

# Gemeinde Seefeld



## 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

### Badeplatz am Wörthsee

Gemarkung Hechendorf a. Pilsensee

## B E G R Ü N D U N G

- ENDFASSUNG -

vom 24.11.2020





## Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziele der Planung .....	4
2.	Beschreibung des Änderungsbereiches .....	4
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	5
3.1	Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan .....	5
3.2	Landes- und Regionalplanung .....	6
3.3	Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften .....	7
4.	Auswirkungen der Planung .....	8
4.1	Planungskonzept, zukünftige Darstellung .....	8
4.2	Landschaftsplanung .....	8
4.3	Erschließung .....	8
4.4	Sonstiges.....	9
5.	Wirksamkeit.....	9

## 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. Die 16. Änd. des Flächennutzungsplans erfolgt daher im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan „Badeplatz am Wörthsee“. Den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans sowie den Änderungsbeschluss des Flächennutzungsplans hat der Gemeinderat am 13.03.2018 gefasst.

Grundsätzliches Ziel des Flächennutzungsplans ist es gem. § 5 Abs.1 BauGB, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Diesem Ziel wird mit gegenständlicher Änderung nachgekommen.

## 2. Beschreibung des Änderungsbereiches

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. 0,35 ha.

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 Osten des Grundstücks. 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.

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.

Im Westen grenzt das Plangebiet an den Wörthsee an, 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 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Seefeld verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) i.d.F. vom 20.06.2006 mit bisher 18 Änderungen.

1. Änderung, Fassung vom 18.12.2007

2. Änderung, Fassung vom 26.05.2009, 4 Teilkarten

[3. Änderung (Verfahren eingestellt bzw. nicht zur Wirksamkeit gebracht)]

4. Änderung, Fassung vom 16.06.2009

5. Änderung, Teilbereich 1, Fassung vom 18.09.2012, Teilbereich 2, Fassung vom 24.01.2012

6. Änderung, Teilbereich 2, Fassung vom 22.11.2011

[Teilbereich 1: Verfahren mit Beschluss vom 21.07.2015 formal eingestellt]

7. Änderung, Fassung vom 08.05.2011

[8. Änderung (Verfahren eingestellt bzw. nicht zur Wirksamkeit gebracht)]

9. Änderung, Fassung vom 20.02.2014

[10. Änderung, eingeleitet mit Beschluss vom 15.07.2014]

11. Änderung, Fassung vom 20.09.2016, (wirksam seit 22.12.2016)

12. Änderung, Fassung vom 17.01.2017, (wirksam seit 18.05.2017)

[13. Änderung, eingeleitet mit Beschluss vom 06.10.2015]

14. Änderung, Fassung vom 26.04.2017, (wirksam seit 14.06.2017)

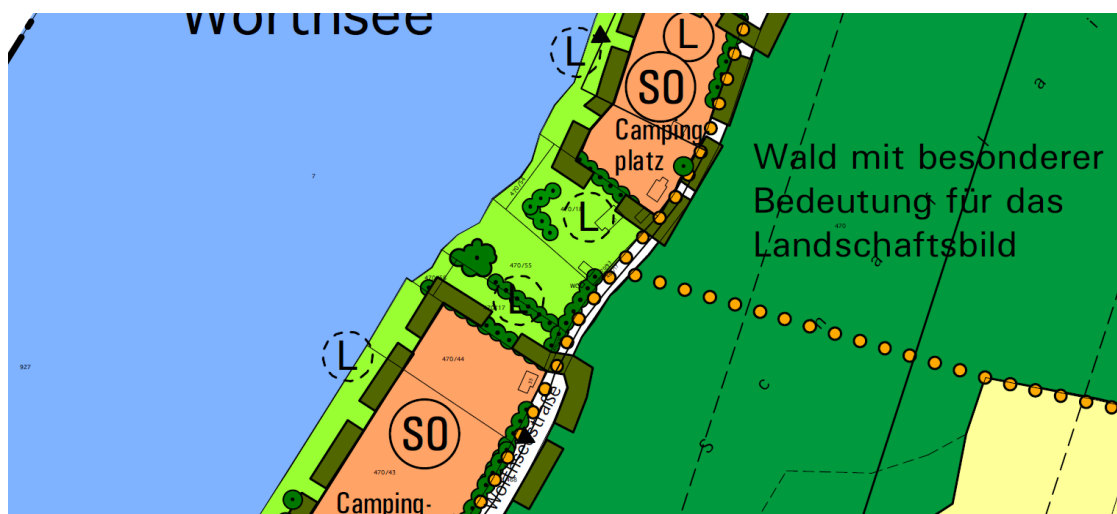
15. Änderung, Fassung vom 04.04.2017, (wirksam seit 13.04.2017)

16. Änderung, eingeleitet/ im Verfahren (gegenständliche Änderung)

17. Änderung, Fassung vom 19.03.2019 (wirksam seit 27.06.2019)

18. Änderung, Fassung vom 12.11.2019 (wirksam seit 05.03.2020)

Für die 5. Änderung wird das Verfahren für einen weiteren räumlichen Teilbereich derzeit nicht weitergeführt, wurde aber bislang noch nicht formal eingestellt.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

Neben der Darstellung als Grünfläche sind Grünstrukturen in Form vorhandener Schutz- und Leitpflanzungen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, im zentralen Bereich als Abschirmung der vorhandenen Bebauung gegenüber des Wörthsees sowie im Süden an der Wörthseestraße im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt. Die angrenzende Wörthseestraße ist zudem als wichtige Fuß- und Radwegeverbindung dargestellt.

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. Ferner liegen die Flächen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“.

### 3.2 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 2018 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)

### 3.3 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

#### *Naturschutz*

Das Plangebiet der 16. Änderung des Flächennutzungsplans 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 der Planänderung und im näheren Umfeld nicht vermutet. Ungeachtet dessen besteht nach Art. 8 DSchG eine Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Starnberg bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden.

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

#### *Bodenschutz*

Die Änderung des Flächennutzungsplans 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 Änderungsbereichs 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. Campingplätze sind in ihrer Schutzwürdigkeit gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gleichgesetzt.

Gemäß Flächennutzungsplan grenzt an die nördliche Campingplatzfläche ein Reines Wohngebiet (WR) an. Der Abstand des nächstgelegenen Wohnhauses zur Mitte des gegenständlichen Grundstücks beträgt ca. 160 m.

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 han-

delt 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.

Auf die Ebene des Bebauungsplans wird verwiesen.

#### *Sonstige Baubeschränkungen*

Weitere einschlägige, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffene Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete, Bauverbots-/ Baubeschränkungszone 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.

## **4. Auswirkungen der Planung**

### **4.1 Planungskonzept, zukünftige Darstellung**

Im Rahmen der 16. Änderung soll die Art der Nutzung von Grünflächen einerseits zu einem Sondergebiet an der Wörthseestraße und andererseits zu Grünflächen mit der Zweckbestimmung Badeplatz im Uferbereich des Wörthsees geändert werden. Die im Bestand vorhandene Freizeitnutzung der Badestelle mit Vereinsgebäude des „Schwimmclubs Wasserfreunde München von 1912 e.V.“ kann somit gesichert werden. Die Ausweisung des Sondergebiets erfolgt analog zur Ausweisung des Sondergebiets auf Ebene des Bebauungsplans, welcher im Parallelverfahren aufgestellt wird. Mit Darstellung einer Grünfläche mit Zweckbestimmung Badeplatz erfolgt eine restriktive Beachtung der Anforderungen des Landschaftsschutzgebietes zur Sicherung der vorhandenen baulichen Nutzung an der Wörthseestraße. Die landschaftsbildprägende Freifläche des Uferbereichs des Wörthsee wird somit entsprechend berücksichtigt.

Zusätzlich wird der im Plangebiet vorhandene Vermerk des geplanten Landschaftsschutzgebietes geändert, die Flächen stehen seit April 1972 unter dem Schutz der Landschaftsschutzverordnung des Landschaftsschutzgebietes „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“. Weitere Darstellungen werden mit der Flächennutzungsplanänderung nicht geändert.

### **4.2 Landschaftsplanung**

Die auf der Ebene der Flächennutzungsplanung dargestellte Landschaftsplanung wird nicht geändert. Der Gehölzbestand soll auf Ebene des Bebauungsplans gesichert werden.

### **4.3 Erschließung**

Die technische und verkehrliche Erschließung ist bereits im Bestand über die Wörthseestraße gesichert.





#### 4.4 Sonstiges

Für weitere Darstellungen ist im Hinblick auf die Zielsetzung des Flächennutzungsplans, die Grundzüge der Planung nach den voraussehbaren Bedürfnissen darzustellen, kein Erfordernis erkennbar.

### 5. Wirksamkeit

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes (i.d.F. vom 24.11.2020) wird mit ortsüblicher Bekanntmachung der Genehmigung des Landratsamtes Starnberg wirksam.

Seefeld, .....  
*24.11.2020*  
*K. Kögel*

.....  
Klaus Kögel  
Erster Bürgermeister