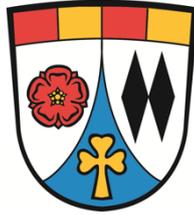


Gemeinde Seefeld



Bebauungsplan „Wörthseeufer – Teil Süd“

Gemarkung Hechendorf am Pilsensee

B E G R Ü N D U N G

- ENTWURF -

vom 10.09.2024

DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29, 80335 München

DRAGOMIR
STADTPLANUNG



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele der Planung	4
2	Beschreibung des Plangebietes	4
2.1	Geltungsbereich	4
2.2	Bestandssituation	6
2.2.1	Eigentumsverhältnisse	6
2.2.2	Erschließung	7
2.2.3	Nutzung	7
2.2.4	Grundstücks- und Baustruktur	7
2.3	Grünordnerische Grundlagen	8
2.3.1	Naturraum und Topographie	8
2.3.2	Boden, Versiegelung	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	Artenschutz	10
2.3.8	Nationale Schutzgebiete und Biotope	10
2.3.9	Landschaft und Erholung	11
2.4	Umliegende Nutzungen, umgebende Bebauung	11
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	12
3.1	Landes- und Regionalplanung	12
3.2	Rechtsverbindliche Bebauungspläne und Satzungen	14
3.2.1	Satzungen	14
3.2.2	Bebauungspläne	14
3.3	Städtebauliche Rahmenpläne, Konzepte	16
3.3.1	Leitlinienkonzept Seefeld 2035	16
3.4	Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften	16
4	Planung	17
4.1	Bebauungsplanverfahren	17
4.2	Planungsziele	17
4.3	Städtebauliches Konzept	17
4.4	Energiekonzept, Maßnahmen zum Klimaschutz	19
4.5	Begründung und Erläuterung der Festsetzungen	19
4.5.1	Art der baulichen Nutzung	19
4.5.2	Maß der baulichen Nutzung	20
4.5.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	22
4.5.4	Bauweise	23



4.5.5	Gestaltungsfestsetzungen.....	23
4.5.6	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	24
4.5.7	Verkehrsflächen	24
4.5.8	Grünordnung	24
4.5.9	Abgrabungen und Aufschüttungen.....	26
4.6	Ver- und Entsorgung	26
4.6.1	Wasserversorgung, Abwasserentsorgung	27
4.6.2	Niederschlagswasserbeseitigung.....	27
4.7	Sonstiges	27
4.7.1	Altlasten	27
4.7.2	Denkmalschutz.....	28
4.7.3	Natur- und Artenschutz	28
4.8	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	30
4.8.1	Städtebau.....	30
4.8.2	Grünordnung (Umweltbelange):.....	30
5	Städtebauliche Statistik, Flächenbilanz	31
6	Abbildungsverzeichnis	33

1 Anlass und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan „Wörthseeufer“ wurde im Rahmen einer Inzidentprüfung für einen Einzelfall für ungültig erklärt. Um dadurch entstehende Rechtsunsicherheiten für die vom Bebauungsplan erfassten Grundstücke auszuräumen, will die Gemeinde Seefeld den Bebauungsplan „Wörthseeufer“ in zwei getrennten Teilbepauungsplänen neu aufstellen. Aus diesem Anlass hat die Gemeinde einen Aufstellungsbeschluss für den südlichen Teilbereich des ehemaligen Bebauungsplans „Wörthseeufer“ mit der Bezeichnung „Wörthseeufer - Teil Süd“, Gemarkung Hechendorf a. Pilsensee gefasst und am 22.06.2022 bekannt gegeben. Der vom Bebauungsplan „Wörthseeufer - Teil Süd“ erfasste Teilbereich des Bebauungsplans Wörthseeufer in der Fassung vom 13.01.1998 (in Kraft getreten am 18.05.2000) wird nach Abschluss des Verfahrens durch diesen Bebauungsplan aufgehoben. Darüber hinaus hat die Gemeinde am 22.06.2022 eine Veränderungssperre für denselben Bereich erlassen und diese am 18.06.2024 um ein weiteres Jahr verlängert.

Das übergeordnete Ziel des Bebauungsplans ist die Definition der städtebaulichen und gestalterischen Rahmenbedingungen für die zukünftige bauliche Entwicklung entlang des Wörthseeufers. Auf Grundlage des vorhergehenden Bebauungsplans „Wörthseeufer“ und des vorhandenen genehmigten Bestands soll die Bebauung im Rahmen einer Baurechtsermittlung geprüft und auf Basis eines städtebaulichen Konzepts zukünftig neu geregelt werden. Die Intention ist es, die Bebauung im Bestand zu sichern, in Zukunft jedoch eine maßvollere bauliche Entwicklung des sensiblen Seeuferbereichs anzustreben und unverhältnismäßige Nachverdichtungstendenzen zu bremsen.

Auf Gemeindeebene betrachtet 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.

Grünordnerische Planungsziele sind u.a. der Erhalt, der Schutz und die Regeneration des sensiblen Uferbereichs in seinem ökologischen und naturräumlichen Zusammenhang durch die Freihaltung von baulichen Anlagen sowie die Sicherung von Grünflächen und Vegetationsbeständen vom Seeufer bis zur Wörthseestraße (Quartiersdurchgrünung). Hierdurch sollen insbesondere der bestehende wertvolle Vegetations- und Baumbestand, aber auch die Seeuferökologie bewahrt und weiterentwickelt 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. Der Bebauungsplan zielt u.a. darauf ab, sowohl dem Schutzstatus der Waldflächen als auch des Seeuferbereichs des Landschaftsschutzgebiets „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“ nachzukommen. Außerdem soll der Bebauungsplan zukünftig die öffentlich zugängliche Badestelle im Kreuzungspunkt der Wörthseestraße und des Seerundweges „Am Seeufer“ sichern.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltbericht aufgestellt. Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes (Wörthseeufer) erfolgt im Parallelverfahren, da die Ziele des Flächennutzungsplans, insbesondere hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und den grünordnerischen Themen, aktualisiert werden müssen.

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt in der Gemarkung des Gemeindeteils Hechendorf am Pilsensee im Westen des Gemeindegebiets Seefeld. Das Planungsgebiet ist darüber hinaus am 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.

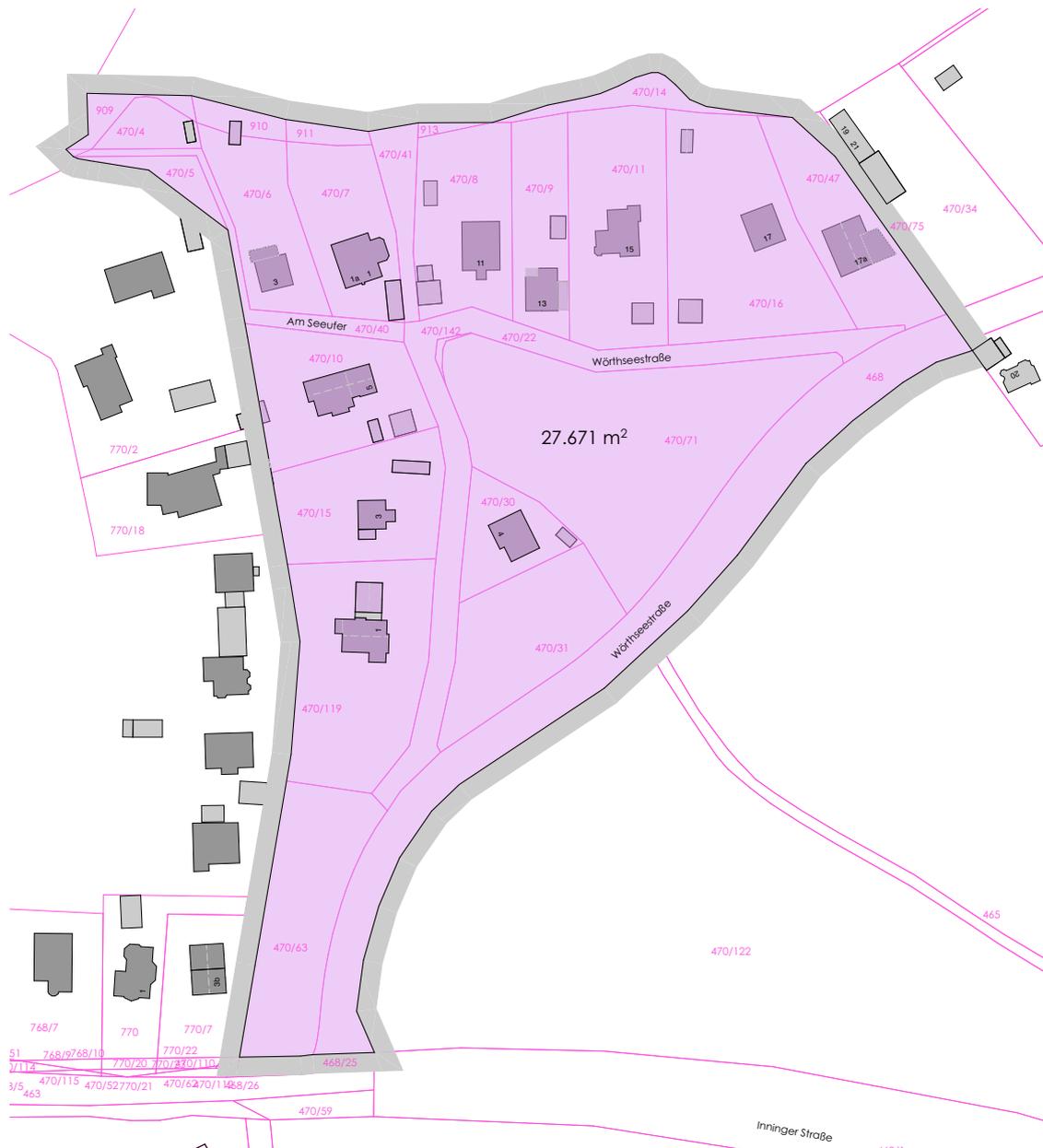


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Wörthsee Teilbereich Süd – Dragomir (Stand: 03.06.24)

Der Umgriff des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 2,7 ha und umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 468 (Teilfläche), 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, 470/31, 470/40, 470/41, 470/47, 470/63, 470/71, 470/119, 470/142, 909, 910, 911 und 913, jeweils Gemarkung Hechendorf a. Pilsensee.

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 öffentliche Verkehrsfläche „Am Seeufer“ mit der Flurstücksnummer 470/40 befindet sich im Privateigentum des gleichen Besitzers der Flurstücke 470/5 und 470/4.

Des Weiteren befindet sich der Wörthsee selbst und seine schmalen Ufergrundstücke (Fl.Nrn. 470/14, 913, 911, 910 und 909 im Privateigentum eines Eigentümers. Durch entsprechende Verträge zwischen den Eigentümer*innen ist die Ufernutzung für die rückwärtigen Wohngrundstücke geregelt.



Abbildung 2: Eigentumsverhältnisse – Dragomir (Stand: 19.08.24)

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 elf 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 unmittelbaren Uferbebauung befinden sich weitere vier Wohngebäude mit Nebenanlagen.

Die Grundstücksgrößen und -zuschnitte im Gebiet sind sehr unterschiedlich. Ihre Größen variieren zwischen ca. 450 m² und ca. 2.000 m². 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 m² 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.

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. 3.500 m² (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.

Die nächstgelegenen Grundwassersammelstellen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim liegen weit entfernt vom Planungsgebiet, sodass sie keine relevanten Informationen zu den örtlichen

Gegebenheiten liefern. Nach Aussage des Wasserwirtschaftsamtes sind Erdwärmesonden auf Flurstück 470/16 vorhanden. Diese ermittelten Grundwasser bei 550 m ü. NN bzw. 10 m unter Geländeoberkante.

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 innerhalb des Geltungsbereiches 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 Planungsgebietes zwischen Schmiedanger und Am Gremberg wird jedoch als wassersensibler Bereich geführt.

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bestands-Bebauungsplan. Die Ableitung des Schmutzwassers wurde bisher über den Trennwasserkanal in der Wörthseestraße sichergestellt. Das Niederschlagswasser wurde bislang separat auf den jeweiligen Grundstücken versickert bzw. in den Wörthsee eingeleitet. Lediglich das Grundstück mit der Flurnummer 470/ 119 (WR1) leitet das Niederschlagswasser in den Tagwasserkanal der Gemeinde ein. Vereinzelt besteht ein Notüberlauf zum Tagwasserkanal (Flurstück 470/10).

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 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).

Eine Baumvermessung ab ca. 80 cm Stammumfang mit genauem Standort sowie dem Kronenumfang wurde für Bäume in der Nähe der Baufenster durchgeführt. Teilweise wurde die Vermessung von der Straße aus, also mit Aufnahmepunkt außerhalb der Grundstücke durchgeführt, ohne das Grundstück zu betreten. Der Baumbestand innerhalb der Waldflächen wurde nicht baumgenau vermessen, sondern nur die erste Reihe zu den jeweiligen Baugrundstücken hin, mit Stammfuß und Kronenverlauf. Bäume innerhalb der Gartenbereiche, die im Landschaftsschutzgebiet liegen, wurden nicht aufgemessen.

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, 470/31) 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*).

2.3.7 Artenschutz

Zur Einschätzung des Lebensraumpotenzials planungsrelevanter Arten wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (GFN Umweltplanung, Stand 30.04.2024) durchgeführt. Dabei wurden vor Ort die vorhandenen Habitatstrukturen, wie Vegetationsbestand und Bestandsgebäude, untersucht und auf ihre Eignung für planungsrelevante Arten geprüft.

Die vorhandenen Strukturen sind als potentieller Lebensraum von nach § 44 BNatSchG geschützten Arten, konkret von Biber, Haselmaus, Zauneidechse, Schlingnatter sowie der Artengruppen Fledermäuse und Vögel einzustufen. Alle anderen saP-relevanten Arten können sicher ausgeschlossen werden.

2.3.8 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. Gemäß § 3 der Landschaftsschutzgebietsverordnung bedürfen 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 der vorherigen Erlaubnis durch die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Starnberg, d.h. diese gleicht das jeweilige Vorhaben mit dem Schutzzweck der Schutzgebietsverordnung ab. Wenn dann festgestellt wird, dass dieses dem Schutzzweck entgegensteht, liegt ein Verbotstatbestand vor bzw. wird das jeweilige Vorhaben

abgelehnt. Unter bestimmten Voraussetzungen kann durch die Untere Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden (§ 5 der Landschaftsschutzgebietsverordnung).

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.

2.3.9 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).

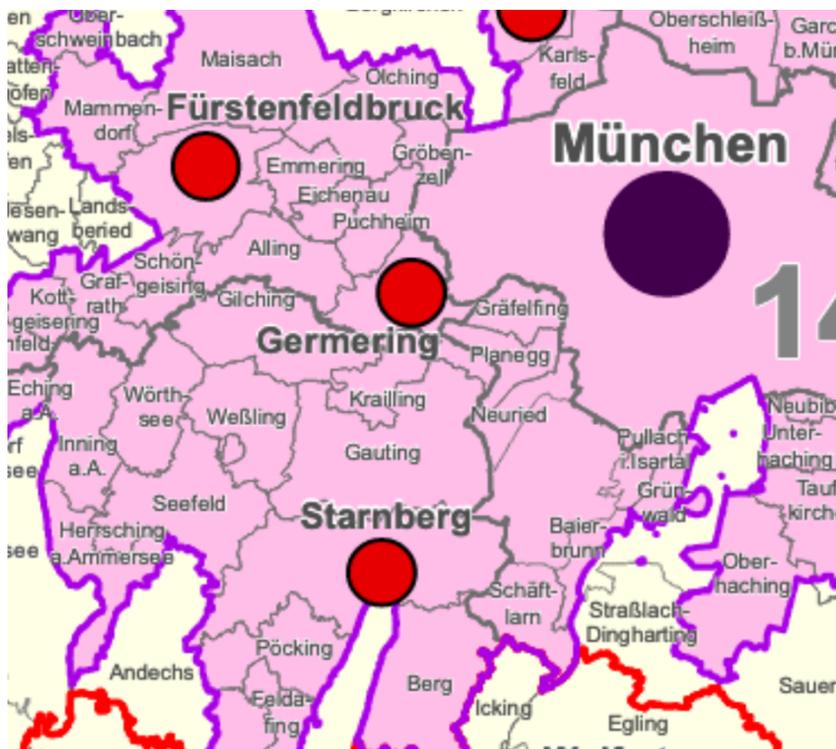


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Strukturkarte der Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (Stand: 15.11.2022, Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat)

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).

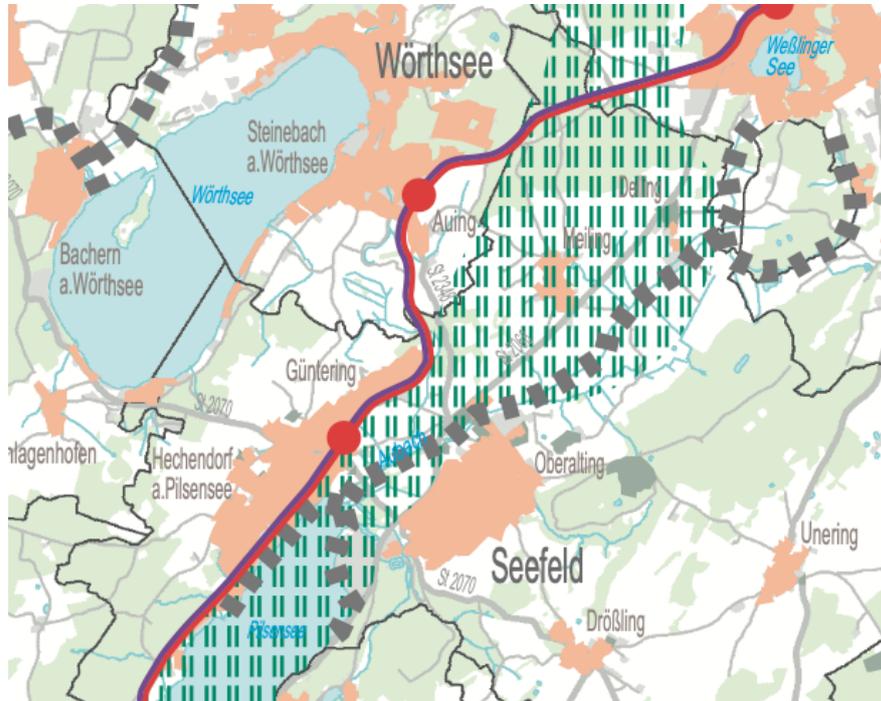


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan München-Karte 2 Siedlung und Versorgung. Quelle: Regionaler Planungsverband München

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Gemeinde Seefeld in der Fassung vom 20.06.2006 ist seit dem 13.07.2006 rechtsverbindlich (s. Abbildung 6).

Der Norden des Planungsbereichs wird durch die Wasserfläche „Wörthsee“ begrenzt und schließt mit dem Uferbereich an, welche als Sukzessions-/Pflegefläche bzw. Feuchtfläche 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 Wörthsee-straße. Das reine Wohngebiet mit starker Durchgrünung im Osten ist ebenfalls durch eine Grünfläche von der Wörthsee-straße 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 Wörthsee-straße, 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 entgegensteht.

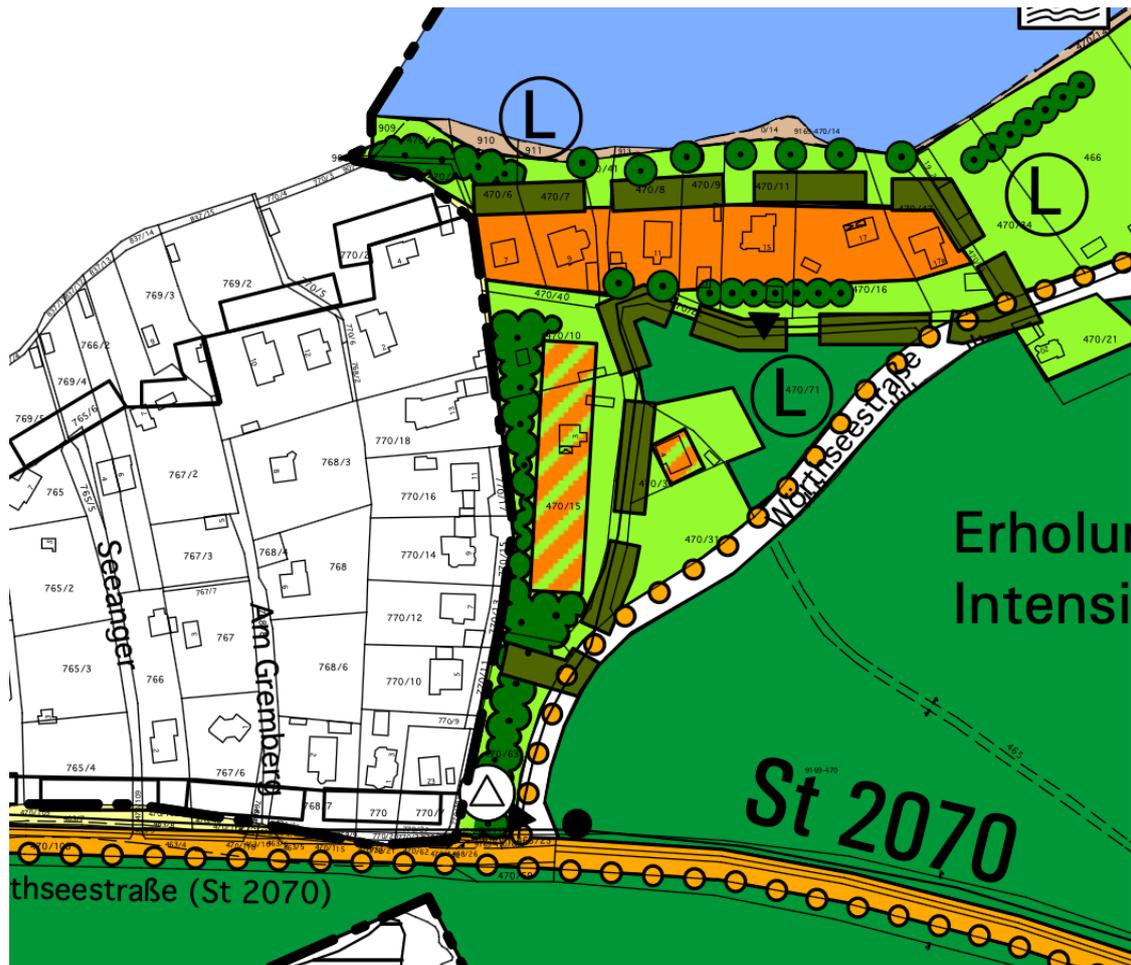


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Stand: 20.06.2006).

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

Der vom Bebauungsplan „Wörthseeufer – Teil Süd“ erfasste Teilbereich des Bebauungsplans Wörthseeufer in der Fassung vom 13.01.1998 (in Kraft getreten am 18.05.2000) wird durch diesen Bebauungsplan ersetzt.

Die wichtigsten Festsetzungen werden nachfolgend aufgelistet, da die wesentlichen Zielsetzungen des ehemaligen Bebauungsplans im weiteren geprüft werden:

Art der baulichen Nutzung	Reines Wohngebiet, Sondergebiet: Wochenendhaus
Maß der baulichen Nutzung	Vollgeschosse als Höchstgrenze: I Geschoss Festsetzung einer GR je Baugrundstück Festsetzung einer GF je Baugrundstück Wandhöhe, gemessen von der Schnittlinie der Außenwand und Dachoberkante zur natürlichen oder der von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche, darf traufseitig 4,00 m im Mittel nicht überschreiten
Bauweise	Offene Bauweise Nur Einzelhäuser Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien Abgrenzung zur Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen mit Angabe der Größe, z.B. mindestens 1300 m ²
Nebenanlagen	Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb des Baugrundstückes ausnahmsweise zulässig
Garagen und Stellplätze	Garagen und Carports sind nur innerhalb der hierfür gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der Bauräume zulässig.

Unmittelbar an 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:

Art der baulichen Nutzung	Reines Wohngebiet Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Freizeiteinrichtung“
Maß der baulichen Nutzung	Vollgeschosse als Höchstgrenze: maximal II Vollgeschosse Festsetzung einer GR je Baugrundstück Für Balkone, Terrassen und Wintergärten wird eine zusätzliche Grundfläche von max. 30 m ² 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
Bauweise	Offene Bauweise Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Festsetzung von Baugrenzen
Nebenanlagen	Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einer Fläche von je 20 m ² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Garagen und Stellplätze	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 nutzt¹. Außerdem soll „bei der Nachverdichtung auf bestehenden Baugrundstücken darauf hingewirkt werden, dass angemessene Grünflächen erhalten sowie Nachbarschaften und Infrastruktur nicht überfordert werden“². 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.³ Hier sollen die Instrumente der Bauleitplanung eingesetzt werden. Dieser Ansatz steht ebenfalls mit dem Vorhaben der Planung in Einklang und wird mit der Festsetzung eines Reinen Wohngebietes, welches die Nutzung als Wochenendhausgebiete ausschließt, berücksichtigt.

Die Leitlinie *Naturhaushalt und Naturschutz* steht in Verbindung mit der unmittelbaren Lage zum Wörthsee und dessen Uferbereich im Planungsgebiet. Demnach haben Gewässer eine besondere Bedeutung sowohl für das Landschaftsbild als auch für die Erholung des Menschen. Aus diesem Grund sind der Erhalt und die Schaffung von naturnahen offenen Gewässern mit gewundenem Verlauf und von renaturierten Gewässerrandstreifen anzustreben.⁴ 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.

¹ Vgl. Leitlinienkonzept Seefeld 2035 (Stand: 28.03.2023), S. 6

² Vgl. ebenda, S. 3

³ Vgl. ebenda, S. 7

⁴ Vgl. ebenda, S. 9

4 Planung

4.1 Bebauungsplanverfahren

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

4.2 Planungsziele

Als Grundlage für das in Kapitel 4.3 beschriebene städtebauliche Konzept werden folgende Planungsziele formuliert:

- Erhalt, Schutz, Regeneration des sensiblen Uferbereichs in seinem ökologischen und naturräumlichen Zusammenhang
- Sicherung von Grünflächen und Vegetationsbeständen (Erhalt der Quartiersdurchgrünung)
- Sicherung der Freihaltung des Uferbereichs
- Sicherung der öffentlichen Grünfläche „Erholungsbereich“ mit unmittelbarem Zugang zur Wasserfläche „Wörthsee“
- Bewahrung des Vegetationsbestandes und der Seeuferökologie
- Sicherung des bestehenden Baurechts und Beschränkung des auszuweisenden Baurechts auf das notwendige Maß, inklusive der, in Teilen, Ermöglichung einer geringfügigen Baurechtsmehrung
- Bewahrung des ursprünglichen Quartierscharakters einer lockeren Uferbebauung und Sicherung dieser Gebäudetypologie
- Beschränkung des auszuweisenden Baurechts auf das notwendige Maß
- Einklang von maßvollen Weiterentwicklungsmöglichkeiten und Ausschluss von unverhältnismäßigen Nachverdichtungstendenzen
- Festsetzung eines Reinen Wohngebiets
- Zukünftige Sicherung einer einheitlichen und homogenen baulichen Gestaltung

4.3 Städtebauliches Konzept

Da es sich um einen Bebauungsplan im Bestand handelt, bildet die Analyse der Bestandssituation in Verbindung mit den formulierten Planungszielen die Grundlage für das städtebauliche Konzept.

Zur Wahrung des größtenteils noch erhaltenen ursprünglichen Quartierscharakters, bestehend aus einer überwiegend lockeren Uferbebauung mit Wohnhäusern und einer einheitlichen Gebäudetypologie auf stark durchgrüntem Grundstücken mit großzügigem Baumbestand, werden für die zukünftige Bebauung baugrundstückspezifische Grundflächen festgesetzt. Die zukünftige Bebauung soll sich an der in Kapitel 2.2.4 beschriebenen bestehenden Gebäudetypologie orientieren, welche im Einklang mit dem sensiblen Uferbereich und seiner wichtigen Naherholungsfunktion steht. (s. a. Planungsziele Kapitel 4.2). Als zukünftiger Maßstab für eine verträgliche Bebauung und Nachverdichtung wird daher im Bereich der Grundstücke mit direktem Anschluss an den See der größte bestehende Baukörper herangezogen, welcher in seiner Kubatur und Gestaltung noch dieser Bebauungstypologie entspricht. Dies ist das Gebäude im WR 5 mit einer Grundfläche im Bestand von ca. 150 m².

Aus diesem grundsätzlichen konzeptionellen Ansatz ergibt sich, dass in den Baugebieten **WR 4, WR 5, WR 6, WR 8, WR 9 und WR 10** eine zulässige Grundfläche von 150 m² festgesetzt wird. Die Grundfläche der Gebäude im Bestand beträgt in diesem Bereich zwischen ca. 95 m² bis ca. 136 m². Damit wird je nach Größe der Bestandsbebauung eine zusätzliche Grundfläche von bis zu 55 m² für bauliche Erweiterungen der bestehenden Gebäude ermöglicht.

Eine Ausnahme stellen die Baugebiete **WR 7 und WR 11** dar.

Das **Baugebiet WR 11** ist das einzige, welches sich im Landschaftsschutzgebiet befindet. Um hier die Sicherung des Bestandes auch zukünftig gewährleisten zu können als auch der landschaftlich sensiblen Lage gerecht zu werden, sollen darüber hinaus keine weiteren Baurechtsmehrungen zugelassen werden. Dementsprechend wird für das WR 11 eine Grundfläche von 110 m² festgesetzt und liegt somit nur geringfügig über der Grundfläche von 103 m² im Bestand.

Das **Baugebiet WR 7** stellt flächenmäßig das kleinste Grundstück dar. Aufgrund der Grundstücksgröße und des Grundstückszuschnittes sowie dem städtebaulichen Ziel einer durchgrünten lockeren Bebauung des Seeufers gerecht zu werden ist eine Baurechtsmehrung hier nicht möglich, so dass hier die zukünftige Grundfläche von 120 m² gem. Bestand festgesetzt wird.

Die Baugebiete **WR 1 bis WR 3** (abgesehen vom WR 9) stellen die flächenmäßig größten Grundstücke im Planungsgebiet dar. Außerdem ist der Baukörper des WR 3 mit einer Grundfläche von ca. 163 m² im Bestand ebenfalls das größte Hauptgebäude im Geltungsbereich. Zusätzlich befinden sich die Baugebiete nicht unmittelbar in der ersten Baureihe des Wörthsees. Unmittelbar im Westen grenzt die großzügige Wohnbebauung der Gemeinde Inning am Ammersee an. Aus diesem Grund wird für die Baugebiete **WR 1 bis WR 3** eine etwas größere GR von 165 m² festgesetzt. Dadurch wird je nach Größe der Bestandsbebauung eine zusätzliche Grundfläche von 95 m² für bauliche Erweiterungen der bestehenden Gebäude ermöglicht.

Neben der zulässigen Grundfläche spielt für die bauliche Nutzung der Grundstücke auch die realisierbare Geschossfläche eine Rolle. Um den Grundstückseigentümern mehr Spielraum für die Schaffung zusätzlichen Wohnraums auf den Grundstücken zu ermöglichen, wird für alle Baugebiete eine einheitliche Wandhöhe festgesetzt, die zwei Vollgeschosse ermöglicht.

Neben den Regelungen zur Grundfläche und der Lage von Bauräumen, wird der wertvolle Seeuferbereich über die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnaher Uferbereich“ gesichert. Somit kann der Erhalt, Schutz und die Regeneration des sensiblen Uferbereichs in seinem ökologischen und naturräumlichen Zusammenhang gefördert werden. Einhergehend mit den Regelungen des Landschaftsschutzgebietes wird so dem Ziel der Erhaltung und der Bewahrung des Vegetationsbestandes und der Seeuferökologie, aber auch der Sicherung der Waldflächen Rechnung getragen.

Eine private Grünfläche, mit der Zweckbestimmung „Privatgarten“ wird im südlichen Bereich des Grundstücks FI.Nr. 470/119 festgesetzt, da das Baugrundstück südlich des bestehenden Hauptgebäudes endet und dieser Bereich nicht mehr zum Bebauungszusammenhang dazugehört, sondern im Außenbereich liegt (gem. Urteil Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, BV 1 ZB 23.140, vom 29.08.2023). Eine weitere Bebauung in diesem Bereich würde den Interessen der Allgemeinheit und dem Planungswillen der Gemeinde entgegenstehen, welche eine weitere Zersiedelung des Gebietes vermeiden will. Zudem findet sich in diesem Bereich ein wertvoller alter, heimischer Baumbestand, welcher im Zuge der Ausweisung einer privaten Grünfläche gesichert bzw. erhalten werden soll, da er sowohl eine ortsbildprägende Funktion am südlichen Ortseingang erfüllt, als auch den Übergang zu den angrenzenden Waldbeständen darstellt. Für diesen Teil des Planungsgebietes gilt weder die Baumschutzverordnung der Gemeinde noch die Schutzgebietsverordnung des Landschaftsschutzgebietes. Um diese Lücke zu schließen und damit dem Planungsziel zu entsprechen, den grünen Charakter des Planungsgebietes zu wahren, setzt der Bebauungsplan in der privaten Grünfläche, Zweckbestimmung „Privatgarten“ vorhandene Bestandsbäume zum Erhalt fest.

Außerdem wird die öffentliche Zugänglichkeit und Durchwegbarkeit des Gebiets durch die Festsetzung der Badestelle als öffentlichen Grünfläche und die Festlegung eines Gehrechts sichergestellt.

Außerhalb der privaten Grünfläche soll die Versiegelung der bebaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung einer maximalen Gesamt-GRZ inklusive Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf ein vertretbares Maß beschränkt werden.

4.4 Energiekonzept, Maßnahmen zum Klimaschutz

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

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

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

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

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

4.5 Begründung und Erläuterung der Festsetzungen

4.5.1 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.

4.5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundfläche (GR) und der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan im Bestand, d.h. zum Maß der baulichen Entwicklung wurde eine umfassende Analyse und Ermittlung des Bestandsbaurechts auf Kataster- und Bauaktenebene durchgeführt. Dafür wurden Kataster und Bauakten hinsichtlich der derzeitigen genehmigten Grundfläche ausgewertet. Zusätzlich wurde der bestehende Bebauungsplan „Wörthseeufer“ gesichtet und analysiert. Unter Zusammenführung dieser Aspekte und im Zuge der Aufstellung des städtebaulichen Konzeptes des Bebauungsplanes wurden die Festsetzungen zum künftig angestrebten Maß der baulichen Nutzung getroffen.

Die planerischen Rahmenbedingungen und städtebaulichen Grundgedanken, die zur Festsetzung der Grundflächen nach § 19 Abs 2 BauNVO in den einzelnen Baugebieten geführt haben, wurden bereits im Kapitel 4.3 ausführlich erläutert. Darüber hinaus wurden jedoch noch weitere Festsetzungen zur Feinststeuerung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten getroffen, welche nachfolgend erläutert werden.

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO durch Balkone und Terrassen

Um den Eigentümern mehr Flexibilität bei der Ausnutzung der zulässigen Grundfläche zu geben, werden Festsetzungen für Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch Balkone und Terrassen, welche mit dem Hauptgebäude verbunden sind, getroffen, also eine zusätzliche Grundfläche für Balkone und Terrassen generiert. Damit kann die festgesetzte Grundfläche im vollen Umfang für die Schaffung von Wohnraum genutzt werden. Die zulässige, maßgebende Grundfläche darf in den Baugebieten um bis zu 50 m² überschritten werden. Dies wird als auskömmlich betrachtet, um gut nutzbare gebäudenahere Freisitze zu schaffen.

Für die Baugebiete WR 7 und WR 11 wird eine Überschreitung der GR auf 20 m² reduziert, um zum einen dem beengten Grundstückszuschnitt des WR 7 und zum anderen der sensiblen Lage des WR 11 innerhalb des Landschaftsschutzgebietes gerecht zu werden.

Zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 4

Die maximal zulässige Grundfläche darf durch Anlagen nach 19. Abs. 4 BauNVO bis zu einer maximalen GRZ von 0,5 überschritten werden. Mit der Festsetzung einer maximalen Gesamt-GRZ von 0,5 soll die Versiegelung auf den Baugrundstücken auf ein vertretbares Maß beschränkt werden.

Um zu vermeiden, dass auf den Grundstücken Garagen, Carports und Nebengebäude entstehen, die sich in Ihrer Dimension nicht mehr deutlich dem Hauptgebäude unterordnen, oder im Falle eines direkten Anbaus an das Hauptgebäude dessen wahrgenommene Kubatur erheblich vergrößern, werden diese baulichen Anlagen in ihrer jeweiligen Grundfläche gesondert beschränkt.

Folglich sind im Planungsgebiet Garagen und Carports sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auf allen Baugrundstücken nur bis zu einer maximalen Grundfläche von 50 m² pro zusammenhängender baulicher Anlage zulässig und dürfen eine Gesamtgrundfläche von 100 m² nicht überschreiten. Der Begriff „zusammenhängende bauliche Anlage“ bezieht sich dabei auf die Gesamtgrundfläche aneinanderg gebauter Nebenanlagen und / oder Garagen. Zum Beispiel dürften eine Garage und ein Geräteschuppen aneinanderg gebaut 50 qm Grundfläche nicht überschreiten. Zwei räumlich getrennte Anlagen dürften jeweils 50 qm Grundfläche haben. Dies gilt auch für (die Teile von) Nebenanlagen und Garagen, die an das Hauptgebäude angebaut sind, aber nicht innerhalb des Bau- raums und innerhalb der zulässigen GR nach § 19 Abs. 2 BauNVO realisiert werden.

Im WR 1, WR 2 und WR 3 ist eine maximale Grundfläche von 70 m² pro zusammenhängender baulicher Anlage zulässig, da zwei der drei Grundstücke in diesem Teilbereich des Bebauungs- planes im Bestand bereits die Vorgaben überschreiten.

Wand- und Firsthöhen

Planungsziel für die zukünftige bauliche Entwicklung ist es, dass die Wände der Gebäude von der Straße aus betrachtet maximal 6,0 m aus dem fertigen Gelände herausragen. Da die Grundstücke zum Großteil eine leichte Hangneigung in Richtung des straßenabgewandten Grundstücksbereichs aufweisen, darf der Fußpunkt der straßenabgewandten Wand bis zu 0,5 m unterhalb des jeweils festgesetzten Höhenbezugspunktes liegen. Die rückwärtige Wand kann damit bis zu 6,5 m aus dem fertigen Gelände ragen. (Vgl. hierzu auch Kap. 4.5.9 Abgrabungen und Aufschüttungen) Dies gilt jedoch nur für Gebäude, die in eine bereits bestehende Hangneigung hineingebaut werden. Abgrabungen des bestehenden Geländes zur Freilegung von Fassaden sind gem. Festsetzung D.8.1 nicht zulässig.

Diese Höhenentwicklung wird einheitlich für alle Baugebiete festgesetzt, mit einer Ausnahmeregelung für das Gebiet WR 2, in dem bereits eine größere Wandhöhe realisiert wurde. Diese soll jedoch nicht als Maßstab für die zukünftige Entwicklung herangezogen werden.

Die als zukünftiger Standard festgesetzte maximale Wandhöhe von 6,0 m ermöglicht in Kombination mit der festgesetzten Firsthöhe die Errichtung von zwei Vollgeschossen und einem gut nutzbaren Dachgeschoss.

Um zu vermeiden, dass bei großen Gebäudetiefen unter Ausnutzung der maximalen Wandhöhe in Verbindung mit der maximalen Dachneigung gebietsuntypische Gebäudehöhen erreicht werden, wird zusätzlich die Firsthöhe als Höchstmaß festgelegt.



Abbildung 6: Größe der Baugrundstücke – Dragomir (Stand: 03.06.24)

4.5.3 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. Außerdem wurden Vorgaben aus dem Abstandsflächenrecht, wie bspw. ein Mindestabstand von 3 Metern zu Grundstücksgrenzen mitberücksichtigt. 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 bereits genehmigte Bestandsgebäude im WR 11 ein Bauraum ausgewiesen.

Balkone und direkt an das Hauptgebäude angrenzende Terrassen sind baurechtlich als Teile des Hauptgebäudes zu betrachten und damit grundsätzlich innerhalb der Bauräume anzuordnen. Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Überschreitungsregelungen für Balkone und Terrassen

werden jedoch im Rahmen der Baugenehmigung Ausnahmen ermöglicht, sofern die Belange des Nachbartschutzes sowie des Erhalts geschützter Bäume nicht betroffen sind.

Terrassen entfalten in der Regel keine oder nur geringfügige räumliche Wirkung, während z.B. umlaufende Balkone das wahrgenommene Volumen des Baukörpers erheblich vergrößern können. Entsprechend werden für Balkone geringere Überschreitungsmöglichkeiten vorgesehen, als für Terrassen.

Befestigte Flächen, die nicht direkt an das Hauptgebäude angrenzen, wären als Nebenanlagen auch ohne Ausnahme außerhalb der Baugrenzen zulässig, solange die zulässige Gesamt-GRZ nicht überschritten wird.

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.

4.5.4 Bauweise

Im gesamten Planungsgebiet sind dem bisherigen Gebietscharakter entsprechend nur Einzelhäuser zulässig, da aus ortsgestalterischer Sicht Reihenhäuser oder Doppelhaushälften auf selbständigen Grundstücksflächen mit entsprechend kleinteiliger Gestaltung nicht in vorhandene Siedlungsbild passen würden.

4.5.5 Gestaltungsfestsetzungen

Die Hauptgebäude im Planungsgebiet besitzen sowohl Satteldächer als auch teilweise Krüppelwalmdächer. 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 Dachlandschaft, die gesichert werden soll. Daher werden die prägenden Gestaltungsmerkmale der Dachneigung, Dachfirst und Symmetrie festgesetzt.

Die Dachlandschaft der Nebenanlagen, die nicht mit den Hauptgebäuden verbunden sind, ist ebenfalls als heterogen zu bezeichnen. Zukünftig soll diese Flexibilität weiterhin ermöglicht werden, weswegen lediglich eine Festsetzung zur Gestaltung von Garagen und Carports, die mit dem Hauptgebäude verbunden sind, erfolgt. Diese sind zukünftig bezüglich ihrer Dachform und Dachfarbe an das Hauptgebäude anzupassen. Ziel dieser Festsetzung ist es, dass das Hauptgebäude und die damit verbundenen Garagen und Carports ein einheitliches und homogenes Erscheinungsbild erhalten. Eine „Anpassung“ an die Dachform des Hauptgebäudes bedeutet jedoch nicht zwingend, dass die angebaute Garage auch ein Satteldach haben muss. Sie könnte z.B. auch ein Pultdach haben, welches sich in das Satteldach des Hauptgebäudes integriert.

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist seitens der Gemeinde ausdrücklich gewünscht. Um das bestehende Ortsbild jedoch nicht zu beeinträchtigen, dürfen Solaranlagen nur bündig mit der Dachhaut installiert werden. Um das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, sollen gebäudeunabhängige Solaranlagen nicht ermöglicht 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 dörflichen und begrünten Charakter des Wohngebiets unterstreichen. Daher ist es ein grundlegender Planungsgedanke, dieses grüne, den angrenzenden Straßenraum optisch positiv beeinflussende Erscheinungsbild weiterhin zu wahren und einer Abschottung durch zu hohe, blickdichte Zäune oder Mauern entgegenzuwirken.

Deswegen sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zur Abgrenzung der privaten Grundstücksflächen ausschließlich mit einer Gesamthöhe von max. 1,50 m sowie in Form von offen wirkenden Drahtgeflecht- oder Stabgitterzäunen ohne Einflechtungen sowie offene Holzlatenzäunen zulässig. Einfriedungen in Form von Hecken sind ebenfalls zulässig.

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

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

4.5.6 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze sind gem. der gemeindlichen Satzung über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge“, i.d.F. vom 25.01.2012, in Kraft getreten am 01.02.2012, in ihrer Anzahl nachzuweisen.

Der Bebauungsplan sieht vor, dass Garagen und Carports sowie Nebenanlagen auch unabhängig vom Hauptgebäude und somit außerhalb der Baugrenzen, jedoch nur innerhalb des Baugrundstückes und mit einem Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie, errichtet werden können. Durch die Einhaltung des Mindestabstands sollen die straßennahen Grundstücksbereiche von räumlich verhältnismäßig dominanten baulichen Anlagen, wie Garagen, Carports oder Gartenhäuser freigehalten werden und der städtebaulichen Zielsetzung nachgekommen werden. Somit soll die Charakteristik des Straßenraums weiterhin durch die großzügigen Vorgartenzonen erhalten bleiben und weiterhin eine ausreichende Eingrünung zum Straßenraum ermöglicht werden. Die hierdurch erzeugte, überwiegend offene räumliche Wahrnehmung, gilt es zu sichern.

Im Bereich der Garagenzufahrten wird aus Gründen der Verkehrssicherheit und des Verkehrsflusses auf der Wörthseestraße ein Stauraum, also eine mit dem PKW befahrbare Fläche, von mind. 5 m Tiefe festgesetzt. Um ein zügiges Befahren der Grundstücke zu ermöglichen, muss der Stauraum jedoch nicht zwingend zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage liegen, sondern kann auch parallel zur Garage oder zum Carport angeordnet sein, sofern die Einfahrtsöffnung derselben nicht zur Straße orientiert ist.

4.5.7 Verkehrsflächen

Die Wörthseestraße wird im Bestand als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Straße „Am Seeufer“ (Flurstück 470/40) wird ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, mit dem Zusatz „G+F“ für Fußgänger- und Radverkehr.

4.5.8 Grünordnung

Das Grünordnungskonzept sieht vorrangig den Erhalt des markanten Landschaftsbildes im Bereich des Wörthseeufers sowie 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 spätestens eine Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude umzusetzen.

Begrünung der Baugebiete

Im Bereich der Landschaftsschutzgebietsflächen entlang des Wörthseeufers werden gem. Planeintrag private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „naturnaher Uferbereich“ festgesetzt. Um den Zielen sowohl der Planung als auch der Landschaftsschutzgebietsverordnung und den damit verbundenen Auflagen zu entsprechen, sind bauliche Anlagen über den derzeit genehmigten Bestand hinaus nicht zulässig. Uferbefestigungen sind in diesem Bereich ebenfalls unzulässig. Ferner 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. Schilf- und Röhrichtzonen sowie Flachwasserbereiche sind zu erhalten und in ihrer Entwicklung zu fördern.

Im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Privatgarten“ sind Rasenflächen in Kombination mit naturnahen Wiesenflächen mit einem Kräuteranteil von mind. 50 % herzustellen in Kombination mit Baum- und Strauchpflanzungen herzustellen, zu pflegen und zu erhalten. Bereits bestehende Bäume sind ebenfalls zu pflegen und zu erhalten.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erholungsbereich“ sind die vorhandenen Strukturen – begrünte Fläche mit Laubbäumen und -sträuchern – zu erhalten und Ausfälle zu ersetzen, um die Durchgrünung dauerhaft sicherzustellen und den Bereich der Naherholung mit Zugang zum Wasser in seiner Qualität zu erhalten.

Darüber hinaus leisten die übrigen nicht bebauten Baugrundstücksflächen, die unversiegelt sowie begrünt sind sowie nicht als Geh- und Fahrflächen, bauliche Nebenanlagen, Terrassen und Stellplätze genutzt werden, einen elementaren Beitrag zum immer wichtiger werdenden Thema der Klimaanpassung. Diese unbebauten und begrünt Flächen können Niederschlagswasser aufnehmen und speichern und damit verzögert an das Grundwasser sowie in Form der Verdunstung an die Umgebung abgeben. Um eine ausreichend intensiv nutzbare Fläche für die Bewohner*innen zu ermöglichen, jedoch auch ökologische Gründe zu berücksichtigen im Hinblick auf die Förderung der Biodiversität und der heimischen Insektenwelt (z.B. blütenreiche Wiesenansaat, Staudenpflanzung), sind die als zu begrünen und bepflanzen festgesetzten Flächen sowie die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Privatgarten“ als Rasenflächen in Kombination mit Wiesenflächen 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, Schotterrassen 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 den Zweckbestimmungen „naturnaher Uferbereich“ sowie „Privatgarten“ sind je angefangener 250 m² Grundstücksfläche, mindestens zwei heimische, standortgerechte Sträucher und ein standortgerechter, heimischer, klimaangepasster Laubbaum in der Mindestpflanzqualität bis spätestens eine Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude 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 temperatenausgleichende Wirkung und tragen so auch zum Wohlbefinden der Anwohnerinnen und Anwohner bei.

Der bereits vorhandene Baumbestand ist innerhalb des Landschaftsschutzgebietes durch die Schutzgebietsverordnung des Landschaftsschutzgebietes „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“ geschützt und in den restlichen Bereichen der Baugrundstücke über die Baumschutzverordnung der Gemeinde Seefeld geregelt. Für Bäume, die sich innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Privatgarten“ befinden, greifen beide Verordnungen nicht, da der Bereich als Außenbereich deklariert ist. Um diese Lücke zu schließen und den vorhandenen Baumbestand einheitlich zu sichern, setzt der Bebauungsplan innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Privatgarten“ die vorhandenen Bäume zum Erhalt fest.

Dem Baumschutz des vorhandenen Baumbestandes sowie des Waldbestandes wird im Rahmen des Bauvollzugs eine wichtige Rolle zukommen. Bei Beschädigungen von Wurzeln durch Bautätigkeiten im Boden kann die Gesundheit und die Standsicherheit des Baumes beeinträchtigt werden. Dementsprechend sollen vor Baubeginn im Abstand von 1,5 m von der Kronentraufe zum Schutz der Wurzeln keine baulichen Eingriffe erfolgen, z.B. Aushub von Boden, Ablagerungen im Wurzelbereich, Errichtung von baulichen Anlagen, Verlegung von Versorgungsleitungen. Entsprechende Baumschutzmaßnahmen – unter Beachtung der entsprechenden Normen (siehe dazu 4.7.3) – sollen vorgesehen werden und auch während der Bauzeit aufrechterhalten werden. 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.

Der Verlust von Gehölzen innerhalb der Baugrundstücke ist nicht eindeutig abzuschätzen, da der Umfang von zukünftigen Bauvorhaben nicht klar prognostiziert werden kann. Eine erfolgte Vermessung der Bäume ab ca. 80 cm Stammumfang wurde für Bäume in der Nähe der Baufenster durchgeführt. Jedoch sei erwähnt, dass eine Aufnahme der Bäume nicht auf jedem Grundstück möglich war, da dort kein Zutritt gewährt wurde. Alle Bäume innerhalb der Bauräume werden daher in der Planzeichnung des Bebauungsplans hinweislich dargestellt. Deren Schutz ist überwiegend über die Baumschutzverordnung der Gemeinde Seefeld geregelt. Sollte die Absicht bestehen, einen unter die Schutzkategorie der Baumschutzverordnung fallenden Baum zu entfernen, ist bei der Gemeinde eine Genehmigung zu beantragen (§ 6 Abs. 1 Baumschutzverordnung). Bäume, die innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „naturnaher Uferbereich“ vorhanden sind, befinden sich im Landschaftsschutzgebiet. Hier gilt die Schutzgebietsverordnung des Landschaftsschutzgebietes „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“. Beabsichtigte Baumfällungen obliegen der Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde im Zuge eines Antrages.

4.5.9 Abgrabungen und Aufschüttungen

Die Veränderung des bestehenden Geländeneiveaus durch Abgrabungen und Aufschüttungen ist grundsätzlich zulässig, um im zum Teil leicht hängigen Gelände z. B. gerade Fassadenanschlüsse oder ebene Terrassenflächen herzustellen. Um extreme Geländeänderungen zu verhindern, dürfen Abgrabungen und Aufschüttungen jedoch nicht so kombiniert werden, dass Höhensprünge von mehr als 0,5 m entstehen. Geländeänderungen zur Freilegung von Fassaden unterhalb der festgesetzten Höhenbezugspunkte sind ebenfalls nicht zulässig. So kann ausgeschlossen werden, dass faktisch größere Wandhöhen über fertigem Gelände entstehen können, als durch die Wandhöhenfestsetzungen planerisch beabsichtigt. Abgedeckte Lichtschächte vor Fenstern zur Belichtung von Untergeschossen sind von den Festsetzungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen nicht betroffen, da sie optisch nicht in Erscheinung treten.

4.6 Ver- und Entsorgung

4.6.1 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.

4.6.2 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 mittels Mulden/ Rigolen oder einer Kombination aus beidem 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 die Sickerfähigkeit des Bodens nachweislich eingeschränkt oder ungenügend ist.

Sofern es sich um Grundstücke handelt, die nicht am See liegen ist die gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in den Tagwasserkanal der Gemeinde ausnahmsweise zulässig, wenn nachweislich aufgrund der Bodenverhältnisse eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers auf dem jeweiligen Grundstück nicht möglich ist.

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfüllt sind und die zugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) 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 TRENORG erfüllt sind. Eine Einleitung in oberirdische Gewässer hat unter Berücksichtigung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu erfolgen.

4.7 Sonstiges

4.7.1 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).

4.7.2 Denkmalschutz

Im Planungsgebiet selbst und in der unmittelbaren Umgebung sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt (BayernAtlas).

Die nächstgelegenen Bodendenkmäler befinden sich in weiter Entfernung zum Planungsgebiet: In rd. 410 m südöstlicher Richtung (D 1-7933-0150 „Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“) sowie in rd. 800 m südöstlicher Richtung (D 1-7933-0032 „Siedlung der späten römischen Kaiserzeit“). Diese werden nicht von der Planung berührt.

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. Zudem wird auf Art. 7 Abs. 1 BayDSchG hingewiesen, nach dem es der Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde bedarf, wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden.

4.7.3 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. Nach dieser sind alle Bäume geschützt, die einen Stammumfang von 1 m (gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden) besitzen. Dies sind innerhalb des Planungsgebietes alle Laubbäume, außer Fichten, Tannen, Thujen und Kiefern. Die entsprechenden Regelungen sind §§ 4 – 11 der Baumschutzverordnung zu entnehmen.

Des Weiteren sollten für nach der „Verordnung der Gemeinde Seefeld über den Schutz des Baumbestandes“ sowie durch die Landschaftsschutzgebietsverordnung geschützte Bäume im Abstand von 1,5 m von der Kronentraufe keine baulichen Eingriffe erfolgen. Die Feinwurzeln eines Baumes wachsen bis mehrere Meter vom Stamm entfernt. Sie sorgen für die Wasser- und Nährstoffaufnahme. Die Hauptwurzeln sind dazu nicht in der Lage. Sie dienen nur dem Transport zum Stamm sowie der Stabilität und Standsicherheit. Der Schutz des o.g. Bereiches dient dem Schutz des Wurzelwerkes, um Beschädigung oder Zerstören von Wurzelteilen zu vermeiden und damit die dauerhafte Vitalität und Langlebigkeit des Baumes zu erhalten, da ansonsten bei Beschädigung oder Abtrennen die verbleibenden Feinwurzeln den oberirdischen Teil des Baumes (Stamm, Äste, Blätter) nicht mehr ausreichend versorgen können. Dementsprechend sollen vor Baubeginn entsprechende Baumschutzmaßnahmen vorgesehen werden und auch während der Bauzeit aufrechterhalten werden. Im Falle einer Errichtung von Zäunen soll im Vorfeld ein Wurzelsuchgraben angelegt werden, um die Lage der Wurzeln zu bestimmen. Im Zuge dessen sollen Punktfundamente nur dort platziert werden, wo sich keine Wurzeln befinden.

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.

Der Bebauungsplan weist zudem textlich darauf hin, dass in einem Abstand von ca. 20 m zum Waldrand bzw. dessen Baumbestand generell die Gefahr eines Baumwurfes besteht, was eine Gefährdung für Leib und Leben von sich in dort vorhandenen Gebäuden aufhaltenden Personen bedeutet. Zur Wahrung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen sollte bei der Errichtung, Änderung oder Erweiterung von baulichen Anlagen mit Aufenthaltsfunktion bzw. die Nutzungsänderung zugunsten einer Aufenthaltsfunktion im Einzelfall durch Gutachten eines Prüfers der statische Nachweis erbracht werden, dass für das geplante Bauvorhaben gesunde Wohnverhältnisse baukonstruktiv sichergestellt sind.

Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (GFN Umweltplanung, Stand April 2024) kommt zu dem Ergebnis, dass ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten, konkret von Biber, Haselmaus,

Zauneidechse, Schlingnatter sowie der Artengruppen Fledermäuse und Vögel, nicht ausgeschlossen werden kann und somit Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt sein können.

Um ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können, ist die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) im engen zeitlichen Zusammenhang vor geplanten Eingriffen und baulichen Veränderungen an Bestandsgebäuden oder an den Grundstücken (z.B. Baumfällung) sowie bei einer Neubebauung auf dem jeweiligen Grundstück im Zuge der Baugenehmigung durchzuführen. Da es sich um einen Bestandsbebauungsplan handelt, sind aktuell keine/ nur wenige konkrete Bauabsichten in naher Zukunft bekannt. Artenschutzrechtliche Untersuchungen müssen immer im Vorfeld der Umsetzung eines Vorhabens durchgeführt werden, da sie nach 3 bis 5 Jahren ihre Gültigkeit verlieren. Deshalb ist es nicht zielführend, zum jetzigen Zeitpunkt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchzuführen. Aus der Relevanzprüfung geht hervor, dass bei korrekter und rechtzeitiger Umsetzung aller vorgeschlagenen Maßnahmen ggf. auftretende artenschutzrechtliche Konflikte ggf. mit CEF-Maßnahmen grundsätzlich lösbar sind und damit einer Realisierung des Bauleitplans nicht grundsätzlich im Wege stehen. Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung durch die Regierung von Oberbayern ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Starnberg wird festgelegt, dass im konkreten Einzelfall bei einem Bauvorhaben im Zuge der Baugenehmigung jedem Antrag (Bauantrag/ Freisteller) eine artenschutzfachliche Analyse auf der Basis der Relevanzprüfung beizulegen ist (Liste saP-relevanter Arten in Bericht zur Relevanzprüfung). Zu beachten ist, dass vor allem auf Grund der Mobilität der Fauna nach längeren Zeiträumen Veränderungen eintreten können, die die Relevanzprüfung nicht vorausschauend abbilden kann. Soweit diese Arten eine saP-Relevanz besitzen, sind diese ebenfalls zu berücksichtigen. Daneben können auch Wirkfaktoren hinzukommen, die derzeit nicht abzuschätzen sind. Für die artenschutzrechtliche Analyse muss zunächst die konkrete Situation vor Ort auf dem Baugrundstück durch ein hinreichend qualifiziertes Büro ermittelt werden. Eine frühzeitige Beauftragung der artenschutzrechtlichen Untersuchungen vor dem geplanten Baubeginn ist zu empfehlen, um mögliche Verzögerungen aufgrund ggf. fortgeschrittener Vegetationsperioden zu vermeiden. Soweit erforderlich, sind neben der Darstellung der Bestandssituation auch vorgezogene Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu beschreiben bzw. festzulegen. Mit den Maßnahmen ist sicher zu stellen, dass im Rahmen eines Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt werden. Soweit erforderlich, ist dafür in die Bauabwicklung auch eine Umweltbaubegleitung einzuplanen. Je nach Artbetroffenheit kann hier ein frühzeitiger Kartierungsbeginn erforderlich werden (Näheres siehe Relevanzprüfung).

Des Weiteren stellt der Bebauungsplan zum Schutz von Fledermäusen und Insekten Vorgaben zur Verwendung von fledermaus- und insektenfreundlichen Beleuchtungsmitteln.

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 Zuflussbäche und Gräben zum Wörthsee sind soweit örtlich möglich zu beseitigen.

Jegliche bauliche Veränderungen am Ufer oder im See (z.B. Boots- und Badestege, Bootshäuser, Uferbefestigungen, Mauern, Abgrabungen, Zäune) in weniger als 60 m Abstand zum See sind nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz und Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz bzw. nach Naturschutzrecht (Art. 51 Abs. 1 Satz 3 BayNatSchG, in Kombination mit § 3 & § 5 der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“, auf Grundlage des § 26 BNatSchG) genehmigungspflichtig. Die Gemeinde erachtet es für notwendig, an diesen Verfahren beteiligt zu sein.

Als Gewässer 1. Ordnung gem. Art. 22 Abs. 1 Nr. 1 BayWG (zu § 40 Abs. 1 Satz 1 WHG bzw. § 39 WHG) 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 Wasserwirtschaftsamt Weilheim abzustimmen.

Der Wörthsee ist gem. § 38 WHG 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).

4.8 Wesentliche Auswirkungen der Planung

4.8.1 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

4.8.2 Grünordnung (Umweltbelange):

- Möglicherweise bei künftigen Bauvorhaben Verlust von Baumbestand; durch Ersatzpflanzungen Kompensation dieses Verlusts. Textliche Hinweise zum Schutz des Wurzelbereichs von Bäumen und zur Baumwurfgefahr in der Nähe 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, Schotterrasen 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 und Förderung von Grünflächen.

- 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 Ve-getationsstrukturen und Festsetzung von kräuterreicher Bepflanzung.
- Keine Betroffenheit der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura 2000-Gebie-ten.
- Keine Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern.
- Beseitigung des Abfalls erfolgt nach den örtlichen Vorschriften über die kommunale Ab-fallentsorgung bzw. den dafür zuständigen Betrieb. Die technische Ver- und Entsorgung sind grundsätzlich gesichert. Die Niederschlagsentwässerung der Baugrundstücke ist ge-regelt.
- 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 wer-den. 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 Betriebsberei-chen 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 Über-schwemmung ist für das Plangebiet eher unwahrscheinlich und im Bebauungsplan ausrei-chend berücksichtigt.

5 Städtebauliche Statistik, Flächenbilanz

Flächenkategorie	Planung
Geltungsbereich (ohne Wasserfläche)	ca. 2,77 ha
Reines Wohngebiet	ca. 0,93 ha
Private Grünfläche	ca. 0,57 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,03 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,5 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: 03.06.24).....	5
Abbildung 2: Eigentumsverhältnisse – Dragomir (Stand: 19.08.24)	6
Abbildung 3: Ausschnitt aus der Strukturkarte der Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (Stand: 15.11.2022, Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat).....	12
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan München-Karte 2 Siedlung und Versorgung. Quelle: Regionaler Planungsverband München.....	13
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Stand: 20.06.2006).....	14
Abbildung 6: Größe der Baugrundstücke – Dragomir (Stand: 03.06.24).....	22