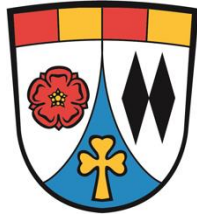


# Gemeinde Seefeld



## 21. Änderung des Flächennutzungsplanes (Wörthseeufer)

Gemarkung Hechendorf a. Pilsensee

### **A B W Ä G U N G**

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

vom 10.09.2024

## A. Öffentlichkeit

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB keine Anregungen oder Einwände vorgebracht.

## B. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

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

- Abfallwirtschaftsverband Starnberg (AWISTA)
- Amt für Ländliche Entwicklung
- AWA Ammersee Wasser- und Abwasserbetriebe
- Bayerischer Bauernverband
- Bund Naturschutz, Kreisgruppe Starnberg und Ortsgruppe Seefeld
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Energie Südbayern GmbH
- Evangelisch-Lutherisches Pfarramt
- Fischereiverband Oberbayern e.V.
- Gemeinde Andechs
- Gemeinde Gauting
- gwt Starnberg GmbH
- Kreisheimatpfleger
- Landesbund für Vogelschutz
- Landratsamt Starnberg, Untere Straßenverkehrsbehörde
- Polizeiinspektion Herrsching
- Staatliches Vermessungsamt Starnberg
- Stadt Starnberg
- Verein zur Sicherstellung überörtl. Erholungsgebiete in den Landkreisen um München e.V.
- Wassergewinnung Vierseenland gKU

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

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 23.02.2024
- Bischöfliche Finanzkammer Augsburg, Schreiben vom 07.02.2024
- Gemeinde Herrsching, Schreiben vom 26.01.2024
- Gemeinde Inning, Schreiben vom 22.02.2024
- Gemeinde Weßling, Schreiben vom 08.02.2024
- IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 15.02.2024
- Landratsamt Starnberg, Brandschutzdienststelle, Schreiben vom 12.02.2024
- Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 13.02.2024
- Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 29.02.2024
- Staatliches Bauamt Weilheim, Schreiben vom 24.01.2024
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 01.02.2024

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

## **B.1 Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt**

Schreiben vom 13.02.2024, Az.: 4V.1-66-1-5y

### **S** STELLUNGNAHME

*Wir bitten den Verlauf des Landschaftsschutzgebiets in der Planzeichnung als auch in der Begründung zu korrigieren, solange kein Herausnahmeverfahren durchgeführt wurde. Rechtlich steht die Rechtsverordnung des Landschaftsschutzgebiets der vorgesehenen Darstellung entgegen.*

### **A** ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Planung sieht vor, die bereits bestehende Bebauung über einen Bebauungsplan rechtlich zu sichern. Dieser wird derzeit im Parallelverfahren aufgestellt. Um die sich im Bereich des LSG befindliche Bebauung rechtlich zu sichern, muss der Verlauf des bestehenden Landschaftsschutzgebiets angepasst werden. Aus diesem Grund ist der Verlauf des Landschaftsschutzgebiets im Teilbereich Nord als „Landschaftsschutzgebiet geplant“ dargestellt. Die Herausnahme wird im Rahmen des weiteren Verfahrens von der Gemeinde bei der zuständigen Behörde beantragt.

Eine Änderung der Planunterlagen ist daher nicht erforderlich.

### **E** ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 19

Nein-Stimmen: 0

## **B.2 Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde**

Schreiben vom 13.02.2024, Az.: 4V.1-66-1-5y

### **S** STELLUNGNAHME

1.

*Zu 3.4 in der Begründung: das Herausnahmeverfahren wird nicht von der Gemeinde Seefeld, sondern vom Landratsamt Starnberg durchgeführt. Die Gemeinde Seefeld kann eine Herausnahme beantragen. 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.

*Zudem wird in jüngerer Zeit im Rahmen von Herausnahmen stets die Frage geprüft, ob im Rahmen der Herausnahme im Gegenzug nicht eine Hereinnahme in das Schutzgebiet erfolgen kann. Wir bitten dies zu prüfen.*

3.

*Zu 5. In der Begründung: Das Herausnahmeverfahren läuft derzeit noch nicht. Es muss bei entsprechendem Planstand von der Gemeinde beim Landratsamt beantragt werden.*

4.

*Zu 5.1 in der Begründung: Für die Flurnummer 470/30 läuft kein Herausnahmeverfahren.*

5.

*Zu 6.2 Umweltbericht: Das Gebiet wird im Westen vom Wörthsee begrenzt und nicht im Osten. Wir bitten um Korrektur.*

## **A** ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Zu 1.:

Dem Einwand wird gefolgt. Der Text wird entsprechend angepasst. Die Gemeinde lässt der UNB den Umgriff des Herausnahmebereichs im Shape-Format zukommen.

Zu 2.:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Teilbereich des Landschaftsschutzgebiets mit bereits bestehender Bebauung.

Bei der Herausnahme des Bereichs aus dem Landschaftsschutzgebiet handelt es sich in diesem Fall um eine Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten. Aus diesem Grund wird die herauszunehmende Fläche auf den bebauten und von Bebauung überprägten Bereich minimiert. Der unmittelbare Seeuferbereich, welcher als besonders schützenswert einzuschätzen ist, bleibt weiterhin Teil des Landschaftsschutzgebiets mit allen Auflagen. Mehr als die Hälfte des Gemeindegebiets der Gemeinde Seefeld, der gesamte Nordwesten, liegt bis auf die Siedlungsbereiche der Hauptorte im Landschaftsschutzgebiet. Eine geeignete Fläche für eine Hereinnahme in das Schutzgebiet liegt daher nicht vor.

Zu 3.:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Text der Begründung entsprechend angepasst.

Zu 4.:

Dem Einwand wird gefolgt und die Begründung entsprechend angepasst.

Zu 5.:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Umweltbericht wird entsprechend korrigiert.

## **E** ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 19

Nein-Stimmen: 0

## B.3 Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde

Schreiben vom 07.02.2024, Az.: ROB-2-8314.24\_01\_STA-9-15-3

### S STELLUNGNAHME

*Sehr geehrte Damen und Herren,*

*die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.*

#### **Planung**

*Die o.g. Änderung des Flächennutzungsplans bezieht sich auf 2 Areale im Gemeindeteil Hechendorf der Gemeinde Seefeld. Das nördliche Planungsgebiet schließt im Norden direkt an die Gemeindegrenze Wörthsee an und erstreckt sich in südlicher Richtung über eine Länge von 450m am Ostufer des Wörthsees. Im Osten des Gebiets schließen Waldflächen an. Der Umgriff beträgt ca. 3,7 ha. Das südliche Gebiet liegt im Westen an der Gemeindegrenze zur Gemeinde Inning am Ammersee hat einen Umgriff von ca. 2,5 ha und wird im Norden durch das Ufer des Wörthsees und im Südosten durch die Staatsstraße Wörthseestraße begrenzt. Östlich schließt das Gebiet zum Gelände eines Badevereins ab. Hintergrund für die Flächennutzungsplanänderung sind Aufstellung und Überarbeitung der Bebauungspläne Wörthseeufer Teil Nord und Wörthseeufer Teil Süd in den benannten Gebieten. Zu den geänderten Bebauungsplänen wurde bereits am 24.01.2024 von Seiten der höheren Landesplanungsbehörde Stellung genommen mit dem Ergebnis, dass diese den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegenstehen, da lediglich bauliche Entwicklungen und Gestaltung mit dem Ziel den Bestand zu sichern und lediglich geringfügige Baurechtsmehrungen zum Schutz des sensiblen Wörthseeufers zuzulassen festgelegt wurden. Außerdem standen bauliche Nutzung und grünordnerische Zielsetzungen dem aktuellen Flächennutzungsplan entgegen. Darüber hinaus wurde im südlichen Planungsgebiet der Seezugang für die Öffentlichkeit gesichert. Für die aktuell vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans „Wörthseeufer“ finden sie Hinweise im folgenden Abschnitt Bewertung.*

#### **Bewertung**

*Gemäß Regionalplan München (RP14) B I 2.2.2 Z sind die noch vorhandenen naturnahen und ökologisch wertvollen Seeuferbereiche zu erhalten und zu entwickeln. Die zumindest für den nördlichen Teil in der Planung eingezeichneten Uferschutzstreifen zahlen auf dieses Ziel ein, vorausgesetzt, es sind entsprechende Handlungsleitfäden zur Anlage und Pflege der Bereiche und Kontrolle der Vorgaben gegeben.*

*Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.3. G soll eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. Faktisch ist die bandartige Siedlungsstruktur bereits durch Bestandsbebauung entlang des Wörthseeufers gegeben. Umso wichtiger erscheint es, künftige Planungsüberlegungen, die diesen Trend fortsetzen würden kritisch zu prüfen.*

*Beide Planungsgebiete liegen im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „westlicher Teil des Landkreises Starnberg“. Im LSG ist ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich, um den hohen Erholungswert, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft zu sichern und Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu ermöglichen. Aus diesen Gründen sind Planungen hier mit besonderer Sensibilität und Umsicht gegenüber Natur und Landschaft vorzunehmen.*

### **Ergebnis**

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Hinweis: Im Übrigen bitten wir mit Blick auf die Aktualisierung unseres Raumordnungskatasters um entsprechende Mitteilung, sobald der Flächennutzungsplan bezüglich der verfahrensgegenständlichen Änderung angepasst wird.

### **A ABWÄGUNGSVORSCHLAG**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Handlungsleitfäden zur Anlage und Pflege der Bereiche und Kontrolle der Vorgaben sind nicht Teil der vorliegenden Planung. Grünordnerische Festsetzungen zu diesem Thema finden sich in der verbindlichen Bauleitplanung, die derzeit im Parallelverfahren aufgestellt werden.

Die Gemeinde teilt die finale Änderung entsprechend mit.

### **E ABSTIMMUNGSERGEBNIS**

Ja-Stimmen: 19

Nein-Stimmen: 0

## **B.4 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**

Schreiben vom 14.02.2024, Az.: P-2012-2255-12\_S2

### **S STELLUNGNAHME**

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:*

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Art. 8 (1) BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund

geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

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)).

## A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen.

Im Zuge der Aufstellung der nachfolgenden Bebauungspläne „Wörthseeufer – Teil Süd“ und „Wörthseeufer – Teil Nord“ ist die Aufnahme entsprechender Hinweise zum Bodendenkmalschutz vorgesehen. Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung ist keine Änderung der Planung veranlasst.

## E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 19

Nein-Stimmen: 0

## B.5 **Bayernwerk Netz GmbH**

Schreiben vom 30.01.2024, Az.: TAS Ma 10586

### S STELLUNGNAHME

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Bei der Überprüfung der Planungsunterlagen haben wir festgestellt, dass unsere flächennutzungsplanrelevante Transformatorstation im Flächennutzungsplan eingezeichnet ist. Vielen Dank hierfür.

Wir bitten Sie, unser zuständiges Kundencenter Taufkirchen beim Bebauungsplanverfahren zu beteiligen. Die Adresse lautet: Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Taufkirchen,

Karwendelstr. 7, 82024 Taufkirchen, Telefon: (089) 61413-0, E-Mail: [taufkirchen@bayernwerk.de](mailto:taufkirchen@bayernwerk.de). Bitte wählen Sie nach der Bandansage die „1“.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

#### **A** ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung zu den nachfolgenden Bebauungsplänen „Wörthseeufer – Teil Süd“ und „Wörthseeufer – Teil Nord“ wurde das Kundencenter in Taufkirchen beteiligt.

#### **E** ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 19

Nein-Stimmen: 0

### **B.6** **Gemeinde Wörthsee**

Schreiben vom 22.02.2024

#### **S** STELLUNGNAHME

Analog zum Beschluss der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Wörthsee vom 22.01.2024:

Belange der Gemeinde Wörthsee sind nicht betroffen, es werden keine Einwände erhoben.

Hinweis: Der Verbindungsweg auf Fl.Nr. 187/1, Gemarkung Steinebach soll erhalten werden.

#### **A** ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Der Hinweis zum Verbindungsweg auf Flur Nr. 187/1 wird zur Kenntnis genommen und auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanes „Wörthseeufer – Teil Nord“ entsprechend berücksichtigt. Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung ist keine Änderung der Planung veranlasst.

#### **E** ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 19

Nein-Stimmen: 0



## B.7 Handwerkskammer für München und Oberbayern

Schreiben vom 01.03.2024

### S STELLUNGNAHME

*Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu o.a. Bauleitplanverfahren der Gemeinde Seefeld anlässlich der notwendig gewordenen Anpassungen für den insgesamt 9,5 ha großen Geltungsbereich am süd- bis südöstlichen Wörthseeufer in erster Linie hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, sowie Berichtigungen bei Abweichungen hinsichtlich Grün- und Waldflächen. Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung stellt dabei die vorbereitende planerische Grundlage für die mit der parallel verfolgten Bebauungsaufstellung „Wörthseeufer - Teil Nord“ sowie „Wörthseeufer – Teil Süd“ bereits im Vorfeld auf den Weg gebrachten konkretisierende Planung dar.*

*Es sei auf die Stellungnahme von Februar 2024 im Zusammenhang mit der o.a. Bebauungsaufstellung verwiesen; diese hat analog für das vorliegende Beteiligungsverfahren zur zugeordneten Flächennutzungsplanänderung zu gelten.*

Stellungnahme vom 02.02.2024

*Sofern die mit dem o.g. Planvorhaben möglich gemachte bauliche Nachverdichtung im Einvernehmen mit den Eigentümern in den Geltungsbereichen abgestimmt ist, ist diese Maßnahme der Innenentwicklung, die versucht die vorhandenen Strukturen angemessen zu berücksichtigen, von Seiten der Handwerkskammer für München und Oberbayern zu befürworten.*

### A ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die betroffenen Eigentümer der Grundstücke wurden im Rahmen des parallel laufenden Verfahrens zu den Bebauungsplänen frühzeitig über die Planung informiert und beteiligt. Neben einer informellen Erörterungsveranstaltung für alle Anlieger am 18.01.2024 besteht für die Eigentümer die Möglichkeit, sich im Zuge der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 und 3 Abs. 2 BauGB zur Planung zu äußern und entsprechend Stellung zu nehmen.

### E ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Ja-Stimmen: 19

Nein-Stimmen: 0