

Gemeinde Seefeld



Bebauungsplan „Badeplatz am Wörthsee“

Gemarkung Hechendorf a. Pilsensee

B E G R Ü N D U N G

- ENTWURF -

vom 24.11.2020

Änderungen gegenüber dem Entwurf sind rot markiert

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 3. OG,
80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02-0
Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

PV | Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

Bearb.: Prells, Berchtold
Az.: SEF 41/2-105

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziele der Planung	3
2. Beschreibung des Plangebietes	4
2.1 Geltungsbereich	4
2.2 Bestandssituation.....	4
2.3 Umliegende Nutzungen, umgebende Bebauung.....	4
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3.1 Landes- und Regionalplanung	5
3.2 Flächennutzungsplan.....	5
3.3 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften	6
3.4 Gebietscharakteristik	7
4. Planung.....	9
4.1 Bebauungsplanverfahren	9
4.2 Städtebauliches Konzept.....	9
4.3 Begründung und Erläuterung der Festsetzungen	9
4.3.1 Art der baulichen Nutzung	9
4.3.2 Maß der baulichen Nutzung	9
4.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	10
4.3.4 Höhenfestsetzungen.....	10
4.3.5 Gestaltungsfestsetzungen und Einfriedungen.....	10
4.3.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	10
4.3.7 Grünordnung.....	11
4.4 Ver- und Entsorgung.....	11
4.4.1 Wasserversorgung, Abwasserentsorgung	11
4.4.2 Niederschlagswasserbeseitigung	11
4.4.3 Energieversorgung, Telekommunikation.....	12
4.5 Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	12
5. Städtebauliche Statistik, Flächenbilanz	13

Anlagen

- Anlage 1: Baumbestandsplan des Bebauungsplans „Badeplatz am Wörthsee“ vom 24.11.2020, Monika Treiber, Dipl. -Ing. Landschaftsarchitektur und Stadtplanung, Herrsching
- Anlage 2: Baumkataster des Bebauungsplans „Badeplatz am Wörthsee“ vom 24.11.2020, Monika Treiber, Dipl. -Ing. Landschaftsarchitektur und Stadtplanung, Herrsching

1. Anlass und Ziele der Planung

Der Gemeinderat Seefeld hat in seiner Sitzung vom 23.01.2018 beschlossen, die Einleitung der erforderlichen Bauleitplanverfahren vorzubereiten, um den Bestand der baulichen Anlagen des SC Wasserfreunde München e.V. auf dem Grundstück Fl.Nr.470/18, Gmk. Hechendorf, planungsrechtlich zu sichern. Hintergrund sind erforderliche Nachbesserungen im Bereich des Brandschutzes (u.a. Schaffung eines zweiten Fluchtweges über eine Außentreppe mit Fluchttüre im OG, Anbringung einer Brandschutzdämmung), für die das Landratsamt eine Genehmigung auf Grundlage von § 34 BauGB allerdings versagt hat, da das Grundstück nach Ansicht des Kreisbauamtes dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen sei.

Da für Teile des bestehenden, bereits 1923 errichteten Clubgebäude keine baurechtliche Genehmigung vorliegt kommt dem Landratsamt zufolge auch eine Zulassung im Einzelfall gemäß § 35 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage lediglich des zu ändernden Flächennutzungsplans nicht in Frage. Den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans sowie den Änderungsbeschluss des Flächennutzungsplans hat der Gemeinderat am 13.03.2018 gefasst.

Ziel der Bauleitplanung ist die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Freizeitnutzung sowie des baulichen Bestands. Den Belangen Freizeit und Erholung wird somit Rechnung getragen. Das vorhandene Orts- und Landschaftsbild soll bewahrt und das Plangebiet städtebaulich geordnet werden. Diesen Zielen wird mit gegenständlicher Aufstellung des Bebauungsplans nachgekommen.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ufer des Wörthsees an der Wörthseestraße, nördlich des Campingplatzes am Wörthsee. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 468/17, 470/18 und 470/93 der Gemarkung Hechendorf a. Pilsensee. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 3.585 m².

2.2 Bestandssituation

Auf den überplanten Flächen findet derzeit eine Freizeitnutzung des „Schwimmclubs Wasserfreunde München von 1912 e.V.“ statt. Neben einer großen Freifläche und Flächen mit Gehölzbestand befinden sich mehrere bauliche Anlagen im Südosten des Grundstücks entlang der Wörthseestraße. Neben dem Vereinsgebäude des „Schwimmclubs Wasserfreunde München von 1912 e.V.“ mit Übernachtungsmöglichkeiten im Dachgeschoss sind ein Sanitärhaus im Norden sowie ein Schuppen und Grillhaus im südlichen Teil vorhanden. Angegliedert an das Vereinsgebäude befindet sich eine große Terrasse, im zentralen Bereich des Plangebiets befinden sich gepflasterte Flächen mit Tischtennisplatten. Entlang der Wörthseestraße befinden sich die zugehörigen Parkplätze.

Über ein Tor im Nordosten erfolgt die verkehrliche Erschließung über die Wörthseestraße. Ein zusätzliches Tor im Südosten ist vorhanden, jedoch kaum genutzt.

Im Osten des Umgriffs an der Wörthseestraße (Höhe Gehweg) weist das Gebiet eine Höhe von ca. 568,3 m ü NHN auf und fällt nach Westen über mehrere Stufen zum Wörthsee auf ca. 560,4 m (Wasserspiegel Stand 19.02.2020) herab.

Der Gehölzbestand ist durch mehrere Bäume im Bereich der Wörthseestraße sowie entlang der nördlichen Grundstücksgrenze gekennzeichnet. Entlang des Ufers des Wörthsees sowie im Südöstlichen Teil sind mehrere Sträucher vorhanden.

2.3 Umliegende Nutzungen, umgebende Bebauung

Im Westen in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegt der Wörthsee, im Osten befinden sich hinter der Wörthseestraße Waldflächen. Die nördlichen und südlichen Grundstücke werden als private Badeplätze genutzt (teilweise als Firmenbadeplatz). Das nördlich angrenzende Grundstück ist bebaut, auf dem südlich gelegenen Grundstück befindet sich lediglich eine Hütte.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Landes- und Regionalplanung

Für die Bauleitplanung besteht gem. § 1 Abs.4 BauGB eine Anpassungspflicht an Ziele der Raumordnung. Ziele der Raumordnung sind gem. Art. 2 Nr.2 LPlG „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums“.

Im LEP Bayern von 2020 wird Seefeld als Teil des Verdichtungsraumes München dargestellt.

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind für das Gebiet relevant:

- Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass:
 - o [...]
 - o sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
 - o [...] erhalten bleiben (G 2.2.7)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen **Potenziale der Innenentwicklung** möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (Z 3.2)
- Eine **Zersiedelung der Landschaft** und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (G 3.3.)
- Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden. (G 5.1)
- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden. (G 7.1.1)

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplans München, Gesamtfortschreibung von 2019, sind für das Gebiet relevant:

- Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen (G 1.2, B II)
- Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann. (Z 4.1, B II)
- Einrichtungen der Kultur, für Freizeit und Erholung sollen als wichtige Standortfaktoren für die Entwicklung der Region gesichert und ausgebaut werden. (G 1.1, B V)

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Seefeld verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) i.d.F. vom 20.06.2006, zuletzt durch die 18. Änderung i.d.F. vom 12.11.2019 geändert. Für die Aufstellung des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der 16. Änderung im Parallelverfahren geändert. Die betroffenen Flächen sollen im Bereich zum Wörthsee weiterhin als Grünfläche, jedoch ergänzt bzgl. der Zweckbestimmung Badeplatz, dargestellt werden. An der Wörthseestraße sollen entsprechend der Festsetzung auf Ebene des gegenständlichen Bebauungsplans als Sondergebiet dargestellt werden.

Die angrenzenden Bereiche sind im Bereich des Ufers des Wörthsees sowie im Süden des Plangebiets als Grünfläche dargestellt. Nördlich befinden sich Sondergebietsflächen eines Campingplatzes. Östlich sind Waldflächen mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild dargestellt. Ferner liegen die Flächen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“.



Ausschnitt aus dem (bisher) wirksamen Flächennutzungsplan (links) sowie 16. Änderung, ohne Maßstab

3.3 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

Naturschutz

Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“. Es ist verboten, Veränderungen vorzunehmen, die geeignet sind, die Natur zu schädigen, den Naturgenuss zu beeinträchtigen oder das Landschaftsbild zu verunstalten (LSG-00542.01). Von einer Beeinträchtigung der zu schützenden Landschaft durch vorliegende Planung wird nicht ausgegangen.

Denkmalschutz

Archäologische Fundstellen werden im Umgriff des Bebauungsplans und im näheren Umfeld nicht vermutet. (Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Starnberg bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird hingewiesen.)

Im Plangebiet selbst sowie in der näheren Umgebung sind auch keine Baudenkmäler bekannt.

Bodenschutz

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient zur Sicherung des bestehenden Badeplatzes. Es handelt sich daher nicht um eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen.

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde im Umgriff der Änderung keine bekannt. Es sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 17. Juni 2019 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Wasserschutz

Oberirdische Gewässer sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt weder im festgesetzten Überschwemmungsbereich noch im wassersensiblen Bereich. Wasserschutzgebiete sowie wasserwirtschaftliche Vorranggebiete werden nicht betroffen.

Der Wörthsee liegt in unmittelbarer Nähe westlich des Plangebiets. Die überbaubaren Flächen liegen teilweise innerhalb des 60 m-Bereichs des Wörthsees und unterliegen daher gemäß Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) einer Genehmigungspflicht. Jedwede Gewässernutzung (Einleitung, Entnahme, etc.) bedarf einer Erlaubnis bzw. Bewilligung nach dem Wasserrecht.

Immissionsschutz

Laut Flächennutzungsplan befinden sich nördlich direkt angrenzend sowie südlich in ca. 60 m Entfernung von der Grundstücksgrenze Flächen für Campingplätze. Für die südliche Fläche existiert der Bebauungsplan „Campingplatz Wörthseebad I“, ein Campingplatz wurde verwirklicht. Die nördliche Fläche liegt im Umgriff des Bebauungsplanes „Campingplatz Wörthseebad II“, die Fläche wird aktuell jedoch als firmeneigener Badeplatz genutzt.

Campingplätze sind in ihrer Schutzwürdigkeit gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gleichgesetzt. Es gelten die Orientierungswerte 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Gemäß Flächennutzungsplan sowie Bebauungsplan „Wörthseeufer“ grenzt an die nördliche Campingplatzfläche ein Reines Wohngebiet (WR) an. Der Abstand des nächstgelegenen Wohnhauses zur Mitte des gegenständlichen Grundstücks beträgt ca. 160 m. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für WR betragen tags 50 dB(A) und nachts 35 dB(A).

Bei einer normalen Nutzung des Grundstücks als Badeplatz ist nicht davon auszugehen, dass es zu Überschreitungen der Orientierungswerte in den Campingplatzgebieten sowie am nächstgelegenen Immissionsort (Wohnhaus Wörthseestraße 49) im nördlichen WR kommt. Bei lautstarken Nutzungen in der Nachtzeit, wie z.B. Feiern mit sehr lauter Musikbeschallung und vielen lautstark kommunizierenden Gästen, können Überschreitungen der Orientierungswerte an den o.g. Immissionsorten jedoch nicht ausgeschlossen werden. Diese Nutzungen sind allerdings nicht zwingend mit dem Betrieb eines Badeplatzes verbunden. Weiterhin handelt es sich dabei überwiegend um verhaltensbezogenen Lärm, der in der Bauleitplanung i.d.R. gar nicht und in der Baugenehmigung nur teilweise (z.B. Ausschluss von lauter Musik in der Nachtzeit) geregelt werden kann.

Sonstige Baubeschränkungen

Weitere einschlägige, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffene Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete, Bauverbots-/ Baubeschränkungszonen an klassifizierten Straßen) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotope, Bau- und Bodendenkmäler) über die genannten hinaus sind nach Kenntnisstand der Gemeinde im Plangebiet nicht vorhanden.

3.4 Gebietscharakteristik

Innerhalb des Geltungsbereichs des gegenständlichen Bebauungsplans sind keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne vorhanden. Gemäß Ansicht des Kreisbauamtes ist das Plangebiet derzeit dem Außenbereich zuzuordnen. Das derzeit zulässige Baurecht richtet sich daher nach den § 30 i.V.m. § 35 BauGB.

Da für Teile des bestehenden, bereits 1923 errichteten Clubgebäude keine baurechtliche Genehmigung vorliegt, kommt dem Landratsamt zufolge auch eine Zulassung im Einzelfall gemäß § 35 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage lediglich des zu ändernden Flächennutzungsplans nicht in Frage. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das betreffende Areal eine Grünfläche ohne nähere Zweckbestimmung dar, sodass öffentliche Belange in Form widersprechender Darstellungen im Flächennutzungsplan entgegenstünden.

4. Planung

4.1 Bebauungsplanverfahren

Der qualifizierte Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt, der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Der Umweltbericht liegt als gesonderter Teil der Begründung bei.

4.2 Städtebauliches Konzept

Die bestehende Nutzung soll mit Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans gesichert werden. Die vorhandene Bebauung stellt daher die maßgebende Grundlage des Bebauungsplan-Konzepts dar. Ziel ist den Baumbestand zu erhalten und die Freifläche zum Wörthsee zu sichern. Die Bebauung soll ausschließlich im östlichen Teil entlang der Wörthseestraße erfolgen.

4.3 Begründung und Erläuterung der Festsetzungen

4.3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Vereins-Badeplatz festgesetzt. Die vorhandenen Nutzungen umfassen das Vereinsgebäude, untergeordnete Nutzungen und Nebenanlagen wie Sanitäranlagen, Umkleiden und ein Lager sowie weitere dem Badeplatz und dem Vereinswesen dienlichen Nutzungen wie ein Grillhaus und Sport- und Spielgeräte). Die Zulässigkeit der Nutzungen des Vereinsgebäudes (Versammlungsraum, Büro, Lagerräume, Umkleide und Übernachtungsraum) ist an die Vereinsnutzung geknüpft. Lediglich die in Ausübung der Vereinstätigkeit verbundenen Nutzungen sind zulässig. Darüber hinausgehende Nutzungen sind unzulässig.

Mit den zulässigen Nutzungen verbunden ist der Zugang zum See mit Eröffnung einer Schwimmmöglichkeit mit einhergehenden Dusch- und Umzieheinrichtungen. Ebenso sind damit begleitenden Nutzungen im Freien wie Sonnenbaden, Spiel, Picknick/Grillen verbunden. Diesbezüglich ist ein Vereinszweck gemäß der am 07.03.2016 beschlossenen Vereinssatzung des „Schwimmclubs Wasserfreunde München von 1912 e.V.“ zu nennen: *Pflege und Erhalt des vereinseigenen Wassersportplatzes am Wörthsee zur Förderung des Wassersports und der Gemeinschaft.*

Mittels Bebauungsplan werden die vorhandenen Nutzungen dauerhaft gesichert. Eine über den Bestand hinausgehende Nutzung wird im Hinblick auf die Lage des Plangebiets nicht eingeräumt.

4.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes soll die bestehende Bebauung gesichert werden, geringfügige untergeordnete Erweiterungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung des prägenden Orts- und Landschaftsbildes sollen in geordneten Bahnen eingeräumt werden. Für die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung wurde die Vermessung vom 27.02.2019 durch KARNER INGENIEURE GmbH zugrunde gelegt. Insbesondere wurde dabei die bestehende großflächige Terrasse im Süden des Vereinsgebäudes berücksichtigt. **Die Begrenzung der Flächen für Nebenanlagen als Summenmaß begrenzt die Versiegelung durch untergeordnete Nutzungen, im Bestand werden dafür ca. 100 m² genutzt. Mittels der zu erhaltenden Bäume**

erfolgt zudem eine Feinsteuerung der zulässigen Anlagen, von einer Entstehung von Nebenanlagen mit nicht standortangepasster Größe ist daher nicht auszugehen.

4.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Zur räumlichen Anordnung des Vereinsgebäudes im Osten des Plangebiets an der Wörthseestraße werden Baugrenzen festgesetzt. Die bestehende Terrasse liegt innerhalb des südlichen Teils der überbaubaren Grundstücksflächen, andere Nutzungen sind dort im Hinblick auf die bestandsorientierte Festsetzung unzulässig. Das vorhandene Orts- und Landschaftsbild wird somit bewahrt. Untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone sind bei der Festsetzung des Baufensters bereits berücksichtigt. Für etwaige Änderungen des Bestandsgebäudes ist eine gewisse Flexibilität eingeräumt.

Mit Anordnung der Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung und ein angemessener Sozialabstand gewährleistet.

4.3.4 Höhenfestsetzungen

Zur Festsetzung der bestehenden Höhenentwicklung zur Bewahrung des prägenden Orts- und Landschaftsbildes wurden die Bestandshöhen erfasst. Dies erfolgte anhand der Vermessung vom 27.02.2019 durch KARNER INGENIEURE GmbH. Mittels Festsetzung der Oberkante des Fertigfußbodens i.V.m. einer Wandhöhe sowie einer Dachneigung wird die Höhenentwicklung gesteuert. Zum Ablesen des Geländeverlaufs sind Höhenpunkte als Orientierungswerte angegeben. Zum Schutz der sensiblen Uferbereiche ist die Höhe von Abgrabungen bzw. Aufschüttungen im Bereich der privaten Grünfläche geringer als im bebaubaren Bereich an der Wörthseestraße.

4.3.5 Gestaltungsfestsetzungen und Einfriedungen

Hinsichtlich der baulichen Gestaltung werden Festsetzungen getroffen, die einerseits eine angemessene Gestaltungsqualität sichern und gleichzeitig ein hohes Maß an Flexibilität ermöglichen. Das im Bestandsgebiet entwickelte Erscheinungsbild soll erhalten und fortentwickelt werden. Angesichts des sensiblen Landschaftsraumes werden Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung, Firstrichtung, Dachaufbauten, Fassadengestaltung, Dacheindeckung und Nutzung von Solarenergie getroffen. Ziel ist es, eine optisch zurückhaltende Gestaltung der Wand- und Dachflächen zu erreichen.

Die festgesetzte Dachneigung orientiert sich an der vorhandenen Dachneigung des Bestandsgebäudes.

Zum Schutz der sensiblen Uferbereiche sind Einfriedungen nicht innerhalb der privaten Grünfläche zulässig, eine Einfriedung zu den Nachbargrundstücken ist wie im Bestand bereits vorhanden jedoch zulässig. Zur Sicherung der Durchgängigkeit von Kleintieren sind Einfriedungen sockellos auszuführen. Die Höhe von Einfriedungen ist analog des angrenzenden Bebauungsplanes „Campingplatz Wörthseebad II“ i.d.F.v. 13.02.2007 festgesetzt.

4.3.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Lage von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen wird mittels der Festsetzung einer privaten Grünfläche gesteuert. Diese Anlagen sollen, wie im Bestand vorhanden, im Osten des Plangebiets an der Wörthseestraße verortet sein und sind daher in der Baufläche im östlichen Teil des Plangebiets allgemein zulässig. Innerhalb der privaten Grünfläche sind sie nicht zulässig. Zur Bewahrung des prägenden Orts- und Landschaftsbildes wird die Höhenentwicklung gesteuert.

Im Hinblick auf die nur temporäre Nutzung der Stellplätze sowie die Beachtung des Bodenschutzes sind Zufahrten und offene Stellplätze nur mit versickerungsfähigen Belägen auszubilden.

4.3.7 Verkehrsflächen

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 468/17 befinden sich Teile der Böschung der angrenzenden Wörthseestraße, die Flächen werden daher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die verkehrliche Erschließung der Grundstück Fl.Nr. 470/18 und 470/93 wird somit gesichert.

4.3.8 Grünordnung

Der Badeplatz mit unverbautem Uferbereich im Westen des Plangebiets wird mit Festsetzung einer privaten Grünfläche gesichert. Eine geringfügige Versiegelung durch der Zweckbestimmung entsprechende Sport- und Spielgeräte wird dabei jedoch eingeräumt, der Bestand wird somit berücksichtigt.

Auf die weiteren Ausführungen des Grünordnungsplans mit Umweltbericht wird verwiesen.

4.4 Ver- und Entsorgung

4.4.1 Wasserversorgung, Abwasserentsorgung

Die Flächen sind bereits technisch vollständig erschlossen – Anschlüsse an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal) sind vorhanden.

4.4.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebten Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

Auf dem Grundstück befinden sich Drainageleitungen mit Revisions- bzw. Absetzschächten, die gesammeltes Niederschlagswasser in den Wörthsee ableiten. Teile des Niederschlagswassers können direkt über den belebten Oberboden im Wiesenbereich versickern.

Für die Ableitung des gesammelten Niederschlagswassers ergibt sich aufgrund der bestandsorientierenden Festsetzungen des Bebauungsplans keine Veränderung.

4.4.3 Energieversorgung, Telekommunikation

Leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind bereits vorhanden.

4.5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung wurden im Rahmen einer Umweltprüfung erfasst, die Ergebnisse sind im Umweltbericht dokumentiert, der als gesonderter Teil der Begründung beiliegt.

5. Städtebauliche Statistik, Flächenbilanz

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzungen	ca. Flächenangabe in m ²	in %
Sondergebiet	1.435 1.386	40 39
Private Grünfläche	2.151	60
Öffentliche Verkehrsflächen	49	1
Geltungsbereich	3.585	100

Seefeld,

.....

Klaus Kögel
Erster Bürgermeister

Anlagen

- Anlage 1: Baumbestandsplan des Bebauungsplans „Badeplatz am Wörthsee“ vom 24.11.2020, Monika Treiber, Dipl. -Ing. Landschaftsarchitektur und Stadtplanung, Herrsching
- Anlage 2: Baumkataster des Bebauungsplans „Badeplatz am Wörthsee“ vom 24.11.2020, Monika Treiber, Dipl. -Ing. Landschaftsarchitektur und Stadtplanung, Herrsching