

# Gemeinde Seefeld



## Bebauungsplan „Badeplatz am Wörthsee“

Gemarkung Hechendorf a. Pilsensee

**Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

Aufgrund des § 10 Abs. 4 BauGB ist es erforderlich, bei Bekanntmachung des Bebauungsplanes eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Darin wird in knapper und leicht verständlicher Form die Art und Weise beschrieben, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden. Ferner wird dargelegt, warum nicht andere Planungsmöglichkeiten gewählt wurden.

Ziel der Bauleitplanung ist die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Freizeitnutzungen sowie des baulichen Bestandes (Vereinsgebäude des Schwimmclubs Wasserfreunde München von 1912 e.V.) auf dem Grundstück Flur Nr. 470/18 der Gemarkung Hechendorf. Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes inkl. paralleler Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Vorgesehen ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit entsprechender Zweckbestimmung (Freizeitnutzung). Über den derzeitigen baulichen Bestand und die vorhandenen Freizeitnutzungen hinaus sollen keine weiteren baulichen Anlagen oder anderweitigen Nutzungen zugelassen werden.

### **Aufstellungsverfahren**

Aufstellungsbeschluss	13.03.2018
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	15.03.2018
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	04.06.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen TÖB (§ 4 Abs. 1 BauGB)	08.06.2020 – 07.07.2020
Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung	15.09.2020
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	24.09.2020
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB (§ 4 Abs. 2 BauGB)	02.10.2020 – 02.11.2020
Abwägung zur öffentlichen Auslegung / erneuten Beteiligung	24.11.2020
Erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB (§ 4a Abs. 3 BauGB)	04.12.2020 – 29.12.2020
Satzungsbeschluss	19.01.2021
Ausfertigung	29.03.2021
Bekanntmachung	01.04.2021

## **Berücksichtigung / Behandlung der umweltrelevanten Stellungnahmen**

Nachfolgend werden die Umweltbelange sowie die im Zuge der Beteiligungsverfahren vorgebrachten umweltrelevanten Anregungen und Hinweise sowie die Art und Weise, wie mit diesen umgegangen wurde, in tabellarischer Form aufgelistet:

<b>Umweltbelang</b>	<b>Behandlung im GR</b>	<b>Art und Weise der Behandlung</b>
<p><b>Natur- und Landschaftsschutz</b></p> <p>Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 15.06.2020)</p> <p>Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt (Schreiben vom 15.06.2020 und 11.11.2020)</p>	15.09.2020	<p>Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet wurde ein textlicher Hinweis zur LSG-Verordnung und den damit verbundenen Verboten und Genehmigungspflichten ergänzt.</p> <p>Die Bebaubarkeit im Sondergebiet wurde aufgrund der sensiblen Lage stark begrenzt und orientiert sich am baulichen Bestand.</p> <p>Schützenswerte Bäume im Plangebiet wurden in der Planzeichnung als „zu erhalten“ dargestellt. Zusätzlich wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen, wonach bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Abriss von baulichen Anlagen die planzeichnerisch festgesetzten Bäume zu erhalten sind. Der Erhalt der Bäume hat somit Priorität.</p>
<p><b>Immissionsschutz</b></p> <p>Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde (Schreiben vom 09.07.2020)</p>	15.09.2020	<p>Aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde besteht Einverständnis mit dem Vorhaben.</p> <p>Bei einer normalen Nutzung des Grundstücks als Badeplatz sei nicht davon auszugehen, dass es zu Überschreitungen der Orientierungswerte in den Campingplatzgebieten sowie am nächstgelegenen Immissionsort (Wohnhaus Wörthseestraße 49) komme. Bei lautstarken Nutzungen in der Nachtzeit, wie z.B. Feiern mit sehr lauter Musikbeschallung und vielen lautstark kommunizierenden Gästen könnten Überschreitungen der Orientierungswerte an den o.g. Immissionsorten jedoch nicht ausgeschlossen werden. Diese Nutzungen seien allerdings nicht zwingend mit dem Betrieb eines Badeplatzes verbunden. Weiterhin handle 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 könne.</p> <p>Die Ausführungen der Unteren Immissionsschutzbehörde wurden in der Begründung ergänzt.</p>



### Alternative Planungsmöglichkeiten

Verschiedenen Alternativen wurden beim Ausbau des Gebäudes geprüft. Das Ergebnis war, eine Sanierung des Bestandes durchzuführen und keine weiteren Flächen in Anspruch zu nehmen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind bei einer sachgerechten Ausführung der Sanierungsmaßnahmen als gering einzuschätzen.

Seefeld, *29.03.2021*

*Klaus Kögel*  
Klaus Kögel  
Erster Bürgermeister