

Gemeinde Seefeld



21. Änderung des Flächennutzungsplanes (Wörthseeufer)

Gemarkung Hechendorf am Pilsensee

Zusammenfassende Erklärung

vom 29.04.2026

DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29, 80335 München

DRAGOMIR
STADTPLANUNG





1 Vorhaben und Ziele der Bauleitplanung

Der Gemeinderat der Gemeinde Seefeld hat in seiner Sitzung am 05.12.2023 die Aufstellung der 21. Flächennutzungsplanänderung für das Gebiet „Wörthseeufer“ beschlossen. Das Verfahren für die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Parallelverfahren mit der Aufstellung der Bebauungspläne „Wörthseeufer Teil Nord“ und „Wörthseeufer Teil Süd“ als zweistufiges Regelverfahren mit einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, die Planungsziele aus den Bebauungsplänen „Wörthseeufer Teil Nord und Süd“ mit den Aussagen des Flächennutzungsplans in Einklang zu bringen sowie für bestimmte Teilbereiche auch eine Aktualisierung des bestehenden Flächennutzungsplans umzusetzen.

Hierfür müssen die Darstellungen des Flächennutzungsplans, insbesondere hinsichtlich Art der Nutzung, grünordnerischer Themen sowie der Erschließung, aktualisiert werden.

Änderungsgebiet Nord:

- Die nord-östliche Ecke des Flurstücks 470/45 wird gemäß Bestand (inkl. Abstimmung mit dem AELF) als Wald dargestellt.
- Der aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgenommene Teil wird bis auf das Teilstück Wald und die Straße als Reines Wohngebiet, stark durchgrünt dargestellt, das Sondergebiet Wochenendhaus und die Grünfläche entfallen.
- Die Grünflächen (Flurstücke 470/29, 470/32 und 470/26) werden als Reines Wohngebiet, stark durchgrünt dargestellt.
- Die Grünfläche zwischen Baugebiet und Wasserfläche erhält die Zweckbestimmung „Uferschutzstreifen“.

Änderungsgebiet Süd:

- Die südwestliche Ecke des Flurstücks 470/60 wird gemäß Bestand (inkl. Abstimmung mit dem AELF) als Wald dargestellt.
- Der aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgenommene Teil wird bis auf das Teilstück Wald und die Straße als Reines Wohngebiet, stark durchgrünt dargestellt.
- Die Grünfläche zwischen Baugebiet und Wasserfläche erhält die Zweckbestimmung „Uferschutzstreifen“.
- Die bestehende öffentliche Badestelle erhält die Zweckbestimmung „Badestelle“.
- Für das Flurstück 470/30 wird ein Ausnahmeverfahren aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt werden. Das gesamte Flurstück wird zu reinem Wohngebiet, stark durchgrünt. Die übrigen umgebenden Flurstücke zwischen der Wörthseestraße und ihrem Abzweig werden gemäß Bestand (inkl. Abstimmung mit dem AELF) als Wald dargestellt.
- Die Grünflächen, die über die Wörthseestraße und die Vorbereiche der Baugebiete dargestellt sind, entfallen. Die Wörthseestraße wird entsprechend ihrer Nutzung als Straße dargestellt und die Vorbereiche entsprechend ihrer Nutzung als Vorgärten als Baugebiet. Dies ist auch zur Sicherstellung der Erschließung nötig.



2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die oben genannte Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 2a BauGB ermittelt und bewertet wurden. Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognosen und die Entwicklung des Umweltzustandes sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen wurden in einem Umweltbericht zusammengefasst.

Nachfolgend werden die Ergebnisse des Umweltberichts in Bezug auf die Betroffenheit der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild und Erholung, des Menschen und seiner Gesundheit sowie Kultur- und Sachgüter, Energie und Ver- und Entsorgung zusammengefasst.

Schutzgut des Menschen und seiner Gesundheit: Es ist nicht davon auszugehen, dass es durch die Umsetzung der Planung zu einer Verkehrszunahme kommt. Alle Grundstücke sind bereits bebaut und erschlossen. Die geringfügigen Baurechtmehrungen, die durch die Bebauungspläne ermöglicht werden, werden keine negativen Auswirkungen haben. Mit der Darstellung der Uferbereiche als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Uferschutzstreifen“ wird der grüne Charakter des Gebietes erhalten und wird gestärkt, was dem Aspekt der Erholung zugutekommt. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere: Negative Umweltauswirkungen auf FNP-Ebene sind nicht zu erwarten. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzt

Schutzgut Pflanzen: Innerhalb der geänderten Baugebiete gehen lediglich Flächen, die sich um die Gebäude herum befinden, in geringem Umfang verloren. Auf Ebene des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans sind jedoch Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sowie grünordnerische Festsetzungen vorgesehen. Für die nicht bebauten Teile des Gebiets gilt die Landschaftsschutzgebietsverordnung, wodurch diese Flächen vor Eingriffen weitgehend geschützt sind. Die Waldflächen sind mit tatsächlichem Verlauf der Waldgrenze dargestellt. Der Anteil an Waldfläche erhöht sich.

Schutzgut Boden / Fläche: Nachdem es sich um flächenmäßig geringe Änderungen handelt, die zu großen Teilen den Bestand widerspiegeln, sind insgesamt sind geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden / Fläche zu erwarten.

Schutzgut Wasser: Es sind keine Eingriffe am See oder dessen Uferbereichen vorgesehen oder zulässig. Uferbereiche werden als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Uferschutzstreifen“ dargestellt. Darüber hinaus gilt die Landschaftsschutzgebietsverordnung. Insgesamt sind voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Schutzgut Klima / Luft: Die Änderung der Sondergebiete „Wochenendhaus“ und beiden Grünflächen zu Reines Wohngebiet, stark durchgrünt, im nördlichen Änderungsgebiet entspricht zu großen Teilen der Anpassung an den vorhandenen Bestand. Die Erweiterung der Baugebiete Reines Wohngebiet, stark durchgrünt und die Rücknahme der Grünfläche entlang der Wörthseestraße im südlichen Änderungsgebiet dient u.a. zur Sicherung der Erschließung, spiegelt überwiegend den Bestand wider. Eine zusätzliche Versiegelung wird nur in geringem Umfang ermöglicht. Die Waldflächen innerhalb der Änderungsgebiete bleiben erhalten, zwei weitere Waldflächen werden im Flächennutzungsplan ergänzt. Insgesamt sind auf FNP-Ebene voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Klima und Luft zu erwarten.



Schutzgut Landschaftsbild und Erholung: Erhalt und Schutz des sensiblen Seeuferbereiches in seinem ökologischen und naturräumlichen Zusammenhang durch Darstellung der Uferbereiche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Uferschutzstreifen“. Damit Sicherung der Freiflächen inkl. Baumbestand zum Erhalt des grünen Charakters des Gebietes für das Landschafts- und Ortsbild

Kultur- und Sachgüter: Erhebliche negative Umweltauswirkungen auf FNP-Ebene sind nicht zu erwarten

Energie: Die Regelungen der Energieeinsparverordnung, die zu energetischen Sparpotenzialen führen, sind bei der Neuplanung zu beachten.

Ver- und Entsorgung: Die Erschließung des Änderungsgebiets ist gesichert, die Planung wirkt sich nicht auf die bestehende Ver- und Entsorgung aus.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass nach derzeitigem Kenntnisstand durch die Darstellung des FNP in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans keine verbleibenden erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebungen zu erwarten sind. Eine Ausweisung neuer Baugebiete ist nicht vorgesehen. In sensible Bereiche mit Bedeutung für die biologische Vielfalt, wie Waldflächen, Gewässer- und Uferbereiche mit abschnittsweise vorhandenen Schilf- und Röhrichtzonen sowie Flachwasserbereiche wird nicht eingegriffen.

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Verfahren **gem. § 3 Abs. 1 BauGB** (frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit), **§ 4 Abs. 1 BauGB** (frühzeitige Behördenbeteiligung), **§ 3 Abs. 2 BauGB** (öffentliche Auslegung) und **§ 4 Abs. 2 BauGB** (Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange) gingen Stellungnahmen von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange ein:

Landratsamt Starnberg - Kreisbauamt, Landratsamt Starnberg - Untere Naturschutzbehörde, Regierung von Oberbayern, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayernwerk Netz GmbH, Gemeinde Wörthsee, Handwerkskammer für München und Oberbayern, Abfallwirtschaftsverband Starnberg.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben Stellungnahmen ohne Anregungen, Hinweise oder Bedenken ab:

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bischöfliche Finanzkammer Augsburg, Gemeinde Herrsching, Gemeinde Inning, Gemeinde Weßling, IHK für München und Oberbayern, Landratsamt Starnberg - Brandschutzdienststelle, Landratsamt Starnberg - Untere Immissionsschutzbehörde, Regionaler Planungsverband München, Staatliches Bauamt Weilheim, Wasserwirtschaftsamt Weilheim.

Stellungnahmen von Bürgern gingen im Rahmen des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens nicht ein.

Das Kreisbauamt des Landratsamts Starnberg bat darum, den Verlauf des Landschaftsschutzgebiets in der Planzeichnung und in der Begründung zu korrigieren, solange kein Herausnahmeverfahren durchgeführt wurde.

Die Wirksamkeit der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes tritt erst nach dem Abschluss des Herausnahmeverfahrens in Kraft. Folglich wird lediglich der zukünftige



Verlauf des Landschaftsschutzgebietes nach Abschluss des Herausnahmeverfahrens als nachrichtliche Übernahme dargestellt. Eine Änderung des geplanten Verlaufs der Grenze des Landschaftsschutzgebietes ist daher nicht erforderlich.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamts Starnberg wies darauf hin, dass das Herausnahmeverfahren nicht von der Gemeinde Seefeld, sondern vom Landratsamt Starnberg durchgeführt wird. Derzeit läuft das Verfahren noch nicht; für die Flurnummer 470/30 ist kein Herausnahmeverfahren vorgesehen. Das Gebiet wird westlich vom Wörthsee begrenzt, nicht östlich. Sie bat um Korrektur des Begründungstextes und um Übermittlung des Herausnahmebereichs im Shape-Format. Zudem sollte geprüft werden, ob im Rahmen der Herausnahme eine Hereinnahme in das Schutzgebiet erfolgen kann.

Der Begründungstext wurde entsprechend angepasst. Die Gemeinde ließ der UNB den Umgriff des Herausnahmebereichs im Shape-Format zukommen.

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

Die Regierung von Oberbayern betonte, dass gemäß Regionalplan München (RP 14) B I 2.2.2 Z die naturnahen und ökologisch wertvollen Seeuferbereiche erhalten und weiterentwickelt werden müssen und die im nördlichen Teil geplanten Uferschutzstreifen dieses Ziel unterstützen – vorausgesetzt, entsprechende Handlungsleitfäden zur Anlage, Pflege und Kontrolle der Vorgaben werden geschaffen. Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.3 G soll eine weitere Zersiedelung sowie bandartige Siedlungsstrukturen vermieden werden; die bereits vorhandene bandartige Struktur entlang des Wörthseeufers erfordert daher eine kritische Prüfung künftiger Planungsüberlegungen. Beide Planungsgebiete liegen im Landschaftsschutzgebiet „westlicher Teil des Landkreises Starnberg“, wo besonderer Schutz von Natur und Landschaft, Erhalt des Erholungswertes und der Landschaftsvielfalt gefordert ist. Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen, und es wird um Mitteilung gebeten, sobald der Flächennutzungsplan angepasst wird.

Die Handlungsleitfäden zur Anlage und Pflege der betroffenen Bereiche sowie die Kontrolle der Vorgaben sind nicht Bestandteil der vorliegenden Planung. Gründliche Festsetzungen zu diesem Thema finden sich in den Bebauungsplänen, die im Parallelverfahren aufgestellt wurden. Die Gemeinde wird die finale Änderung entsprechend kommunizieren.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege verwies auf die bestehende Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG hin, die bei zutage getretenen Bodendenkmälern besteht. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, aktuell sind innerhalb des Planungsriffs keine Bodendenkmäler bekannt.

Die Bayernwerk Netz GmbH wies darauf hin, dass sie grundsätzlich keine Einwände gegen die Änderung des Flächennutzungsplans erhebt, solange der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb ihrer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Die Darstellung der flächennutzungsplanrelevanten Transformatorstation in der Planzeichnung wurde begrüßt. Des Weiteren bat das Unternehmen um Einbindung ihres zuständigen Kundencenters in das Bebauungsplanverfahren.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Das Kundencenter wurde beteiligt.



Die Gemeinde Wörthsee wies darauf hin, dass der Verbindungsweg auf Fl.Nr. 187/1, Gemarkung Steinebach erhalten werden soll.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern befürwortete grundsätzlich eine bauliche Nachverdichtung, die im Einvernehmen mit den Eigentümern abgestimmt ist und die bestehenden Strukturen angemessen berücksichtigt.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Die betroffenen Eigentümer der Grundstücke wurden im Rahmen des parallel laufenden Verfahrens zu den Bebauungsplänen beteiligt. Darüber hinaus ist keine Abstimmung mit den Eigentümern erforderlich, die Planungshoheit obliegt der Gemeinde.

Der Abfallwirtschaftsverband Starnberg wies darauf hin, dass die Bereitstellung aller Behälter im Holsystem am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum erfolgen muss, um eine ordnungsgemäße und dauerhafte Abfallentsorgung durch dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge zu gewährleisten.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

4 **Planungsalternativen**

Die Planung zielt auf die Sicherung und maßvolle Erweiterung des vorhandenen Bestands in einem bislang nach §34 BauGB bebaubaren Gebiet. Für die dafür notwendige Neuaufstellung der Bebauungspläne und die daraus resultierenden Änderungen des FNP gibt es folglich keine Alternativen.

Seefeld, den 29.04.2026

Klaus Kögel
Erster Bürgermeister