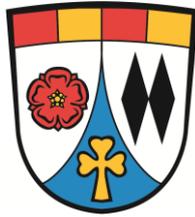


# Gemeinde Seefeld



## Bebauungsplan „Wörthseeufer – Teil Nord“

Gemarkung Hechendorf a. Pilsensee

### UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Stellungnahme vom 12.01.2024 (zu Baumwurfgefahr, Baumwurfzone, Abstimmung/ Umgang mit forstfachlichen Belangen)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 19.12.2023 (zu Bodendenkmäler)
- Landesbund für Vogelschutz, Stellungnahme vom 02.02.2024 (Festsetzungsvorschläge zum Artenschutz: Glasflächen bzgl. Vogelschlag; Beleuchtungsmittel bzgl. Fledermäuse, Insekten; Hinweis bzgl. Amphibien)
- Landratsamt Starnberg, abwehrender Brandschutz, Stellungnahme vom 20.12.2023 (zu Löschwasserversorgung)
- Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt und Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 30.01.2024 (zu baulichen Anlagen in privaten Grünflächen, Herausnahmeverfahren Landschaftsschutzgebiet)
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Stellungnahme vom 01.02.2024 (zu Altlasten, Bodenschutz, Grundwasser, Niederschlagsentwässerung und Oberflächengewässer)



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

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
E-Mail vom 14.12.2023

Gemeinde Seefeld  
Am Technologiepark 16  
82229 Seefeld

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben  
AELF-WM-L2.2-4612-32-21

Name  
Michael Ferstl

Telefon  
0881-994-1234

Weilheim i.OB, 12.01.2024

## **Bebauungsplan Bebauungsplan „Wörthseeufer - Teil Nord“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

### Aus dem Bereich Landwirtschaft:

Durch die Planungen sind landwirtschaftliche Belange nicht betroffen. Insofern bestehen unsererseits keine Einwände bzw. Hinweise.

### Aus dem Bereich Forsten:

U.a. in der Satzung (E Hinweise Ziffer 5.3) sind Aussagen zum „Baumwurf“ getroffen:

Innerhalb der hinweislichen Fläche gem. C 8 (Baumwurfzone) 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.

Eine Bestätigung einer „nur abstrakt bestehenden Baumwurfgefahr“ durch das A-ELF ist nicht sachgerecht. Wir bitten diese Passage zu streichen. Die ausgewiesene Baumwurfzone definiert den Bereich, in dem Gefahr für Leib und Leben sowie für Gebäude nicht auszuschließen ist. Dieser Bereich ist grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Ein Abweichen davon kann ggf. dann erfolgen, wenn z. B. baukonstruktiv Gefährdungen ausgeschlossen werden. Die Wahrscheinlichkeit eines Schadenseintritts kann gerade auch im Hinblick auf die klimatischen Veränderungen von niemandem sicher eingeschätzt werden. Die Sicherheit der Bewohner hat Vorrang und sollte zuverlässig gewährleistet sein.

In der Begründung (Ziffern 2.3.6 und 4.4.7) wird zum Wald ausgeführt:

...

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.

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.

Die Beteiligung des AELF an einer vertieften Grünordnungsplanung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich. Die forstfachlichen und forstrechtlichen Belange beschränken sich auf die im Norden des Planungsgebietes ausgewiesene Waldfläche. Für die Bewirtschaftung dieser Fläche sind die Vorschriften des BayWaldG maßgebend. Wir bitten darum, in den Ausführungen die erforderliche Feinabstimmung auf die Gemeinde und die UNB zu beschränken.

Soweit in der Satzung, der Begründung und im Umweltbericht die o.g. Themen gleichermaßen aufgegriffen werden, bitten wir die genannten Änderungen in allen Dokumenten entsprechend nachzuführen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Michael Ferstl  
Landwirtschaftsoberinspektor

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE · Hofgraben 4 · 80539 München

Gemeinde Seefeld  
Am Technologiepark 16  
82229 Seefeld

| IHR ZEICHEN | IHRE NACHRICHT VOM | UNSERE ZEICHEN   | DATUM      |
|-------------|--------------------|------------------|------------|
| 6102.238    | 14.12.2023         | P-2023-5830-1_S2 | 19.12.2023 |

**Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)  
Gde. Seefeld, Lkr. Starnberg: Aufstellung des Bebauungsplanes „Wörthseeufer – Teil Nord“**

**Zuständiger Gebietsreferent:**

**Bodendenkmalpflege: Herr Dr. Jochen Haberstroh**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

**Bodendenkmalpflegerische Belange:**

**In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler: D-1-7933-0145 „Offene Großsiedlung der mittleren und späten Latènezeit“, D-1-7933-0242 „Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“ und D-1-7933-0217 „Viereckschanze der späten Latènezeit“. Die Planung befindet sich in einer eisenzeitlichen Siedlungskammer. Die Ausdehnung von Siedlungen und Gräberfeldern mit**

**verschliffenen Grabhügeln ist nicht sicher festzustellen. Deshalb sind auch im Planungsgebiet weitere Bodendenkmäler zu vermuten.**

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, ..., vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, ..., angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 14.2-3).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“

[https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen\\_und\\_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale\\_bauleitplanung/2018\\_broschuere\\_kommunale-bauleitplanung.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) kann die Prüfung übernehmen. Informationen hierzu finden Sie unter: [200526 blfd denkmalvermutung flyer.pdf \(bayern.de\)](https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/200526_blfd_denkmalvermutung_flyer.pdf)

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, müssen im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD wissenschaftlich qualifizierte Untersuchungen (u.a. Ausgrabungen), Dokumentationen und Bergungen im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

Wir bitten Sie folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

**Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.**

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

**Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:**

- Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.
- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter [https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/dokuvorgaben\\_april\\_2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf).

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Jochen Haberstroh

Diese Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.

Sollte das Fachrecht, auf dem die Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege beruht, ausnahmsweise eine eigenhändig unterschriebene Stellungnahme verlangen, wird um Hinweis gebeten.



LBV Starnberg | Landsberger Str. 57 | 82266 Inning-Stegen

Gemeinde Seefeld  
Bauamt  
Herr Stefan Futterknecht  
Am Technologiepark 16  
82229 Seefeld

**Kreisgruppe Starnberg**

Vorsitzende: Stefan Schilling  
Landsberger Str. 57  
82266 Inning-Stegen  
Telefon: 08143 / 88 08  
[www.starnberg.lbv.de](http://www.starnberg.lbv.de)

**Claudius Birke**

M.Sc. Umweltplanung & Ingenieur-  
ökologie  
Leitung LBV-Geschäftsstelle Starnberg  
Telefon: 0172 / 14 52 712

Stegen, 02.02.2024

## Stellungnahme des LBV Starnberg zum Bebauungsplan „Wörthseeufer – Teil Nord“

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren.

Der LBV Starnberg nimmt zum geplanten Vorhaben wie folgt Stellung:

Dem geplanten Bebauungsplan wird zugestimmt. Aufgrund der Nähe zum Wörthsee sowie zum angrenzenden Laubwald (Waldfunktionskartierung: Schutzwald für Lebensraum, Landschaftsbild, Genressourcen und historisch wertvollen Waldbestand) müssen jedoch folgende Anpassungen zum Artenschutz ergänzt werden.:

### Vogelschlag:

Glasflächen ab einer Größe von 1,5 m<sup>2</sup> sind gegen Vogelschlag durch den Einsatz von matiertem oder entspiegeltem und strukturiertem / bedrucktem Glas (geprüfte «hoch wirksamen» Markierungen) zu sichern. Die Markierung muss sich über die gesamte Glasfläche erstrecken. Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist nicht geeignet, um Verluste zu verhindern. Über Eck-Verglasungen und große gegenüberliegende Scheiben mit Durchsichten sind auch mit Vogelschutzglas unzulässig. Keine freistehenden transparenten Scheiben. Keine hochgradig spiegelnden Glas- oder Metallelemente.

Kriterien für hoch wirksame Markierungen, bei maximalem Kontrast:

- horizontale Linien: mind. 3 mm breit, bei 50 mm Kantenabstand
- vertikale Linien: mind. 5 mm breit, bei 100 mm Kantenabstand
- schwarze Punkte: mind. 10 mm Durchmesser, im 90 mm-Raster
- metallisch-reflektierende Punkte: mind. 9 mm Durchmesser, im 90 mm-Raster

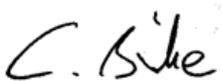
Seite 1 von 2

### Beleuchtung:

- In den Außenanlagen sind Lampen mit einer Farbtemperatur von 1.800 bis max. 2.700 K (Natrium-Niederdruckdampflampen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe) zu verwenden.
- Im Außenbereich sind voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die nur in einem Winkel von 20° unterhalb der Horizontalen strahlen. Ebenso ist auf geneigte Lampen zu verzichten.
- Es sind Lampenkonstruktionen auszuwählen, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können (insektendichte, eingekofferte Leuchtanlagen).
- Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig
- Lichtschächte sind so auszubilden, dass Amphibien nicht hineinfliegen bzw. wieder selbständig herausklettern können (z.B. über ein schräg gestelltes Holzbrett oder Lochblech). Gullys sind so herzustellen, dass Amphibien selbständig wieder herausklettern können.

Für Rückfragen und Erläuterungen stehe ich gerne zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen



Claudius Birke  
Leitung der GS des LBV Starnberg

Brandschutzdienststelle  
(abwehrender Brandschutz)

Landratsamt Starnberg • Postfach 14 60 • 82317 Starnberg

Gemeinde Seefeld  
-Bauamt-  
Am Technologiepark 16  
82229 Seefeld

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

Ansprechperson Peter Bauch  
Zimmer-Nr. OG.283  
Durchwahl 77186  
Telefax 11186  
peter.bauch@lra-starnberg.de

Ihre Zeichen / Ihre Nachricht vom  
Email vom 14.12.2023

Bitte in der Antwort angeben  
BPL\_2023\_Seefeld\_Wörthsee Nord

Starnberg 20.12.2023

## **Bebauungsplan "Wörthseeufer - Teil Nord"; Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Stellungnahme zum abwehrenden Brandschutz**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben uns den o. a. Bebauungsplan zur Stellungnahme vorgelegt, diese lautet wie folgt:

### **Löschwasserversorgung**

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

### **Erschließung**

Hinsichtlich der Erschließungssituation bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

### **Zweiter Flucht- und Rettungsweg**

Hinsichtlich des zweiten Flucht- und Rettungsweges bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

20.12.2023

X 

---

Peter Bauch  
Brandschutzdienststelle  
Signiert von: Bauch Peter

Hausadresse:  
Strandbadstraße 2 · 82319 Starnberg  
Telefon 08151 148-770  
Telefax 08151 148-11292  
info@LRA-starnberg.de  
www.landkreis-starnberg.de  
Kreissparkasse München Starnbg. Ebersbg.  
IBAN: DE37 7025 0150 0430 0500 47  
BIC: BYLADEM1KMS  
VR Bank Starnbg.-Herrschg.-Landsberg eG  
IBAN: DE37 7009 3200 0002 9960 06  
BIC: GENODEF1STH  
So erreichen Sie uns mit den öffentlichen Verkehrsmitteln:  
S6 Starnberg sowie Bushaltestelle Landratsamt

**Per E-Mail**

Gemeinde Seefeld  
Am Technologiepark 16  
82229 Seefeld

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

Ansprechpartner Herr Bader  
Zimmer-Nr. OG. 207  
Durchwahl 148 773 73  
Telefax 148 115 31  
thomas.bader@LRA-Starnberg.de

Ihre Zeichen / Ihre Nachricht vom  
6102.238

Bitte in der Antwort angeben  
4V.1-69-2-59

Starnberg 30.01.2024

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wörthseeufer –  
Teil Nord“, Gemarkung Hechendorf, i.d.F. vom 05.12.2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:

**Untere Immissionsschutzbehörde**

Keine Bedenken und Anregungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht.

**Untere Naturschutzbehörde**

1. Zu 2.3.7 in der Begründung: das Herausnahmeverfahren wird nicht von der Gemeinde Seefeld sondern vom Landratsamt Starnberg durchgeführt. Die Gemeinde Seefeld kann eine Herausnahme beantragen. Dies gilt auch für 1.2.6 im Umweltbericht. Wir bitten um Korrektur des Textes. Zusätzlich bitten wir um Übermittlung des Herausnahmebereiches im Shapeformat an die Untere Naturschutzbehörde, damit die Flächen identisch herausgenommen werden können.
2. Zu 2.3.7 in der Begründung: In § 3 der Schutzgebietsverordnung befindet sich kein generelles Verbot. § 3 regelt eine Gestattungspflicht. Im Rahmen einer Prüfung wird das Vorhaben jeweils mit dem Schutzzweck abgeglichen. Erst wenn es gegen den Schutzzweck verstößt liegt ein Verbotstatbestand vor, der dann nur mehr unter bestimmten Voraussetzungen im Rahmen einer Befreiung überwunden werden kann. Wir bitten um Anpassung des Textes, auch im Umweltbericht (1.2.6) und im Hinweis Nr. 4 bei den textlichen Festsetzungen.

Hausadresse:  
Strandbadstraße 2 · D-82319 Starnberg  
Telefon 08151 148-77 0  
Telefax 08151 148-11 292  
info@LRA-starnberg.de  
www.landkreis-starnberg.de  
Kreissparkasse München Starnberg  
Kto. 430 050 047 (BLZ 702 501 50)  
VR-Bank Starnberg  
Kto. 2 996 006 (BLZ 700 932 00)  
So erreichen Sie uns mit den öffentlichen  
Verkehrsmitteln:  
S6 Starnberg sowie Bushaltestelle Landratsamt

3. Zu 2.3.8 in der Begründung: Zweiter Absatz: der zweite Satz ist doppelt vorhanden.
4. Zu 4.6.3 in der Begründung: zuständig ist das WWA in Weilheim und nicht in München. Dies gilt auch für 8.8 bei den Hinweisen.
5. Zu Festsetzung durch Text Nr. 7.5: Wir empfehlen statt der Fertigstellung des Bauvorhabens die Nutzungsaufnahme festzusetzen, da dieser Zeitpunkt eindeutiger ist (manche Gebäude werden nie fertig).
6. Zu den Hinweisen 8.10 und 8.15: wir bitten die Genehmigungspflicht nach Naturschutzrecht zu ergänzen: normalerweise wird die Gestattung nach Naturschutzrecht mit dem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren abgearbeitet. Es kann aber Fälle geben, die nach Wasserrecht keiner Genehmigung bedürfen, nach Naturschutzrecht aber schon.
7. Auch die Formulierung in 4.4.7 in der Begründung ist nicht korrekt: weitergehende bauliche Entwicklungen sind nicht anzeigepflichtig sondern gestattungspflichtig. § 4 regelt die Fälle, die nicht in der Liste von § 3 enthalten sind. Wir bitten um Korrektur.
8. Zu Hinweis 8.16: wir bitten vor „Bootshäuser“ das Wort „zulässig“ zu ergänzen.

### **Kreisbauamt**

1.

Wir bitten in einem sog. Ersetzungssatz ausdrücklich auf die Ersetzung des ursprünglichen Bebauungsplans „Wörthseeufer“ vom 13.01.1998 zu verweisen. Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde nur in einem sog. Inzidenzverfahren für einen Einzelfall für ungültig erklärt.

Die in der Begründung unter 3.2.2 genannte Fassung vom 17.05.2000 existiert nicht. Die Bekanntmachung des ursprünglichen Bebauungsplans erfolgte am 18.05.2000.

2.

Die Festsetzung D 3.1 ist hinsichtlich der Baugrenzenüberschreitung als Ausnahmereglung zu fassen, da § 23 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO nur Ausnahmeregelungen zulässt. Neue, anders lautende Regelungen (3,80 m) sind der normgebenden Gemeinde nicht erlaubt, da § 23 BauNVO die Baugrenzen abschließend regelt.

Ansonsten wäre eine weitere eigene Baugrenze für diese Bauteile festzusetzen.

3.

Aufgrund der Vielzahl von Stegen und Boots- sowie Badehäusern im Planungsgebiet sind Regelungen über deren Zulässigkeit in der Wasserfläche „Wörthsee“ notwendig. In diesem Zusammenhang dürfen wir daraufhin weisen, dass innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche keine neuen baulichen Anlagen mehr zulässig sind. Das Gleiche gilt für genehmigungspflichtige Änderungen/Ertüchtigungen, an den derzeit in der privaten Grünflächen befindlichen Anlagen.

Diese Rechtsfolge muss in der Begründung dargestellt werden. Insbesondere die ggf. entstehenden Baurechtsverluste sind im Rahmen der Abwägung darzustellen.

4.

Die Grundflächen von Garagen/Stellplätze im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und baulichen Anlagen im Sinne vom § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO sind unter Festsetzung D 2 Maß der baulichen Nutzung bislang noch nicht aufgeführt. Wir bitten dies noch vorzusehen.

5.

Wir bitten den Hinweis Nr. 4 bei E Hinweise durch Text als nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB aufzunehmen.

Die unter B 1 eingetragene Grenze des Landschaftsschutzgebiet stimmt nicht der tatsächlichen Grenze des Landschaftsschutzgebiet überein. Der gesamte Bebauungsplanbereich „Wörthseeufer - Teil Nord“ befindet sich noch im Schutzgebiet.

6. Zu D 2.1

Wir empfehlen Loggien (da diese vollwertiger Teil der städtebaulich wirksamen Grundflächen sind) und Dachüberstände (die im ortüblichen Rahmen nicht zur GR zu zählen sind) in die Aufzählung unter D 2.1 nicht aufzunehmen. Bei letzteren könnte u.E. ein Hinweis erfolgen, dass ostunübliche Dachüberstände zur GR zu zählen sind oder ausnahmsweise eine Grundfläche zugewiesen bekommen.

Auch ist die für diese Anlagen zur Verfügung gestellten Grundflächen sind nicht ausreichend und damit fehlerhaft, sofern Dachüberstände jeglicher Art zur Grundfläche gezählt werden sollten (Rechtsgrundlage?).

7. Zu D 2.2

Die Festsetzungsthematik der Grundflächen nach D 2.2 und D 2.3 dürfte eine rechtlichen Überprüfung kaum standhalten.

D 2.1 setzt eine zusätzliche GR fest. Die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann ....

Sofern D 2.2 und D 2.3 die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO meint (es fehlt eine diesbezügliche Formulierung) ist die damit verbundene Ausklammerung der Garagen und der unterbauten Grundstücksflächen jedenfalls rechtswidrig.

Auch erscheint die grundstücksdifferenzierte Festsetzung nach Baugrundstücken in der städtebaulich fundierten Begründung nicht zugänglich zu sein.

Wir empfehlen dringend, eine nach der BauNVO Grundfläche nicht deren Überschreitungsmöglichkeit festzusetzen und städtebaulich vereinheitlichte Größen zu wählen.

8.

Schon aus Gründen des Vollzugs raten wir D 4.3 gänzlich zu streichen.

9.

D 4.4 sollte überarbeitet werden. Es ist weder gestalterisch sinnvoll noch städtebaulich begründbar, wieso beispielsweise Garagen ein 40° steiles Dach erhalten müssen, wenn die Hauptgebäude diese Dachneigung aufweisen.

10. Zu D 3.2 und D 5.1

Eine Rechtsgrundlage für „Neubauten“ oder „neu zu errichtende“ bauliche Anlagen ist uns nicht ersichtlich.

11. Zu D 5.2

Diese Festsetzung ist nicht allgemein verständlich. Was ist eine Zufahrtsseite?

12. Zu D 6.1 Satz 1

Sollen hier nur die genannten Einfriedungen zulässig sein?

Wir empfehlen auf die Abwägung zu verzichten, den Bebauungsplanentwurf komplett zu überarbeiten und den neuen Entwurf wieder in das Verfahren einzubringen.

Mit freundlichen Grüßen

Bader



WWA Weilheim - Pütrichstraße 15 - 82362 Weilheim

Gemeinde Seefeld  
Stefan Futterknecht  
Bauamt  
Am Technologiepark 16  
82229 Seefeld

**Ihre Nachricht**  
14.12.2023  
6102.238

**Unser Zeichen**  
1-4622-STA132-  
33626/2023

**Bearbeitung**  
Simon Schebesta  
Tel.: +49 (881) 182-137

**Datum**  
01.02.2024

---

**Bebauungsplan "Wörthseeufer - Teil Nord"; Frühzeitige Beteiligung  
Gemeinde Seefeld**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum genannten Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

Unter Beachtung der nachfolgenden Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.

Dabei berücksichtigen wir die im Vorfeld abgestimmten und bereits übernommenen Festsetzungen und Hinweise.

Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als PDF-Dokument zu übermitteln.

Das Landratsamt Starnberg erhält eine Kopie des Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

Simon Schebesta



# **Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange**

## Inhalt

|       |  |   |
|-------|--|---|
| 1.    | Sonstige fachliche Hinweise und Empfehlungen ..... | 3 |
| 1.1   | Grundwasser.....                                   | 3 |
| 1.2   | Altlasten und Bodenschutz.....                     | 3 |
| 1.2.1 | Altlasten und schädliche Bodenveränderungen.....   | 3 |
| 1.3   | Abwasserentsorgung.....                            | 3 |
| 1.3.1 | Häusliches Schmutzwasser.....                      | 3 |
| 1.3.2 | Niederschlagswasser .....                          | 3 |
| 1.4   | Oberflächengewässer .....                          | 4 |
| 2.    | Zusammenfassung.....                               | 4 |

## 1. Sonstige fachliche Hinweise und Empfehlungen

### 1.1 Grundwasser

Im Plangebiet liegt uns lediglich ein dokumentierter Bodenaufschluss vor (auf Flurstück 470/24). Demnach wurde ab dem Bohransatzpunkt (561,00 müNN) bis 2 m unter Gelände sandig-schluffiger Kies angesprochen, der dann bis 8 m u. Gelände als schwach schluffiger, sandiger Kies bezeichnet wurde. Von 8 bis 10 m unter Gelände folgte ein feinsandiger Schluff. Bis hierhin wurde der Boden als erdfeucht angesprochen. Darauf folgte ein „*Schluff-/Feinsandstein, mit wasserführenden Sandlagen oder Klüften, artesisch gespannter Aquifer, erdfeucht/nass, mittelschwer zu bohren, blaugrau&oliv, Tertiär (OSM), UM, Bodenklasse 4*“. Zu beachten ist, dass in einer Bohrtiefe von ca. 12 m u. GOK ein artesisch gespanntes Grundwasser mit einem Druckwasserstand von 2 m über Gelände erbohrt wurde. Die Schüttung lag nach einer eMail des ausführenden Geologen bei 0,5 bis 1 l/s.

#### Vorschlag für Festsetzungen:

**„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.“ (Hinweis: ggf. von der Gemeinde an die Formulierung in der gemeindlichen Entwässerungssatzung anzupassen)**

#### Vorschlag für Hinweise zum Plan:

**„Im Plangebiet wurde an einem Punkt bei ca. 12 m unter Gelände bzw. bei 659 müNN artesisch gespanntes Grundwasser mit einem Druckwasserstand von 2 m über Gelände dokumentiert. Sollten bei Erdbaumaßnahmen, Grundwasser angetroffen werden, ist umgehend das Wasserrechtsbehörde des Landratsamtes Starnberg zu informieren.“**

### 1.2 Altlasten und Bodenschutz

#### 1.2.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

#### Vorschlag für Hinweise zum Plan:

**„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“**

### 1.3 Abwasserentsorgung

#### 1.3.1 Häusliches Schmutzwasser

Nach unseren Informationen wird das Gemeindegebiet über eine Trennkanalisation entwässert. Insofern bitten wir zu prüfen, ob tatsächlich ein „Mischwasserkanal“ (Seite 9 des Begründungsentwurfs) vorhanden ist. Ansonsten würden wir empfehlen, dies zu ändern. Im Satzungsentwurf wurde der Sachverhalt unter Hinweis-Punkt 8.2 dagegen richtig beschrieben.

#### 1.3.2 Niederschlagswasser

Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann.

Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser vorrangig zu versickern. Bei Überlastung der Versickerungsanlagen ist sicherzustellen,

dass das Niederschlagswasser schadlos und breitflächig dem Wörthsee zufließen kann. Ferner wird auf einen Tagwasserkanal der Gemeinde verwiesen. Da das Plangebiet bereits bebaut ist, gehen wir davon aus, dass die Erschließung dahingehend gesichert ist.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

***„Versickerungsanlagen sind so zu planen, dass das Niederschlagswasser bei einer hydraulischen Überlastung möglichst schadlos und breitflächig dem Wörthsee zufließen kann“***

#### 1.4 Oberflächengewässer

Für die Gewässerunterhaltung am Wörthsee ist das Wasserwirtschaftsamt Weilheim zuständig. Der Hinweis im Satzungsentwurf (Hinweis Punkt 8.8) sowie Seite 29 der Begründung sind entsprechend anzupassen.

Verweise auf gesetzliche Bestimmungen sollten nochmal überprüft werden. Die beschriebenen Paragraphen sind zum Teil nicht (mehr) zutreffend. Z.B. Verweis auf Seite 29 der Begründung. §42 BayWG ist nicht einschlägig. Treffender für den Gewässerunterhalt wäre §39 WHG. Dies gilt ebenso für die Hinweise unter Punkt 8 der Satzung (z.B. § 59 BayWG).

#### 2. Zusammenfassung

Uns wichtige Punkte wurden in weiten Teilen bereits in den vorliegenden Entwurf eingearbeitet. Gegen den Bebauungsplan bestehen daher keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn die obigen Hinweise beachtet werden.