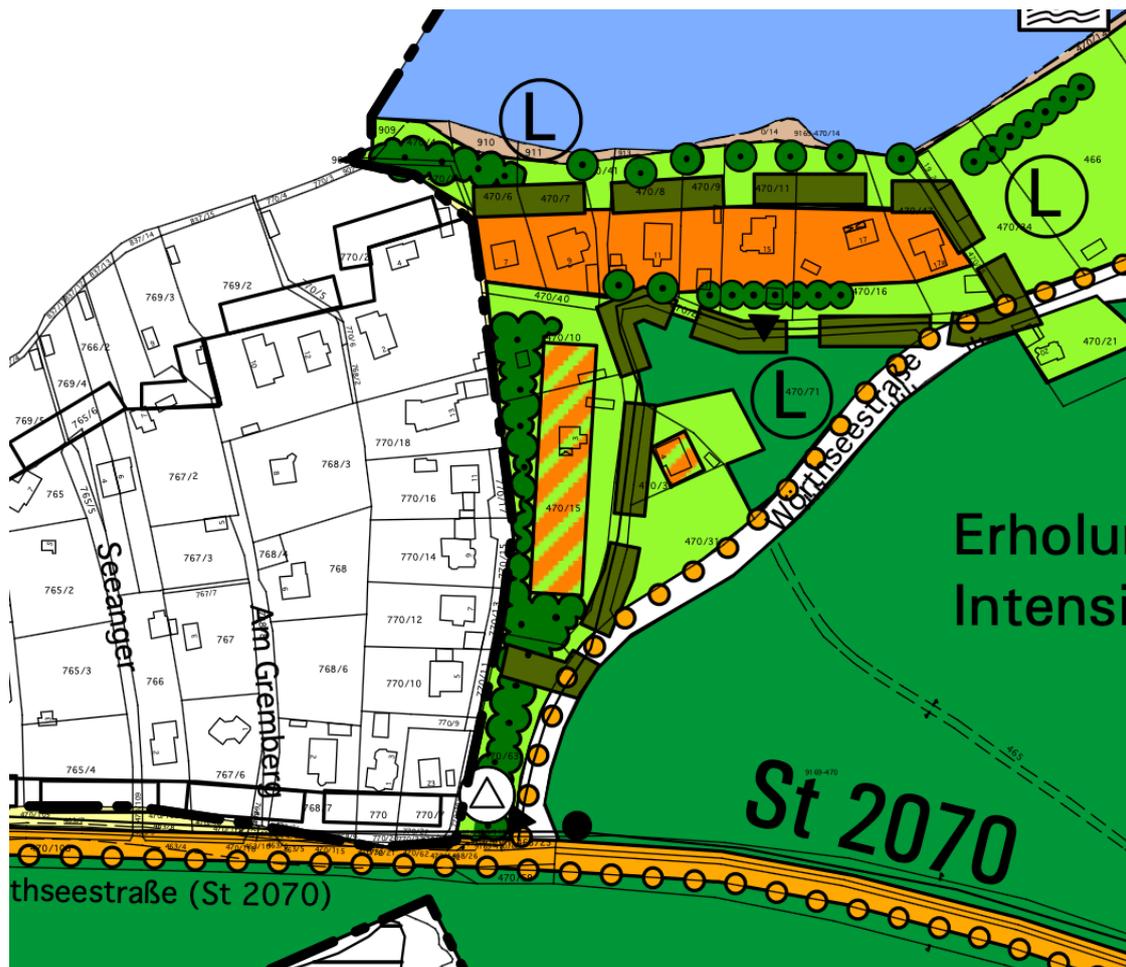


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Stand: 20.06.2006).

## 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:

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Reines Wohngebiet, Sondergebiet: Wochenendhaus
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	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
<b>Bauweise</b>	Offene Bauweise Nur Einzelhäuser Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien Abgrenzung zur Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen mit Angabe der Größe, z.B. mindestens 1300 m <sup>2</sup>
<b>Nebenanlagen</b>	Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb des Baugrundstückes ausnahmsweise zulässig
<b>Garagen und Stellplätze</b>	Garagen und Carports sind nur innerhalb der hierfür gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der Bauräume zulässig.

Unmittelbar an das Planungsgebiet grenzt der Bebauungsplan „Wörthseeufer Teil II“ in 2. Änderung mit der Fassung vom 20.12.2021, der Gemeinde Inning am Ammersee, an. Die wichtigsten Festsetzungen werden nachfolgend aufgelistet:

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Reines Wohngebiet Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Freizeiteinrichtung“
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	Vollgeschosse als Höchstgrenze: maximal II Vollgeschosse Festsetzung einer GR je Baugrundstück Für Balkone, Terrassen und Wintergärten wird eine zusätzliche Grundfläche von max. 30 m <sup>2</sup> je Wohngebäude festgesetzt Überschreitung ist bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,6 zulässig In Einzelfällen kann diese bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden. Maximal zulässige Wandhöhe: 6,30 m Maximal zulässige Firsthöhe: 9,50 m
<b>Bauweise</b>	Offene Bauweise Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Festsetzung von Baugrenzen
<b>Nebenanlagen</b>	Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einer Fläche von je 20 m <sup>2</sup> auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
<b>Garagen und Stellplätze</b>	Garagen, Carports und Nebenanlagen, mit Ausnahme von Flächen für Mülltonnen, müssen mindestens 1,5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt, sein

### 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 nutzt<sup>2</sup>. Außerdem soll „bei der Nachverdichtung auf bestehenden Baugrundstücken darauf hingewirkt werden, dass angemessene Grünflächen erhalten sowie Nachbarschaften und Infrastruktur nicht überfordert werden“<sup>3</sup>. 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.<sup>4</sup> 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 Wochenendhausgebieten 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.<sup>5</sup> Diese Leitlinie wird in der Planung aufgenommen und mittels der Erhaltung des öffentlichen Zugangs zum Wörthsee und der 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.

---

<sup>2</sup> Vgl. Leitlinienkonzept Seefeld 2035 (Stand: 28.03.2023), S. 6

<sup>3</sup> Vgl. ebenda, S. 3

<sup>4</sup> Vgl. ebenda, S. 7

<sup>5</sup> 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

Auf Grundlage der Bestandssituation wird das Planungsgebiet in drei Bereiche unterteilt, deren bestehende Strukturen unterschiedliche Charaktere ausbilden, die es rechtlich zu sichern gilt.

Der erste Bereich umfasst WR 4 bis WR 10. Hierbei handelt es sich um eine lockere Uferbebauung mit durchgrünten Grundstücken. Die Bestandsgebäude sind weitgehend parallel zum Ufer ausgerichtet oder leicht hierzu verdreht. Die Gebäude WR 4 bis WR 8 besitzen zudem einen relativ ähnlichen Abstand zueinander. Die Grundfläche der Gebäude in diesem Bereich beträgt zwischen 95 m<sup>2</sup> und 136 m<sup>2</sup>. Der zweite Bereich birgt WR 1 bis 3. Diese Grundstücke sind ebenfalls von einer lockeren Bebauung und durchgrünten Grundstücken geprägt. Weiterhin handelt es sich mit um die größten Grundstücke im Planungsgebiet. Darüber hinaus orientiert sich ihre Bebauungsstruktur an der westlichen Wohnbebauung auf Inninger Flur. Im Vergleich zur Uferbebauung besitzen die Baukörper im WR 1 und WR 3 eine Grundfläche von 126 m<sup>2</sup> und 163 m<sup>2</sup>. Im Uferbereich werden geringe bauliche Erweiterungen ermöglicht, um den bestehenden Charakter zu erhalten und geringfügige Entwicklungsmöglichkeiten zu regeln. Westlich der Wörthseestraße hingegen werden, insbesondere für das WR 2, größere Entwicklungsmöglichkeiten zugelassen, die dem Ortsbild der Nachbarbebauung auf Inninger Flur entspricht.

WR 11 stellt einen Sonderfall dar. Dieses Grundstück befindet sich im Landschaftsschutzgebiet und das vorhandene Gebäude besitzt aufgrund seiner Historie Bestandschutz. Aus Gleichheitsgründen soll das vorhandene Baurecht gesichert werden. Um der landschaftlich sensiblen Lage jedoch gerecht zu werden, wird dieses auf das Minimum begrenzt.

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 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 durchgrünt Wohnens zu sichern soll auch dann nachgekommen werden, wenn sich die im Rahmen der Baurechtsmittlung 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.

Neben Regelungen zu privaten Grundstücken, wird die öffentliche Zugänglichkeit und Durchwegbarkeit des Gebiets durch die Festsetzung der Badestelle als öffentlichen Grünfläche und die Festlegung eines Gehrechts sichergestellt.

### 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 CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

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

- Baum- und Strauchpflanzungen, 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 CO<sub>2</sub>-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 Nachbarbereichen (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 Festsetzung wird durch die Festsetzung der Grundfläche und der Höhe der baulichen Anlagen (*wird anhand der Vermessung nach dem 1. Verfahren ergänzt*) bestimmt.

##### **Zulässige Grundfläche**

Zur Wahrung des vorhandenen Quartierscharakters bestehend aus einer lockeren Uferbebauung mit Wohnhäusern samt durchgrüntem Grundstücken 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 zusichernde Merkmale sind.

Demnach werden im Planungsgebiet für die Seegrundstücke WR 4, 5 und 6 sowie WR 8 und 9 eine GR von 150 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dadurch wird das Baurecht im Bestand gesichert und eine geringfügige Baurechtsmehrung ermöglicht. Im WR 7 wird eine GR von 120 m<sup>2</sup> festgesetzt. Aufgrund der Grundstücksgröße und des Grundstückszuschnittes sowie dem städtebaulichen Ziel einer durchgrüntem lockeren Bebauung des Seeufers gerecht zu werden ist eine Baurechtsmehrung hier nicht möglich, so dass hier die genehmigte Grundfläche gem. Bestand festgesetzt wird.

Für die Baugrundstücke WR 1, 2 und 3 wird eine GR von 165 m<sup>2</sup> festgesetzt. Begründet wird dies aufgrund der Bestandsstruktur sowie die unmittelbare Nachbarschaft zur Wohnbebauung auf In-ninger Flur mit größeren Gebäuden.

Im WR 11 wird eine GR von 110 m<sup>2</sup> festgesetzt. Das Bestandsgebäude erfährt somit, trotz der Lage im Landschaftsschutzgebiet, eine baurechtliche Sicherung. Das ermöglichte Baurecht wird auf den Bestand begrenzt, um der naturräumlichen sensiblen Lage gerecht zu werden.

Den bestehenden Nachverdichtungstendenzen im Gebiet 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 6 sowie 8 bis 10 um bis zu 50 m<sup>2</sup> für Balkone, Terrassen und Loggien überschritten werden. Für die Baugebiete WR 7 und 11 wird eine Überschreitung der GR auf 20 m<sup>2</sup> reduziert, um der sensiblen Lage im Landschaftsschutzgebiet (WR 11) als auch der beengten Situation und den geringeren Grundstücksgrößen gerecht zu werden.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO im Planungsgebiet sind auf maximal 50 m<sup>2</sup> pro Wohngebäude festgesetzt. Hierdurch ist die Errichtung notwendiger Garagen und Stellplätze als auch weiterer Nebengebäude auf dem Baugrundstück möglich. 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.



Abbildung 6: Größe der Baugrundstücke – Dragomir (Stand: 15.10.23)

#### 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 (*Ergänzung und Abgleich erfolgt anhand der Vermessung nach dem 1. Verfahren*). Des Weiteren wurden zu berücksichtigende Einschränkungen wie bspw. der Mindestabstand von 3 Metern zu Grundstücksgrenzen mitberücksichtigt und im Fall dessen die Bauräume entsprechend angepasst. Somit soll der bestehende Charakter der lockeren Uferbebauung bestehend aus Wohnhäusern sowie der durchgrünte Charakter des Quartiers weiterhin bewahrt werden.

Im Bereich des Landschaftsschutzgebietes wird ausschließlich für das genehmigte Bestandsgebäude im WR 11 ein Bauraum ausgewiesen.

##### 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 sowohl Satteldächer sowie teilweise Krüppelwalm-dächer. Der überwiegende Teil der Dächer besitzt dabei eine Neigung zwischen 31° und 38°. Zwei Gebäude haben wesentlich steilere Dachneigungen von 45° und 50° und ein Hauptgebäude ein wesentlich flacheres Dach mit 26°. Insgesamt existiert im Gebiet jedoch eine gleichmäßige gebiets-prägende Dachlandschaft, die gesichert werden soll. Daher werden die prägenden Gestaltungs-merkmale der Dachneigung, Dachfirst und Symmetrie festgesetzt.

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

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

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

#### **Einfriedungen**

Zur Qualität des Ortsbildes innerhalb des Planungsgebiets gehören die bestehenden Gärten und Vorgärten, die den Straßenraum der Wörthseestraße optisch positiv beeinflussen und den dörfli-chen 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 priva-ten Grundstücksflächen ausschließlich mit einer Höhe von bis zu 1,20 m sowie in Form von offen wirkenden Drahtgeflecht- oder Stabgitterzäunen ohne Einflechtungen sowie offene Holzlattenzäu-nen zulässig. Einfriedungen in Form von Hecken sind ebenfalls zulässig.

Für Einfriedungen zwischen den jeweiligen Grundstücken sowie zur öffentlichen Straßenverkehrs-fläche 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 not-wendigen 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.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Lage und Ausgestaltung von Zufahrten, um ein ein-heitliches Gestaltungsbild zu sichern. Ergänzend hierzu wird ein Stauraum von mind. 5 m Tiefe festgesetzt, um den bestehenden Parkraumdruck im Geltungsbereich zu entschärfen und ausrei-chend Stellflächen auf den Privatgrundstücken zu sichern.

#### 4.4.6 Verkehrsflächen

Die Wörthseestraße wird im Bestand als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Zur Sicherung der öffentlichen Durchwegung des Planungsgebietes ist im Bereich des Weges „Am Seeufer“ eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Fahrbereich“ für die Allgemeinheit festgesetzt. Des Weiteren ist in diesem Bereich ein Fahrrecht für die Baugebiete WR 4 und 5 festgesetzt. Hierdurch soll die bereits im Bestand vorhandene Zufahrtsmöglichkeit der genannten Grundstücke, als auch für das Flurstück Nr. 770/2 auf Inninger Flur (außerhalb des Geltungsbereiches) gesichert werden.

#### 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 insbesondere im Bereich des Landschaftsschutzgebietes als auch in den für Bebauung zur Verfügung stehenden Arealen, 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 Fahrfächen, 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. 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 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, mindestens zwei heimische, standortgerechte und klimaangepasste Laubbäume in der Mindestpflanzqualität in der darauffolgenden Pflanzperiode zu pflanzen. 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 temperaturausgleichende 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.

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 Baumaßes 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 den Grundstücken, die direkt an Waldflächen (Fl.Nr. 470/63, 470/31 und 470/71) grenzen, 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 Belang 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. Kennzeichnungen C.5 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 Prüflingenieurs 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 TRENNOG 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.

##### **Baumwurf**

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen gem. C 8 (Gefahrenzone Baumwurf) ist die Errichtung, Änderung oder Erweiterung von baulichen Anlagen mit Aufenthaltsfunktion bzw. die Nutzungsänderung zugunsten einer Aufenthaltsfunktion ausgeschlossen. Derartige Bauvorhaben können ausnahmsweise 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 Prüfsachverständigen für Standsicherheit der statische Nachweis erbracht wird, dass für das geplante Bauvorhaben gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse baukonstruktiv sichergestellt sind.

##### **Artenschutz**

*Die Ergebnisse und somit möglicherweise erforderlichen Vermeidungs-, Verminderungs- oder CEF-Maßnahmen werden im nächsten Verfahrensschritt in die Bebauungsplanunterlagen einfließen.*

##### **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 Zufließbäche und Gräben zum Wörthsee sind soweit örtlich möglich zu beseitigen. Anlagen im See wie Bootstege, 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
- Sicherung der gebietstypischen baustrukturellen Elemente
- Festlegung des Maßes für geringfügige bauliche Erweiterungen, Nachverdichtungen oder Neuordnungen
- Entgegenwirkung einer unverhältnismäßigen baulichen Nachverdichtung
- Sicherung von dem Gemeinwohl dienenden Wegebeziehungen

### 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 Bestands-sicherung 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. 2,77 ha
Reines Wohngebiet	ca. 1,08 ha
Private Grünfläche	ca. 0,49 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,03 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,47 ha
Fläche mit Geh- und Fahrtrecht	ca. 0,03 ha
Waldfläche	ca. 0,67 ha
<u>Gesamt</u>	<u>ca. 2,77 ha</u>

Seefeld, .....

.....

Klaus Kögel

Erster Bürgermeister

## 6 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereichs des Bebauungsplans Wörthsee Teilbereich Süd – Dragomir (Stand: 15.10.23).....	5
Abbildung 2: Eigentumsverhältnisse – Dragomir (Stand: 15.10.23) .....	6
Abbildung 4: Ausschnitt aus der Strukturkarte der Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (Stand: 15.11.2022, Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat).....	12
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan München-Karte 2 Siedlung und Versorgung. Quelle: Regionaler Planungsverband München.....	13
Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Stand: 20.06.2006).....	14
Abbildung 7: Größe der Baugrundstücke – Dragomir (Stand: 15.10.23).....	20