

# Gemeinde Seefeld



## Bebauungsplan „Wörthseeufer – Teil Nord“

Gemarkung Hechendorf am Pilsensee

### B E G R Ü N D U N G

21.04.2026

---

**DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH**  
Nymphenburger Straße 29, 80335 München

DRAGOMIR  
STADTPLANUNG



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes .....</b>	<b>5</b>
<b>2.1</b>	<b>Geltungsbereich .....</b>	<b>5</b>
<b>2.2</b>	<b>Bestandssituation .....</b>	<b>6</b>
2.2.1	Eigentumsverhältnisse .....	6
2.2.2	Erschließung .....	7
2.2.3	Nutzung .....	8
2.2.4	Grundstücks- und Baustruktur.....	8
<b>2.3</b>	<b>Grünordnerische Grundlagen .....</b>	<b>9</b>
2.3.1	Naturraum und Topographie .....	9
2.3.2	Boden, Versiegelung .....	9
2.3.3	Wasserhaushalt.....	10
2.3.4	Klima und Luft .....	10
2.3.5	Vegetation und Baumbestand .....	10
2.3.6	Wald .....	11
2.3.7	Artenschutz .....	11
2.3.8	Nationale Schutzgebiete und Biotop .....	11
2.3.9	Landschaft und Erholung .....	13
<b>2.4</b>	<b>Umliegende Nutzungen, umgebende Bebauung.....</b>	<b>14</b>
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation.....</b>	<b>14</b>
<b>3.1</b>	<b>Landes- und Regionalplanung.....</b>	<b>14</b>
<b>3.2</b>	<b>Rechtsverbindliche Bebauungspläne und Satzungen.....</b>	<b>17</b>
3.2.1	Satzungen .....	17
3.2.2	Bebauungspläne .....	17
<b>3.3</b>	<b>Städtebauliche Rahmenpläne, Konzepte .....</b>	<b>19</b>
3.3.1	Leitlinienkonzept Seefeld 2035 .....	19
<b>3.4</b>	<b>Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften.....</b>	<b>20</b>
<b>4</b>	<b>Planung .....</b>	<b>20</b>
<b>4.1</b>	<b>Bebauungsplanverfahren .....</b>	<b>20</b>
<b>4.2</b>	<b>Planungsziele des Bebauungsplans .....</b>	<b>20</b>
<b>4.3</b>	<b>Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>21</b>
<b>4.4</b>	<b>Energiekonzept, Maßnahmen zum Klimaschutz .....</b>	<b>22</b>
<b>4.5</b>	<b>Begründung und Erläuterung der Festsetzungen.....</b>	<b>23</b>
4.5.1	Art der baulichen Nutzung .....	23
4.5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	23
4.5.3	Bauweise.....	26
4.5.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen .....	27



4.5.5	Gestaltungsfestsetzungen .....	27
4.5.6	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen.....	28
4.5.7	Verkehrsflächen .....	28
4.5.8	Grünordnung .....	29
<b>4.6</b>	<b>Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>30</b>
4.6.1	Wasserversorgung, Abwasserentsorgung .....	30
4.6.2	Niederschlagswasserbeseitigung .....	31
<b>4.7</b>	<b>Sonstiges .....</b>	<b>31</b>
4.7.1	Altlasten.....	31
4.7.2	Denkmalschutz.....	31
4.7.3	Natur- und Artenschutz .....	32
<b>4.8</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>34</b>
4.8.1	Städtebau .....	34
4.8.2	Grünordnung (Umweltbelange): .....	34
<b>5</b>	<b>Städtebauliche Statistik, Flächenbilanz .....</b>	<b>35</b>
<b>6</b>	<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>36</b>

## 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 Teilbebauungsplänen neu aufstellen. Zudem sollen in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Wörthseeufer – Teil Nord“ weitere Grundstücksflächen aufgenommen werden, um zukünftig auch hier die städtebaulichen Ziele der Gemeinde zu sichern. Aus diesem Anlass hat die Gemeinde einen Aufstellungsbeschluss für den nördlichen Teilbereich des ehemaligen Bebauungsplans „Wörthseeufer“ mit der Bezeichnung „Wörthseeufer - Teil Nord“, Gemarkung Hechendorf a. Pilsensee gefasst und am 22.06.2022 bekannt gegeben. Der vom Bebauungsplan „Wörthseeufer - Teil Nord“ 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. Darüber hinaus soll jedoch auch neues Baurecht auf bisher untergenutzten Grundstücken geschaffen werden. In diesem Zusammenhang wird die in Teilen noch geltende Nutzungsart Sondergebiet Wochenendhausgebiet durch eine flächendeckende reine Wohnnutzung für alle Grundstücke im Planungsgebiet ersetzt, um die begrenzten Flächenpotenziale der Gemeinde Seefeld für die Eigenentwicklung bzw. die Schaffung von Wohnraum für die gemeindliche Bevölkerung zu sichern.

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. Für bisher noch verhältnismäßig gering bebauten Grundstücke im Geltungsbereich sollen im Rahmen der Abwägung zwischen Eigentümerrechten und den Planungszielen der Gemeinde dennoch bauliche Erweiterungsmöglichkeiten über den derzeitigen Bestand hinaus ermöglicht werden.

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 Nordosten 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.

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 südöstlichen Uferbereich des Wörthsees gelegen und wird im Westen unmittelbar durch die Wasserfläche des Wörthsees begrenzt. Im Osten grenzt es an eine großflächige Waldfläche, im Süden an einen privaten Freizeit- und Badebereich des Unternehmens TQ Group und im Norden an die unmittelbar fortlaufende Wohnbebauung auf der Gemarkung der Gemeinde Wörthsee.

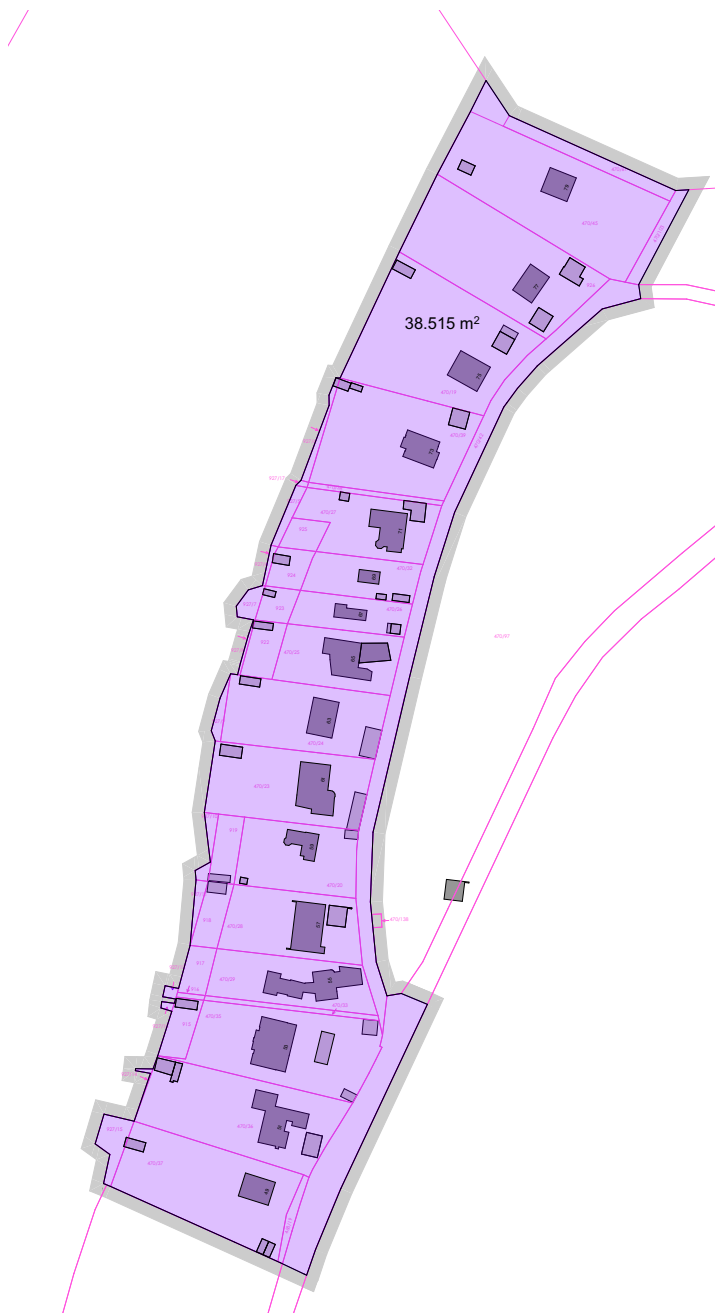


Abbildung 1: Geltungsbereichs des Bebauungsplans Wörthsee - Teil Nord – Dragomir (Stand: 16.04.24)

Der Umgriff des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 3,85 ha und umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 468 (Teilfläche), 468/19, 470/19, 470/20, 470/23, 470/24, 470/25, 470/26, 470/27, 470/28, 470/29, 470/32, 470/33, 470/35, 470/36, 470/37, 470/38, 470/39, 470/42 (Teilfläche), 470/45, 470/61, 470/103 (Teilfläche), 915, 916, 917, 918, 919, 922, 923, 924, 925, 926, 927/1, 927/2, 927/4, 927/5, 927/6, 927/7, 927/8, 927/9, 927/10, 927/11, 927/12, 927/13, 927/14, 927/15 und 927/17, jeweils Gemarkung Hechendorf a. Pilsensee.

## 2.2 Bestandssituation

### 2.2.1 Eigentumsverhältnisse

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich überwiegend private Wohngrundstücke. Bei der nördlich gelegenen Waldfläche auf den Flurstücken 470/5, 470/61 und dem Teilflurstück 470/103 handelt es sich um Privateigentum, ebenso bei der nördlich gelegenen Grünfläche auf dem Flurstück 470/61. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche „Wörthseestraße“ befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Die beiden bestehenden Fußwegeverbindungen von der Wörthseestraße zum Wörthseeufer auf den Flurstücken 470/33 und 470/38 befinden sich in Privateigentum und sind nicht öffentlich zugänglich. Des Weiteren befindet sich der Wörthsee selbst und seine schmalen Ufergrundstücke im Privateigentum desselben Eigentümers. Durch entsprechende Verträge zwischen den Eigentümer\*innen ist die Ufernutzung für die rückwärtigen Wohngrundstücke geregelt.



sind im Seitenarm der Wörthseestraße teilweise PKW-Stellplätze im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

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

### 2.2.3 Nutzung

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

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

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

### 2.2.4 Grundstücks- und Baustruktur

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

Die Grundstücksgroßen und -zuschnitte im Planungsgebiet sind sehr unterschiedlich. Ihre Größen variieren zwischen ca. 880 m<sup>2</sup> und 3.150 m<sup>2</sup>. Alle Grundstücke erstrecken sich durchgehend von der Wörthseestraße bis zum Seeufer, weswegen in diesem Bereich keine öffentliche Zugänglichkeit des Wörthsees gegeben ist. Die größten Grundstücke befinden sich im nördlichen Teilbereich des Planungsgebietes. Im zentralen Bereich des Planungsgebietes werden die Grundstücke deutlich schmaler und reduzieren sich dementsprechend hinsichtlich der Fläche. Südlich der Mitte werden die Flurstücke wieder breiter und flächenmäßig größer.

Die vorhandenen Gebäude im Planungsgebiet lassen sich grob in Typen bzw. Teilbereiche einteilen. Der größere Teil der Grundstücke ist mit der Typologie eines kompakten Wohngebäudes mit Sattel- oder Walmdach oder lediglich mit kleinen, nicht dauerhaft bewohnten Gebäuden in der Art eines Gartenhauses bebaut. Der geringere Anteil der Grundstücke ist mit heterogen gestalteten aber in ihrer optischen Wirkung meist sehr dominanten Gebäudekubaturen bebaut, für deren Errichtung in vielen Fällen auch ein Großteil des Baumbestands auf den Grundstücken gefällt wurde, wodurch die dominante Wirkung noch verstärkt wird. Dieser zweite Typ ist ausschließlich im südlichen Teil des Geltungsbereichs vorherrschend, welcher vorher nicht Teil des Bebauungsplans Wörthseeufer war.

Grundsätzlich ist im Bestand keine Systematik in der Beziehung zwischen Gebäudegröße und Grundstücksgröße zu erkennen. Es gibt sowohl kleinere Grundstücke mit großen Gebäuden als auch große Grundstücke mit kleinen Gebäuden. Entsprechend heterogen sind die Grundflächenzahlen, die sich zwischen 0,09 und 0,4 bewegen. Berücksichtigt man ebenfalls die gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO relevanten Terrassen, Balkone und ortsunübliche Dachüberstände von > 80 cm ergeben sich Grundflächenzahlen zwischen 0,11 und 0,42 (Grundlage: Bauakten).

Sämtliche Grundstücke besitzen ein Gefälle in Richtung des Sees. Dieses Gefälle ist im südlichen Teilbereich als gering zu bezeichnen, während es in Richtung Norden stets und ab dem zentralen Bereich deutlich zunimmt und in eine sehr steile Hanglage zwischen See und Wohnhaus übergeht. Da die Hanglage im Schnitt ab der Mitte der eigentlichen Grundstückstiefe zunimmt, sind die Hauptgebäude überwiegend im Nahbereich der Wörthseestraße platziert. Zum Teil wurden die Häuser auf in das Gelände gegrabenen Plattformen errichtet.

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

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

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

## 2.3 Grünordnerische Grundlagen

### 2.3.1 Naturraum und Topographie

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

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

### 2.3.2 Boden, Versiegelung

Ein Bodengutachten für das Planungsgebiet liegt nicht vor. Gemäß digitaler geologischer Karte Bayerns (1:25.000, BayernAtlas, Stand September 2023) handelt es sich bei der geologischen Einheit im südlichen Teil des Planungsgebietes um Geschiebemergel aus Schluff (wechselnd kiesig bis blockig, tonig bis sandig). Im nördlichen Teil hingegen handelt es sich um Schottermoränen aus Kies (wechselnd steinig bis blockig, sandig bis schluffig). Gemäß der Bodenübersichtskarte von Bayern (1:25.000, BayernAtlas, Stand: September 2023) besteht der aufgelagerte Boden aus Pararendzina und Braunerde-Pararendzina aus kiesführendem Lehm bis Kieslehm über Schluff- bis Lehm Kies. Der Boden im Planungsgebiet ist bereits in Teilen durch anthropogene Einflüsse überprägt. Die Versiegelung des Planungsgebietes beträgt derzeit durch Gebäude, Erschließungsflächen und Nebenanlagen rd. 6.070 m<sup>2</sup> (ohne öffentliche Straßenverkehrsflächen). Dies entspricht einem Versiegelungsgrad von ca. 33 % bezogen auf die Gesamtheit der Wohngrundstücke. Der Versiegelungsgrad der einzelnen Grundstücke ist dabei sehr unterschiedlich und auf einigen Grundstücken erheblich.

### 2.3.3 Wasserhaushalt

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

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. Gem. BayernAtlas (Stand 2023) ist der Wörthsee als wassersensibler Bereich eingestuft.

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bestands-Bebauungsplan. Die Ableitung des Schmutzwassers wurde bisher über den Trennwasserkanal in der Wörthseestraße sichergestellt. Das Niederschlagswasser wurde bislang separat auf dem jeweiligen Grundstück versickert bzw. in den Wörthsee eingeleitet. Lediglich das Grundstück mit der Flurnummer 470/ 24 leitet das Niederschlagswasser in den Tagwasserkanal der Gemeinde mittels eines Notüberlaufs ein.

### 2.3.4 Klima und Luft

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

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

### 2.3.5 Vegetation und Baumbestand

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

Ein Baumaufmaß liegt vor. Es erfolgte die Vermessung von Bäumen in der Nähe der Baufenster (innerhalb der privaten Grundstücke ab ca. 80 cm Stammumfang). Da es sich um Privatgrundstücke handelt, konnte nicht jedes Grundstück vermessen werden, da teilweise das Betreten verwehrt wurde. Das Baumaufmaß wurde nicht für das Grundstück Fl.Nr. 470/19 durchgeführt. Teilweise wurde die Vermessung von der Straße aus, also mit Aufnahmepunkt außerhalb der Grundstücke durchgeführt, ohne das Grundstück zu betreten. Die Bestandsbäume sind in der Planzeichnung

dargestellt. Bäume, die im Bereich des Landschaftsschutzgebietes vorhanden sind (wie oben beschrieben), wurden nicht vermessen und werden nicht im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt, da im Landschaftsschutzgebiet andere spezifische Regelungen zum Umgang mit dem Baumbestand und etwaigen Fällungen gelten.

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

### 2.3.6 Wald

Im nördlichen Teil des Planungsgebietes ist eine Waldfläche vorhanden. Nach Abstimmung (Begehung des Planungsgebietes am 25.07.2023 mit Gesprächsprotokoll, Übersichtskarten) mit dem zuständigen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF Weilheim) handelt es sich bei der in der Planzeichnung dargestellten Fläche um Wald im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayWaldG. Dies wurde nach Begehung durch das AELF auf Grundlage des Vorhandenseins einer walddtypischen Vegetation für das Grundstück mit der Flurstücksnummer 470/45 sowie dem strukturellen und funktionalen Zusammenhang zu den angrenzenden Waldflächen festgelegt. Darüber hinaus wird diese Fläche gem. der Waldfunktionskartierung (BayernAtlas) als „Erholungswald“ und als „Schutzwald für Lebensraum, Landschaftsbild, Genressourcen und historisch wertvollen Waldbestand“ klassifiziert. Alle übrigen zusammenhängende Baumbestände wurden durch das AELF nicht als „Wald“ klassifiziert, sondern stellen lediglich Baumgruppen dar. Durch den dichten Kronenschluss stehen die Bäume auch in unmittelbarem Zusammenhang mit der östlich anschließenden Waldfläche. Der Baumbestand innerhalb der Waldflächen wurde nicht baumgenau vermessen, sondern nur die erste Reihe zu den jeweiligen Baugrundstücken hin, mit Stammfuß und Kronenverlauf.

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

### 2.3.7 Artenschutz

Zur Einschätzung des Lebensraumpotenzials 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

Das Planungsgebiet liegt derzeit noch vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“ (ID 00542.01) (Vgl. Abb. 3). Lediglich am nördlichen Rand schließt der Geltungsbereich mit einem Teilbereich der Schutzgebietsgrenze ab. Hier gelten die Bestimmungen des Landschaftsschutzgebietes. Dieses Schutzgebiet dient im Wesentlichen dem Erhalt des Naturhaushaltes und seiner Funktionsfähigkeit sowie dem Schutz des Landschaftsbildes. Gemäß § 2 der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“ vom 20. April 1972 (Amtsblatt Landkreis Starnberg Nr. 17 vom 26. April 1972) ist es verboten, Veränderungen vorzunehmen, die geeignet sind, die Natur zu schädigen, den Naturgenuss zu beeinträchtigen oder

das Landschaftsbild zu verunstalten. Gem. § 3 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).



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Bayern Atlas: Lage des Landschaftsschutzgebietes „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“, grün gepunkteter Bereich (Stand: Mai 2024, Quelle: Landschaftsschutzgebiete, Bayerisches Landesamt für Umwelt 2023, Lizenz: Creative Commons 4.0 International (CC BY 4.0)).

Für einen Teil des Planungsgebietes wurde ein Herausnahmeverfahren durch die Gemeinde Seefeld beantragt, welches zum jetzigen Zeitpunkt noch läuft, vor Inkrafttreten des Bebauungsplans aber noch abgeschlossen wird. Ein entsprechender Vorschlag des Verlaufs der zukünftigen Grenze des Landschaftsschutzgebietes (Abb. 4) wurde im Zuge der Erarbeitung dieses Bebauungsplanes erstellt und ist identisch mit dem Verlauf der Grenze der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnaher Uferbereich“. Die vorgeschlagene Grenze orientiert sich an den Baufeldern der östlich gelegenen Bebauung unter Berücksichtigung einer Pufferzone für eventuelle Nebenanlagen oder Terrassenflächen. Der vorgeschlagene Bereich für die Ausnahme entspricht demnach dem gesamten Geltungsbereich abzüglich der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnaher Uferbereich“.

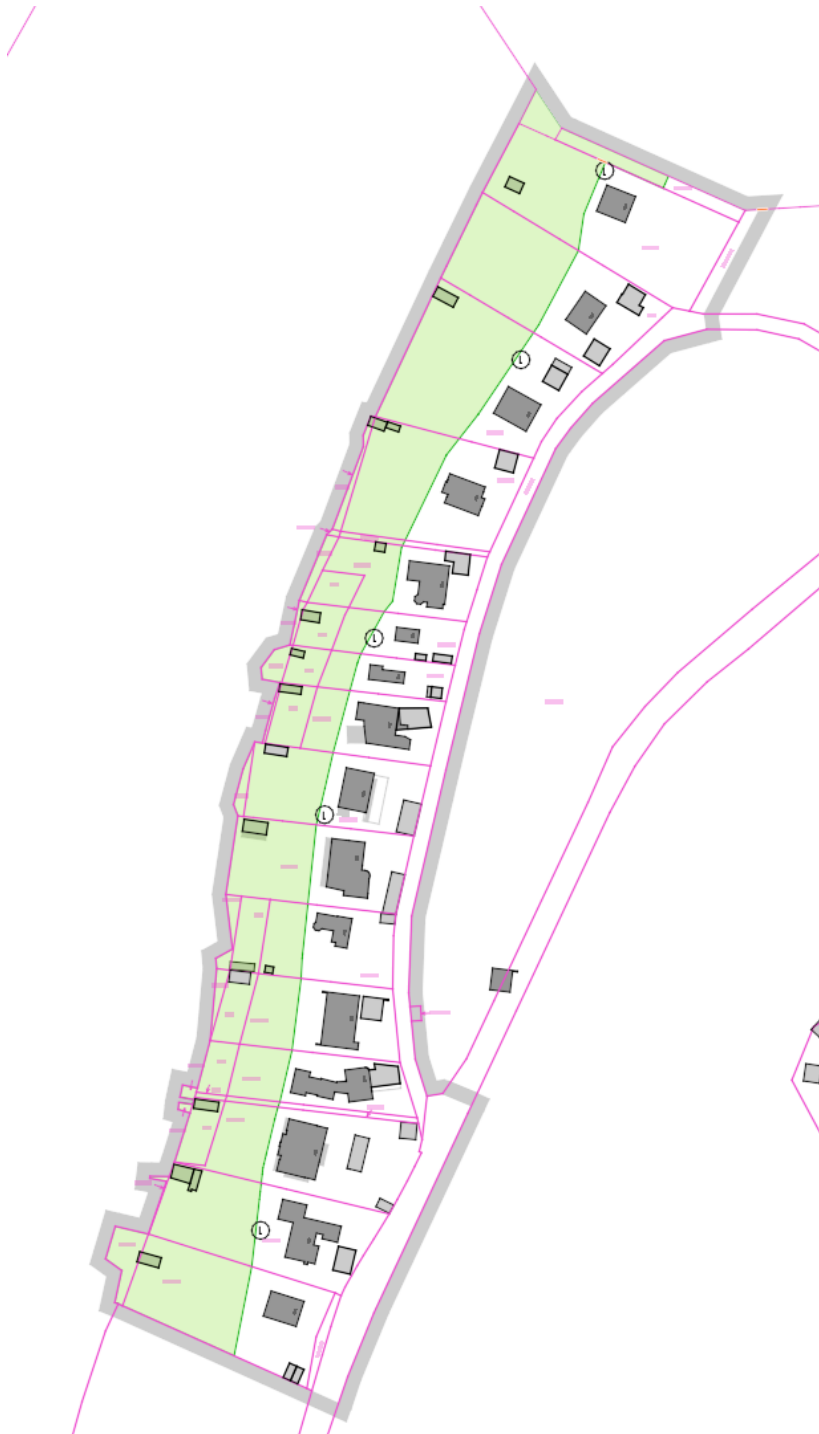


Abbildung 4: Vorschlag des Verlaufs der zukünftigen Grenze des Landschaftsschutzgebietes – DRAGOMIR Stadtplanung (Stand: 20.06.24)

### 2.3.9 Landschaft und Erholung

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

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

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

## **2.4 Umliegende Nutzungen, umgebende Bebauung**

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

## **3 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

### **3.1 Landes- und Regionalplanung**

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

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

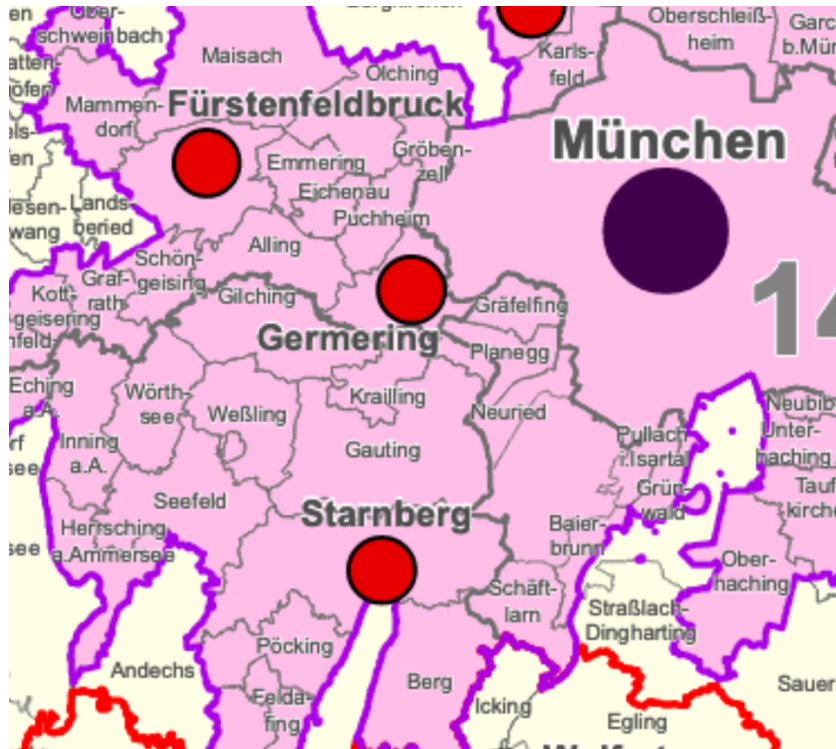


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Strukturkarte der Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (Stand: 15.11.2022, Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat)

### Regionalplan der Region München

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

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

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

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



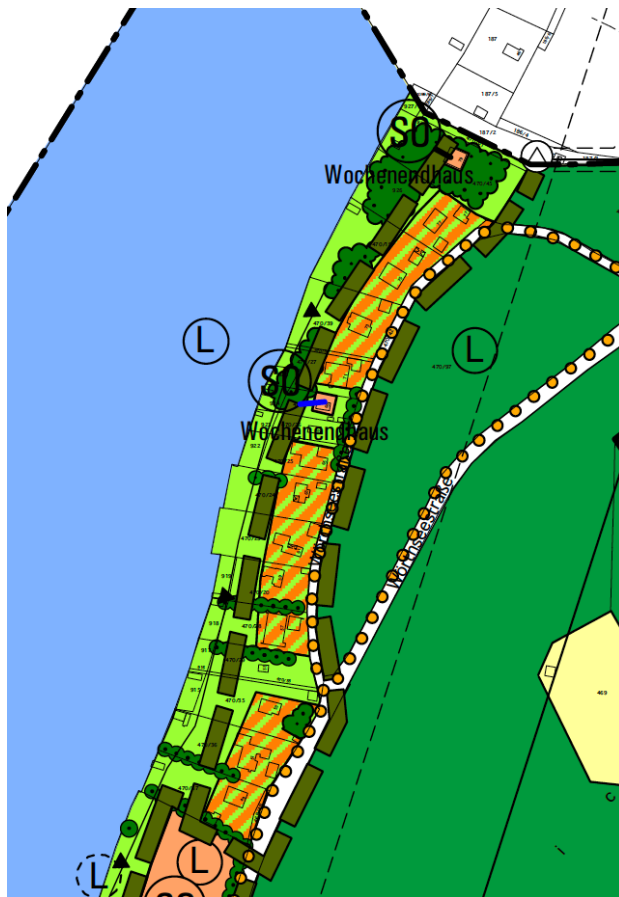


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Stand: 20.06.2006).

## 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 01.10.2025

### 3.2.2 Bebauungspläne

Der vom Bebauungsplan „Wörthseeufer – Teil Nord“ 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:

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

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

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

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

Unmittelbar an den südlichen Teil des Planungsgebiets grenzt der Bebauungsplan „Campingplatz Wörthseebad II“, Gemarkung Hechendorf, Flur-Nr. 470/53, 927 TF.

Außerdem existieren südlich anschließend daran die Bebauungspläne „Badeplatz am Wörthsee“ und der Bebauungsplan „Campingplatz Wörthseebad I“, welche sich somit zwischen den Teilbereichen „Wörthseeufer – Teilbereich Süd“ und „Wörthseeufer – Teilbereich Nord“ befinden.

### 3.3 Städtebauliche Rahmenpläne, Konzepte

#### 3.3.1 Leitlinienkonzept Seefeld 2035

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

Die Leitlinie *Freiraum und Landschaftsbild* verweist auf den besonderen Landschafts- und wertvollen Naturraum, der die Gemeinde Seefeld definiert, wodurch dem Schutz des Landschaftsbildes eine besondere Bedeutung zukommt. Weiterhin ist mit der Ressource Boden bzw. den Flächen sparsam umzugehen und es muss auf eine effiziente Nutzung der Flächen im Sinne der weiteren Ziele der Gemeinde hingewirkt werden. Es ist in diesem Sinne eine Entwicklung anzustreben, welche den Naturraum größtmöglich für die nachfolgende Generation erhält und dabei die vorhandenen Potenziale bestmöglich nutzt<sup>1</sup>. Außerdem soll „bei der Nachverdichtung auf bestehenden Baugrundstücken darauf hingewirkt werden, dass angemessene Grünflächen erhalten sowie Nachbarschaften und Infrastruktur nicht überfordert werden“<sup>2</sup>. Dieser Ansatz steht mit dem Vorhaben der Planung in Einklang und wird mittels begrenzter Bauräume und Grundflächen sowie durch Freihaltung der Uferzone von Bebauung durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche berücksichtigt.

Weiterhin besagt die Leitlinie *Wohnraumversorgung und Nachverdichtung*, dass die begrenzten Flächenpotenziale bevorzugt für die Eigenentwicklung der Gemeinde genutzt werden sollen und folglich die Wohnraumversorgung der einheimischen Bevölkerung Priorität hat und soweit es geht von der Gemeinde gesteuert werden soll.<sup>3</sup> Hier sollen die Instrumente der Bauleitplanung eingesetzt werden. Dieser Ansatz steht ebenfalls mit dem Vorhaben der Planung in Einklang und wird mit der Festsetzung eines Reinen Wohngebietes, welches die Nutzung als Wochenendhausgebieten ausschließt, berücksichtigt.

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

<sup>1</sup> Vgl. Leitlinienkonzept Seefeld 2035 (Stand: 28.03.2023), S. 6

<sup>2</sup> Vgl. ebenda, S. 3

<sup>3</sup> Vgl. ebenda, S. 7

<sup>4</sup> Vgl. ebenda, S. 9

Planung aufgenommen und durch die Freihaltung von Bebauung des Uferbereichs mittels der Festsetzung von privaten Grünflächen in der Planung berücksichtigt.

### **3.4 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften**

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

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

## **4 Planung**

### **4.1 Bebauungsplanverfahren**

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

### **4.2 Planungsziele des Bebauungsplans**

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 zwischen den Gebäuden als grüne Pufferzone vom Seeufer bis zur Wörthseestraße (Erhalt der Quartiersdurchgrünung)
- Sicherung der Freihaltung des Uferbereichs
- 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 vor allem im nördlichen Teil des Geltungsbereichs noch erhaltenen ursprünglichen Quartierscharakters, bestehend aus einer überwiegend lockeren Uferbebauung mit Wohnhäusern und einer relativ einheitlichen Gebäudetypologie auf stark durchgrüntem Grundstücken mit großzügigem Baumbestand, werden für die zukünftige Bebauung baugrundstückspezifische Grundflächen festgesetzt. Im Bestand sind die in ihrer Grundfläche und Kubatur dominantesten Gebäude nicht auf den größten Grundstücken zu finden (siehe auch Kap. 2.2.4). Aus diesem Grunde kann die Verhältniszahl der Bebauung zum Baugrundstück nicht als Maßstab für die zukünftige Baurechtschaffung herangezogen werden. Würde beispielsweise die Grundflächenzahl und der damit unmittelbar einhergehende Versiegelungsgrad eines WR 8 oder WR 10 auf allen Grundstücken im Geltungsbereich realisiert, würde dies zu einer Bebauungsintensität führen, die mit den Interessen der Allgemeinheit an einem Erhalt des Seeufers in seiner ökologischen, landschaftlichen und auch identitätsstiftenden Funktion nicht vereinbar wäre. Derartig dominante Gebäudekubaturen widersprechen den städtebaulichen Zielen dieses Bebauungsplans und sollen zukünftig nicht mehr realisierbar sein. Die zukünftige Bebauung soll sich daher im nördlichen Teilabschnitt des Geltungsbereichs 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 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. 200 m<sup>2</sup>.

Aus diesem grundsätzlichen konzeptionellen Ansatz ergibt sich, dass in den Baugebieten **WR 1-5** eine zulässige Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Damit wird je nach Größe der Bestandsbebauung eine zusätzliche Grundfläche von bis zu 75 m<sup>2</sup> für bauliche Erweiterungen der bestehenden Gebäude ermöglicht.

Eine Ausnahme bilden die Baugebiete **WR 6 und WR 7**. Hierbei handelt es sich um die flächenmäßig kleinsten Grundstücke im Planungsgebiet. Neben ihrer im Vergleich geringen Grundstückgröße zeichnen sie sich durch eine geringfügige Bebauung aus, die in ihrer Wahrnehmung dem Charakter von Nebenanlagen entspricht. Für beide Baugrundstücke wird eine Grundfläche von jeweils 100 m<sup>2</sup> festgesetzt. Das Maß der Nutzung und die Positionierung der Bauräume ermöglichen die Errichtung von vollwertigen Hauptgebäuden auf bisher untergenutzten Grundstücken.

Der südliche Teil des Geltungsbereichs, in dem die bauliche Entwicklung bisher nicht durch einen Bebauungsplan gesteuert wurde, zeichnet sich durch die dichteste und heterogenste Bebauung im gesamten Planungsgebiet aus. Die Gebäude weisen eine Grundfläche zwischen 270 m<sup>2</sup> und 310 m<sup>2</sup> auf. Um die Sicherung des Bestandes zu gewährleisten, werden für diese Baugebiete notwendigerweise sehr individuelle und dem Bestand entsprechend höhere Grundflächen festgesetzt. Über den Bestand hinaus sollen in diesen Baugebieten jedoch keine baulichen Erweiterungen ermöglicht werden.

In diesem städtebaulichen Zusammenhang stellen die Baugrundstücke **WR 11 und WR 16** einen Sonderfall dar. Sie weisen mit einer Grundfläche von 110 m<sup>2</sup> sowie 130 m<sup>2</sup> deutlich niedrigere Grundflächen auf als die Baugebiete WR 8 bis WR 10 sowie WR 12 bis WR 15. Hier muss darauf verwiesen werden, dass die Baugebiete WR 8 bis WR 16 nicht Teil des bisherigen Bebauungsplans Wörthseeufer sind. Die baurechtliche Ausgangslage ist damit eine andere als im Nordteil des Geltungsbereichs, der sich bereits im Umgriff des alten Bebauungsplans Wörthseeufer befand.

Es ist davon auszugehen, dass bei einem Bauantrag nach § 34 BauGB für die Baugrundstücke WR 11 und WR 16 Gebäudegrundflächen in der Größenordnung der angrenzenden Nachbargrundstücke realisierbar wären. Auch kann im südlichen Teilbereich zwischen WR 8 und WR 16 die Zielsetzung des Bebauungsplans, im Uferbereich des Wörthsees eine städtebaulich und landschaftlich verträgliche Bebauung sicherzustellen, aufgrund der bereits erfolgten baulichen Entwicklungen ohnehin nicht mehr vollumfänglich umgesetzt werden.

Um diesen Umständen Rechnung zu tragen, erscheint es in Abwägung der privaten Interessen gegen das Interesse der Allgemeinheit an einem landschaftsverträglich bebauten Seeufer

vertretbar, im WR 16 und im WR 11 eine Grundfläche im unteren Bereich der in diesem Teilabschnitt des Planungsgebiets vorherrschenden Bestandswerte zuzulassen.

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 einheitlich eine Wandhöhe festgesetzt, die bereits hangseitig zwei Vollgeschosse ermöglicht und auf der Talseite je nach Hangneigung weiter überschritten werden kann. Durch die Festsetzung von Firsthöhen wird zudem die Errichtung von symmetrisch geneigten Dächern gefördert, da hierdurch weitere Geschossfläche generiert werden kann. Städtebaulich sind die dadurch entstehenden größeren Gebäudehöhen für Gebäude mit Sattel- oder Walmdach vertretbar, da geneigte Dächer nicht die gleiche optische Wirkung entfalten, wie ein zusätzliches Geschoss bei einem Flachdachbau. Auch bei den Gebäudehöhen sind jedoch vor allem im südlichen Teil des Geltungsbereichs zum Teil individuelle Festsetzungen erforderlich, um bereits erfolgte bauliche Entwicklungen abzubilden.

Neben den Regelungen zur Grundfläche und der Lage von Bauräumen, wird der wertvolle Seeuferbereich über die Festsetzung einer privaten Grünfläche gesichert. Somit können 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 Sicherung der Waldflächen, Rechnung getragen.

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

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

- Laubbaum- und Strauchpflanzungen: Klimatische Ausgleichsfunktion; Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit;
- Zusätzliche Reduzierung der thermischen Belastung durch Begrünung von Flachdächern von Hauptgebäuden sowie Dachbegrünung von Garagen- und Carportdächern
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten zur Unterstützung der Grundwasserneubildungsrate;
- soweit möglich dezentrale Versickerung auf den Baugrundstücken entfaltet eine positive Wirkung auf die Grundwasserneubildungsrate und trägt durch Verdunstung des gespeicherten Niederschlags zum Ausgleich des lokalen Kleinklimas bei;
- Förderung der CO<sub>2</sub>-Bindung durch Pflanzung von Gehölzen.

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

## 4.5 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 möglichen 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 entgegenstehen würde.

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**

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 derzeitig 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 Feinsteuerung 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 in den Baugebieten WR 1 bis WR 5 sowie WR 8 bis WR 16 darf um bis zu 50 m<sup>2</sup> überschritten werden. Dies wird als auskömmlich betrachtet, um gut nutzbare gebäudenaher Freisitze zu schaffen. Für die

Baugebiete WR 6 und 7 wird eine Überschreitung der GR auf 25 m<sup>2</sup> reduziert, um dem beengten Grundstückszuschnitt sowie den insgesamt deutlich geringeren Grundstücksgrößen zu begegnen.

#### Zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 4

Die maximal zulässige Grundfläche darf im Standardfall 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 als Standard soll die Versiegelung auf den Baugrundstücken auf ein vertretbares Maß beschränkt werden. Die getroffenen Ausnahmeregelungen für WR 8, WR 9 und WR 10 sind erforderlich, um den Bestand in diesen bereits sehr dicht bebauten Grundstücken abzubilden. Dieser soll jedoch nicht als Maßstab für die übrigen Grundstücke dienen.

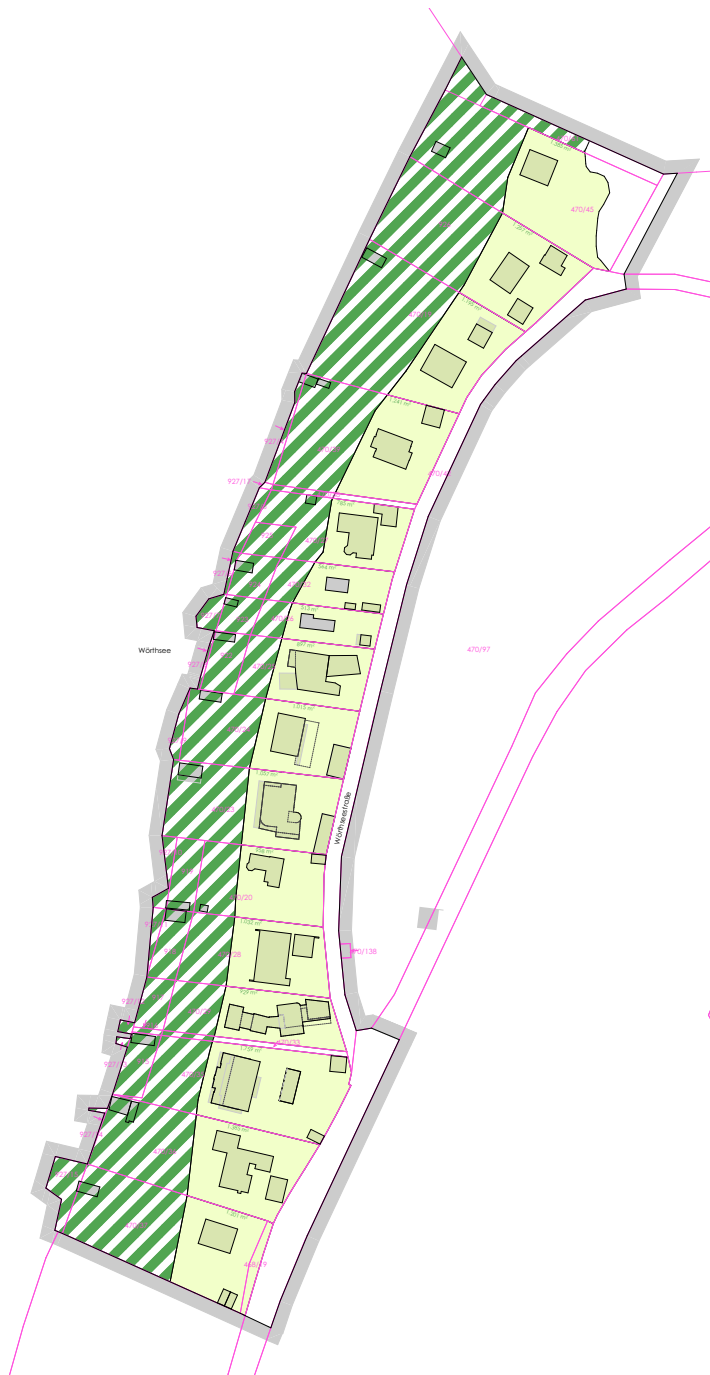


Abbildung 8: Größe der Baugrundstücke – Dragomir (Stand: 10.11.23)

Bei Umrechnung in absolute Zahlen ergibt sich für die jeweiligen Grundstücke folgende Gesamt-GRZ für Anlagen nach § 19 (2) und § 19 (4) BauNVO:

WR	Grundstücksfläche in qm	GRZ	GR
WR1	1385	0,5	693
WR2	1257	0,5	629
WR3	1195	0,5	598
WR4	1241	0,5	621
WR5	785	0,5	393
WR6	564	0,5	282
WR7	513	0,5	257
WR8	897	0,55	493
WR9	1015	0,7	711
WR10	1057	0,65	687
WR11	958	0,5	479
WR12	1032	0,5	516
WR13	929	0,5	465
WR14	1759	0,5	880
WR15	1385	0,5	693
WR16	1201	0,5	601

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 70 m<sup>2</sup> zulässig und dürfen eine Gesamtgrundfläche von 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die maximal zulässige Grundfläche von 70 m<sup>2</sup> gilt für Garagen, Carports und Nebenanlagen, auch wenn diese zusammen- bzw. aneinandergelagert sind.

Zum Beispiel dürften eine Garage und ein Geräteschuppen aneinandergelagert 70 m<sup>2</sup> Grundfläche nicht überschreiten. Eine einzelne Garage oder Nebenanlage dürfte ebenfalls 70 m<sup>2</sup> Grundfläche haben, sofern die Gesamtgrundfläche von 100 m<sup>2</sup> für Garagen und Nebenanlagen nicht überschritten wird. Dies gilt auch für (die Teile von) Nebenanlagen und Garagen, die an das Hauptgebäude angebaut sind, aber nicht innerhalb des Bauraums und innerhalb der zulässigen GR nach § 19 Abs. 2 BauNVO realisiert werden.

Für WR 6 und WR 7 gelten aufgrund der geringen Grundstücksgrößen und geringeren festgesetzten GRZ stärkere Beschränkungen, als für die übrigen Planungsgebiete.

### **Wand- und Firsthöhen**

Da die Grundstücke eine unterschiedlich starke Hangneigung in Richtung des straßenabgewandten Grundstücksbereichs aufweisen, wurde als Höhenbezugspunkt für die maximale Wand- und Firsthöhe jeweils eine Geländehöhe gewählt, die den tiefsten Punkt an der Talseite des Baufensters definiert. Diese Bezugshöhe darf durch den Fußpunkt der talseitigen Wand auch nicht mehr unterschritten werden. Dadurch ist jeweils die maximale Ansichtshöhe der talseitigen (und damit höchsten) Wand konkret definiert und kann durch Abgrabungen auch nicht weiter erhöht werden.

Die Höhenentwicklung wird für die Baugebiete jeweils individuell festgesetzt, um auf die unterschiedlichen bestehenden Geländebeziehungen auf den jeweiligen Grundstücken zu reagieren. Die

jeweils festgesetzten maximalen Wandhöhen ermöglichen in Kombination mit der festgesetzten Firsthöhe die Errichtung von zwei Vollgeschossen und einem nutzbaren Dachgeschoss. Sofern das Gelände innerhalb des festgesetzten Bauraums mehr als 3 m abfällt, wird eine Wandhöhe von 9 m zugelassen, damit der Geländeunterschied genutzt werden kann, um talseitig die volle Fassade des Untergeschosses freizustellen.

Im WR 6 und WR 7 wurden die Wand- (und First)höhen teilweise reduziert, da aufgrund der schmalen Grundstückszuschnitte unter Beachtung der Regelungen der gemeindlichen Abstandsflächen-satzung ohnehin keine größeren Gebäudehöhen möglich wären.

Ähnlich wie bei der Festsetzung der GRZ, mussten auch bei der Festsetzung der Wandhöhen Ausnahmen berücksichtigt werden, da insbesondere im südlichen Teil des Planungsgebiets die planerisch angestrebte Höhenentwicklung teilweise bereits überschritten wurde. Im WR10 und WR 13 wurden jeweils Teilbereiche abgegrenzt, in denen eine größere Wandhöhe zulässig ist, als im übrigen Bauraum. Damit werden die dort bestehenden Wandhöhen weiter zugelassen, jedoch auf den Bereich beschränkt, in dem sie bereits in dieser Höhe errichtet wurden.

Um zu vermeiden, dass bei großen Gebäudetiefen unter Ausnutzung der maximalen Wandhöhe in Verbindung mit der maximalen Dachneigung gebietsuntypische Gebäudehöhen erreicht werden, wird zusätzlich für alle Baugrundstücke eine Firsthöhe als Höchstmaß festgelegt. Diese wird (außer im WR 7) durchgehend mit 12,00 m über dem talseitigen Bezugspunkt festgesetzt, auch wenn dies in Bauräumen mit stärkerer Hangneigung zu einer Reduzierung der hangseitigen Ansichtshöhe führt. Aus städtebaulicher Sicht ist die von der Seeseite aus wahrnehmbare Gebäudehöhe ebenfalls relevant für die Einfügung der Gebäude ins Ort- und Landschaftsbild. Daher ist auch talseitig eine Gebäudehöhe von maximal 12,0 m über Gelände als absolute Obergrenze für eine orts- und landschaftsbildverträgliche Bebauung anzusehen. Die Reduktion der hangseitig resultierenden Firsthöhe wird jedoch stets durch den Vorteil einer festgesetzten Wandhöhe von mindestens 9 m ausgeglichen, welche talseitig die vollständige Freistellung des Untergeschosses, also ein volles zusätzliches Geschoss mit natürlicher Belichtung und ebenerdigen Zugang zur Terrasse ermöglicht.

### **Abgrabungen und Aufschüttungen**

Die Veränderung des bestehenden Geländeneiveaus durch Abgrabungen und Aufschüttungen ist grundsätzlich zulässig, um im 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 1,0 m entstehen. Da gemäß Festsetzung D.2.6 der Fußpunkt der talseitigen Wand nicht tiefer liegen darf, als der festgesetzte Höhenbezugspunkt, sind in diesem Bereich Abgrabungen nur maximal bis zu diesem Höhenbezugspunkt möglich, auch wenn die ansonsten zulässigen 1,0 m damit noch nicht ausgeschöpft sind. So kann ausgeschlossen werden, dass faktisch größere Wandhöhen über fertigem Gelände entstehen können, als durch die Wandhöhenfestsetzungen planerisch beabsichtigt. Möglich wäre dagegen eine hangseitige Aufschüttung des Geländes (bis max. 1 m über bestehendem Gelände), um z.B. einen geringeren Höhenunterschied zwischen den talseitigen und hangseitigen Fassadenfußpunkten zu erreichen.

Die hinweislich in der Planzeichnung enthaltenen Höhenschichtlinien (Hinweis unter C.5.) basieren auf amtlichen Vermessungsdaten aus einer Befliegung aus dem Winter 2018 /2019. Die Höhenschichtlinien dienen als Orientierung für die bestehende Höhensituation auf den Grundstücken. Im Rahmen der Bauvorlage ist jeweils ein aktuelles Bestandsaufmaß als Grundlage für die Darstellung der geplanten Höhenveränderungen zu erstellen.

### **4.5.3 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 das vorhandene Siedlungsbild passen würden.

#### 4.5.4 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.

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 Terrassen werden jedoch im Rahmen der Baugenehmigung Ausnahmen ermöglicht, sofern die Belange des Nachbarschutzes 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 keine Überschreitungsmöglichkeiten vorgesehen, die über den ohnehin durch § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO eröffneten Spielraum hinausgehen.

Bei nicht ebenerdigen oder aufgeständerten Terrassen ist – auch mit Blick ggf. erforderliche Absturzsicherung - zu beachten, dass diese ggf. abstandsflächenpflichtig sein können und einen erforderlichen Grenzabstand zu den Grundstücksgrenzen einhalten müssen.

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 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. Deren Anwendung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird angeordnet. Das bedeutet in der Praxis, dass nicht an jeder Baugrenze immer automatisch die maximale Wand- und Firsthöhe ausgenutzt werden kann, da die Abstandsflächenregelungen der gemeindlichen Satzung Vorrang vor den Festsetzungen des Bebauungsplans haben.

#### 4.5.5 Gestaltungsfestsetzungen

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

Insgesamt sind im Planungsgebiet Flachdächer und symmetrisch geneigte Dächer die dominierenden Dachformen, die gesichert werden sollen.

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 auf geneigten Dächern nur bündig mit der Dachhaut installiert werden und auf Flachdächern die Höhe der Attika nicht überschreiten. Um das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, sollen gebäudeunabhängige Solaranlagen nicht ermöglicht werden.

##### **Dachbegrünung**

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

Für mindestens 70 % der Dachbegrünung sind heimische Arten zu wählen. So kann auch auf den Dächern ein wertvoller Beitrag zur Artenvielfalt im Siedlungsbereich geleistet werden. Für die restlichen zu begrünenden Dachflächen werden keine Vorgaben getroffen, damit dort gärtnerisch genutzte Bereiche mit Zier- und Nutzpflanzen angelegt werden können und zudem eine Kombination mit Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie möglich ist.

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

### **Einfriedungen**

Zur Qualität des Ortsbildes innerhalb des Planungsgebiets gehören die bestehenden Gärten und Vorgärten, die den Straßenraum der Wörthseestraße optisch positiv beeinflussen und den dörflichen und begrünten Charakter des Wohngebiets unterstreichen. Daher ist es ein grundlegender Planungsgedanke, dieses grüne, den angrenzenden Straßenraum optisch positiv beeinflussende Erscheinungsbild weiterhin zu wahren und einer Abschottung durch zu hohe, blickdichte Zäune oder Mauern entgegenzuwirken. Es ist eine offene, durchgängige Durchgrünung gewünscht mit offenen Einfriedungen, die sich optisch zurücknehmen und ggf. durch eine Heckenhinterpflanzung den grünen Charakter des Gebietes unterstützen. Die Begrünung der Baugebiete soll präsent und gut sichtbar sein und in den Straßenraum hinein wirksam. Deswegen sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zur Abgrenzung der privaten Grundstücksflächen ausschließlich mit einer Gesamthöhe von max. 1,50 m sowie in offener Form (z.B. Holzgitterzäune, sockellose Drahtgeflechtzäune oder Stabgitterzäune) zulässig. Eine Heckenhinterpflanzung ist zulässig und erwünscht. 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 gemäß den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung in der notwendigen Anzahl nachzuweisen. Es gilt jeweils die rechtsgültige Fassung der Stellplatzsatzung zum Zeitpunkt des Bauantrags. Aufgrund der neuen Vorgaben aus dem Bayerischen Modernisierungsgesetz wurde die Stellplatzsatzung der Gemeinde am 01.10.2025 geändert, bzw. neu gefasst.

Der Bebauungsplan sieht vor, dass Garagen und Carports sowie Nebenanlagen auch unabhängig vom Hauptgebäude und somit außerhalb der Baugrenzen, jedoch nur innerhalb des Baugrundstückes, errichtet werden können.

## **4.5.7 Verkehrsflächen**

Die Wörthseestraße wird im Bestand als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Ein Teilstück des Flurstücks 470/103 wird ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche für den Fußgänger- und Radverkehr festgesetzt.

#### 4.5.8 Grünordnung

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

##### **Allgemeines**

Um eine ausreichende und nachhaltige Durchgrünung des Planungsgebiets weiterhin sicherzustellen, wird festgesetzt, dass dieses entsprechend den textlichen Festsetzungen und Planeinträgen zu begrünen und zu bepflanzen ist. Die neue Bepflanzung ist sachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher der Neupflanzung müssen ersetzt werden, um den Vegetationsbestand in seiner Ausprägung zu erhalten, der sich sowohl kleinklimatisch, naturschutzfachlich als auch ortsgestalterisch positiv auswirkt. Diese Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen und sind 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 (z.B. Bootshäuser, Stege) über den derzeitigen genehmigten Bestand hinaus nicht zulässig. Uferbefestigungen sind in diesem Bereich ebenfalls unzulässig. Damit soll der empfindliche Uferbereich langfristig städtebaulich geordnet und von zusätzlicher Bebauung freigehalten werden. Es sind innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „naturnaher Uferbereich“ naturnahe Wiesenflächen 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.

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 als Rasenflächen in Kombination mit Wiesenflächen herzustellen. Dabei ist eine Kombination der flächenhaften Begrünung mit Bäumen und Sträuchern vorzusehen, um den Strukturreichtum zu fördern. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig, da sie keinen Beitrag zur Biodiversität leisten und zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung mit Aufheizung führen. Darüber hinaus sind sie nicht als traditionelles Gestaltungselement in der bestehenden gut durchgrünt Freiraumstruktur vorhanden.

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

##### **Bepflanzungen der Baugebiete**

Die vorhandenen Bäume sowie sowohl die innerhalb als auch die außerhalb des Planungsgebiets liegenden Waldflächen tragen einerseits auf Grund ihrer Staubfilterfunktion, ihrer lokalklimatischen Ausgleichsfunktion und ihrer attraktiven Optik zur Aufwertung der Aufenthaltsqualität im Freiraum bei, andererseits erfüllen sie einen wichtigen Beitrag als Lebensraum von Tierarten. Um eine hohe Freiraumqualität weiterhin zu gewährleisten und ein attraktives Erscheinungsbild einerseits des charakteristischen Landschaftsbildes als auch der privaten Freiräume zu erzielen sowie eine adäquate ökologische Funktion zu sichern, werden entsprechende Güteanforderungen und Mindestpflanzqualitäten an Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt.

Auf den privaten Grundstücken (inklusive der Teilbereiche, die als private Grünfläche festgesetzt wurden) sind je angefangener 250 m<sup>2</sup> 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. Es wird empfohlen, die Pflanzungen der Sträucher in den Zwischenräumen zwischen den Grundstücken zu konzentrieren, um den bisherigen dicht durchgrüntem Charakter beizubehalten bzw. zu fördern. Auch Baumpflanzungen sind in diesen Bereichen denkbar, sofern die Abstandsregeln des Nachbarschaftsrechts eingehalten werden. Bestehende Bäume können bei entsprechender Qualität darauf angerechnet werden. So kann eine ausreichende und qualitätvolle Durchgrünung des Planungsgebiets sichergestellt werden. Auch in den immer heißer werdenden Sommern gewährleisten die Verschattungs- und Verdunstungsfunktion des Vegetationsbestands eine temperatenausgleichende Wirkung und tragen so auch zum Wohlbefinden der Anwohnerinnen und Anwohner bei. Durch die o.g. Neupflanzungen in privaten Freiflächen sowie Ersatzpflanzungen bei ausgefallenen Bäumen ist die Begrünung des Planungsgebiets weiterhin gesichert und den Zielen der Landschaftsschutzgebietsverordnung Rechnung getragen.

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 nur 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 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 Landschaftsschutzgebiets „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“. Beabsichtigte Baumfällungen obliegen der Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde im Zuge eines Antrages.

## 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 für Rigolen bzw. Versickerungsmulden nicht ausreichend Fläche zur Verfügung steht.

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

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 TREN OG 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, Stand: Mai 2024).

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.

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

## 4.8 Wesentliche Auswirkungen der Planung

### 4.8.1 Städtebau

- Sicherung des vorhandenen Gebietscharakters bestehend aus einer lockeren Uferbebauung sowie starker Durchgrünung
- Ermöglichung maßvoller baulicher Erweiterungen, Nachverdichtungen oder Neuordnungen
- Ausschluss einer unverhältnismäßigen baulichen Nachverdichtung
- Schaffung von neuem Baurecht auf bislang untergenutzten Flächen
- Sicherung der gebietstypischen baustrukturellen Elemente

### 4.8.2 Grünordnung (Umweltbelange):

- Möglicherweise bei künftigen Bauvorhaben Verlust von Baumbestand; durch Ersatzpflanzungen zum Teil 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, Schotterrassen oder Rasengittersteine auf den Grundstücken für Wohnnutzung.
- Grundwasser: durch die zulässige künftige Bebauung treten voraussichtlich keine Beeinträchtigungen bzw. Eingriffe in das Grundwasser auf. Zusätzlich erfolgt die Festsetzung von Versickerungseinrichtungen, die einen positiven Beitrag zur Neubildungsrate des Grundwassers leisten können.
- Durchlüftung des Planungsgebiets durch Stellung der Gebäude unverändert; Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima durch Neupflanzung von Baum- und Vegetationsstrukturen, Erhalt und Förderung von Grünflächen.
- Geringfügige Verdichtung der Bebauung im Gemeindegebiet, da hauptsächlich Bestandsicherung angestrebt; Einfügen in das Landschafts- und Ortsbild, da Festsetzungen zu Gebäudehöhe, Dachform, Firstrichtung, Bauräumen erfolgen.
- Soweit möglich Erhalt der biologischen Vielfalt durch Neupflanzungen von Baum- und Vegetationsstrukturen und Festsetzung von kräuterreicher Bepflanzung.
- Keine Betroffenheit der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura 2000-Gebieten.
- Keine Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern.
- Beseitigung des Abfalls erfolgt nach den örtlichen Vorschriften über die kommunale Abfallentsorgung bzw. den dafür zuständigen Betrieb. Die technische Ver- und Entsorgung sind grundsätzlich gesichert. Die Niederschlagsentwässerung der Baugrundstücke ist geregelt.
- Maßnahmen wie Baum- und Strauchpflanzungen sowie Regenwasserversickerung zur Klimaanpassung werden festgesetzt.
- Gemäß der Begriffsbestimmung des Art. 2 Satz 1 i.V. Art. 3 Seveso III-Richtlinie befindet sich weder ein Betrieb nach Anhang I im Planungsgebiet noch in der näheren Umgebung. Von einer Gefährdung oder erheblichen Beeinträchtigung kann nicht ausgegangen werden. Im Umkreis zum Planungsgebiet ist kein Betriebsbereich gem. §3 Nr. 5a BImSchG

vorhanden. Insofern sind gem. §50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gem. §3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten. Von anderweitig möglichen, natürlichen Katastrophen im Hinblick auf starke Trockenheit und Dürre ist das Planungsgebiet nicht betroffen. Gefährdung durch Hochwasser oder Überschwemmung ist für das Plangebiet eher unwahrscheinlich und im Bebauungsplan ausreichend berücksichtigt.

## 5 Städtebauliche Statistik, Flächenbilanz

Flächenkategorie	Planung
Geltungsbereich	ca. 3,85 ha
Reines Wohngebiet	ca. 1,72 ha
Private Grünfläche	ca. 1,67 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,39 ha
Waldfläche	ca. 0,07 ha
<u>Gesamt</u>	<u>ca. 3,85 ha</u>

Seefeld, .....

.....

Klaus Kögel

Erster Bürgermeister

## 6 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereichs des Bebauungsplans Wörthsee - Teil Nord – Dragomir (Stand: 16.04.24) .....	5
Abbildung 2: Eigentumsverhältnisse – Dragomir (Stand: 16.04.24) .....	7
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Bayern Atlas: Lage des Landschaftsschutzgebietes „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“, grün gepunkteter Bereich (Stand: Mai 2024, Quelle: Landschaftsschutzgebiete, Bayrisches Landesamt für Umwelt 2023, Lizenz: Creative Commons 4.0 International (CC BY 4.0)).....	12
Abbildung 4: Vorschlag des Verlaufs der zukünftigen Grenze des Landschaftsschutzgebietes – DRAGOMIR Stadtplanung (Stand: 20.06.24).....	13
Abbildung 5: Ausschnitt aus der Strukturkarte der Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (Stand: 15.11.2022, Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat) .....	15
Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan München-Karte 2 Siedlung und Versorgung Quelle: Regionaler Planungsverband München .....	16
Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Stand: 20.06.2006).....	17
Abbildung 8: Größe der Baugrundstücke – Dragomir (Stand: 10.11.23) .....	24