

# Gemeinde Seefeld



## Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Alte Hauptstraße Hechendorf“

Gemarkung Hechendorf a. Pilsensee

### B E G R Ü N D U N G

- ENDFASSUNG -

vom 24.05.2022

---

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 41/2-106



## Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziele der Planung .....	3
2.	Beschreibung des Plangebietes .....	3
2.1	Geltungsbereich .....	3
2.2	Bestandssituation.....	4
2.3	Umliegende Nutzungen, umgebende Bebauung.....	4
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	5
3.1	Flächennutzungsplan.....	5
3.2	Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften .....	5
4.	Planung.....	7
4.1	Verfahren .....	7
4.2	Begründung und Erläuterung der Festsetzungen .....	7
5.	Städtebauliche Statistik, Flächenbilanz .....	10

## 1. Anlass und Ziele der Planung

Anlass der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Alte Hauptstraße Hechendorf“ ist der Antrag des Eigentümers des bislang unbebauten Grundstücks Flur Nr. 83/7 der Gemarkung Hechendorf a. Pilsensee (Alte Hauptstraße 20d) auf Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 2 BauGB. Dieser wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Seefeld am 18.01.22 befürwortet.

Vorausgegangen ist eine zunächst von der Gemeinde befürwortete, jedoch vom Landratsamt - unter Verweis auf die Überschreitung der Außenbereichsgrenze - verwehrt Baugenehmigung.

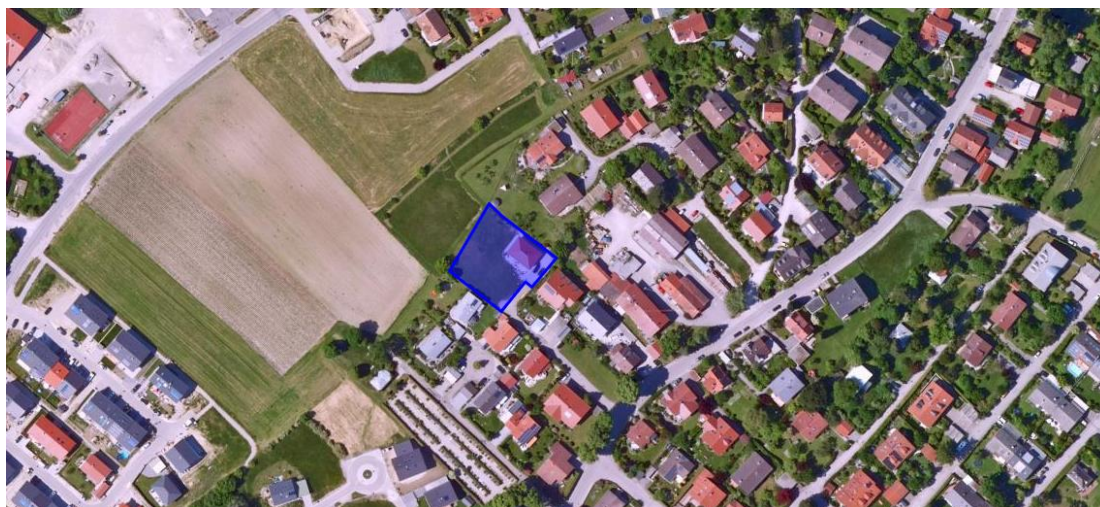
Ziel der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB („Ergänzungssatzung“) ist eine verträgliche Verschiebung der Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich in Richtung Westen, um somit eine Genehmigungsfähigkeit für das Bauvorhaben in der für den Bauherrn „optimierten Variante“ zu ermöglichen. Dabei sind insbesondere die Belange des Ortsbildes und der Nachbarn besonders zu berücksichtigen. Mit geringfügiger Erweiterung des Innenbereichs kann eine Freihaltung des Vorgartenbereichs und eine verbesserte Belichtung des Vorhabens auf dem Grundstück Fl.Nr. 83/7 ermöglicht werden. Zusätzlich einbezogen wird das benachbarte Grundstück Fl.Nr.83/5.

Gegenstand der Satzung ist somit der Bereich der Grundstücke Flur Nrn. 83/7 und 83/5 der Gemarkung Hechendorf a. Pilsensee.

## 2. Beschreibung des Plangebietes

### 2.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Alte Hauptstraße Hechendorf“ liegt im nördlichen Bereich des Ortsteils Hechendorf a. Pilsensee und umfasst ca. 1.523 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich liegt am Rand eines durch Wohnnutzung geprägten Gebiets und wird im Nordwesten durch direkt anschließende Ackerflächen begrenzt. Das Plangebiet ist weitestgehend eben, bereits vollständig erschlossen und umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 83/5 und 83/7 der Gemarkung Hechendorf a. Pilsensee.



*Luftbild des Plangebiets, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 02/2022*

## 2.2 Bestandssituation

### *Derzeitige Nutzung und Grünausstattung*

Das Grundstück Fl.Nr. 83/7 stellt eine innerörtliche Freifläche im Sinne einer Baulücke dar. Wohnbebauung mit einem Einfamilienhaus ist auf der Fl.Nr. 83/5 vorzufinden. Ein Gehölzbestand ist auf beiden Flurstücken nicht vorhanden.

### *Topographie*

Die Grundstücke Fl.Nr. 83/5 und 83/7 liegen auf einer Höhe von ca. 593 (83/7) bzw. 594 m ü. NHN (83/5) und somit auf einer Anhöhe im nordwestlichen Bereich des Pilsensees. Zur Alten Hauptstraße fällt das Gelände auf ca. 588 m ü NHN (ca. 80 m Entfernung), zur Straße am Oberfeld auf ca. 584 m ü NHN (ca. 160 m Entfernung).

### *Erschließung*

Das Plangebiet wird über eine private Stichstraße von der Alten Hauptstraße erschlossen. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und Abfallentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden. Eine verkehrliche und technische Erschließung sind somit gewährleistet.

Hinsichtlich der Abfallentsorgung muss aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit für dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge die Bereitstellung des Abfalls an der Einmündung zur Stichstraße an der Alten Hauptstraße erfolgen.

Der S-Bahnhof Hechendorf liegt ca. 750 m vom Plangebiet entfernt und wird von der Linie S8 im 20-Minuten-Takt angefahren. Die nahegelegene Straße Am Oberfeld, die Alte Hauptstraße und die Inninger Straße (Staatsstraße 2070) werden zudem von Bussen bedient, die angrenzende Ortsteile und Gemeinden anfahren. Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die Buslinien 950V und 820 an der Haltestelle Günteringer Str. und der Buslinie 928 an den Haltestellen Heuweg und In der Au gegeben. Die Haltestellen sind in jeweils ca. 250 m Entfernung fußläufig erreichbar. Die Busse fahren tagsüber stündlich.

### *Emission*

Aufgrund der im Nordwesten direkt anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit Emissionen zu rechnen, die von ordnungsgemäßer Landwirtschaft im Rahmen der guten fachlichen Praxis ausgehen. Entsprechende Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen sind zu tolerieren. Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen darf nicht beeinträchtigt werden.

Hinsichtlich der östlich gelegenen gewerblichen Nutzung ist von gewerblichen Emissionen auszugehen. Festzuhalten ist diesbezüglich, dass Wohnnutzungen bereits näher an dem Gewerbebetrieb liegen. Eine gegenseitige Rücksichtnahme der Nutzungen wird vorausgesetzt. Ein ordnungsgemäßer Betrieb bzw. angemessene Weiterentwicklungsmöglichkeiten von gewerblichen Nutzungen sind bei Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen.

## 2.3 Umliegende Nutzungen, umgebende Bebauung

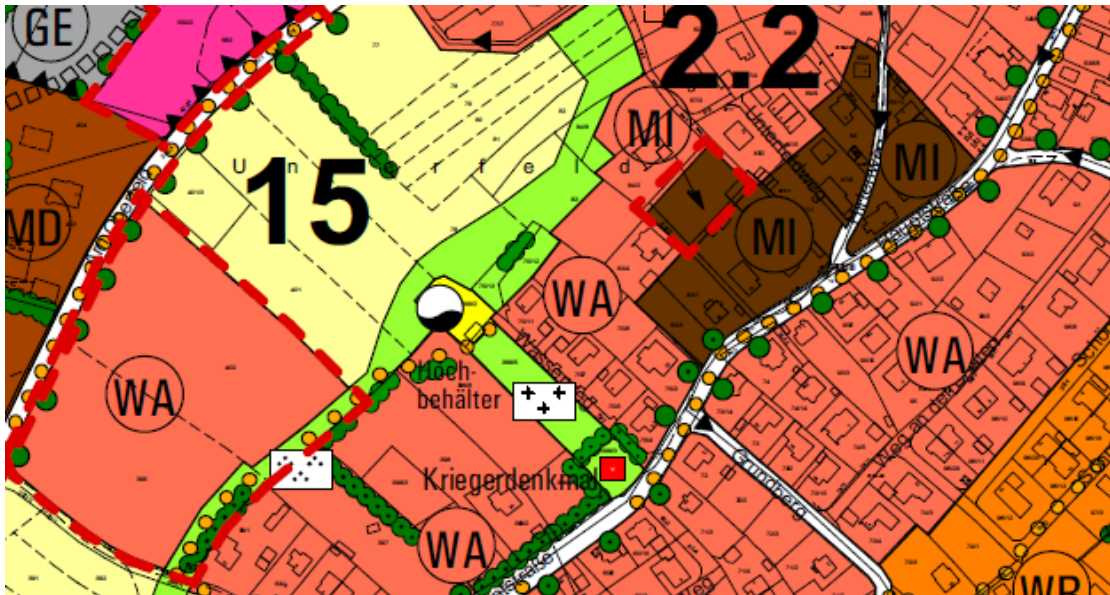
Das Umfeld des Planungsgebiets ist überwiegend geprägt von Wohnbebauung. Die angrenzenden Nutzungen stellen Wohnbebauung mit Einzel-, Doppel und Mehrfamilienhäusern dar. Südwestlich des Plangebiets befindet sich in ca. 60 m Luftlinien-Entfernung der Friedhof am Kriegerdenkmal. In unmittelbarer Nähe befindet sich östlich des Geltungsbereichs ein gewerblicher Betrieb.

Nordwestlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

### 3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

#### 3.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist für den Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung eine Fläche eines Allgemeinen Wohngebiets dargestellt. Nordwestlich grenzen Grünflächen an. Südöstlich entlang der Alten Hauptstraße befinden sich Darstellungen eines Mischgebiets.



Ausschnitt aus der Arbeitskarte zum Flächennutzungsplan (=wirksamer Flächennutzungsplan mit Eintragung der 1., 2., 4. – 7., 9., 11. – 15., 17. und 18. Änderung sowie Berichtigungen 2010 - 2014, 2018 und 2020), ohne Maßstab

#### 3.2 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

##### Naturschutz

Das Plangebiet der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung befindet sich neben einer größeren innerörtlichen Freifläche, welche landwirtschaftlich genutzt wird. Die Flächen des Plangebiets selbst sind bereits bebaut (Fl.Nr. 83/5) bzw. stellen eine Baulücke (Fl.Nr. 83/7) dar.

Südwestlich angrenzend befinden sich Flächen des Ökoflächenkatasters (Fl.Nr. 75/12, 75/13 und 75/14). Die Grundstücke Fl.Nr. 75/12 und 75/14 wurden im Rahmen des Bebauungsplans „Am Wasserweg in Hechendorf“ in der Fassung vom 11.06.2002 als Ausgleichsflächen gesichert. Die Flächen des Grundstücks Fl.Nr. 75/13 wurden mit dem Bebauungsplan „Am Kriegerdenkmal“ in der Fassung vom 23.06.2009 gesichert. Von einer Beeinträchtigung der Flächen des Ökoflächenkatasters durch die geringfügige Erweiterung des Innenbereichs im Rahmen der Ergänzungssatzung ist nicht auszugehen.

### *Denkmalschutz*

In unmittelbarer Nähe des Planungsgebiets befinden sich folgende Bodendenkmäler:

- D-1-7933-0032 – „Siedlung der späten römischen Kaiserzeit“,
- D-1-7933-0029 – „Körpergräber der späten römischen Kaiserzeit“ und
- D-1-7933-0033 – „Siedlung der römischen Kaiserzeit“.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Der Satzungstext gibt entsprechende Hinweise. Zusätzlich wird auf die nach Art. 8 BayDSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Starnberg bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfinden hingewiesen.

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

### *Bodenschutz*

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung stellt lediglich eine geringfügige zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen dar. Die südöstliche Hälfte des Plangebiets ist bereits dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzurechnen. Die geringfügige Einbeziehung von Außenbereichsflächen trägt einer optimierten Nutzung von Innenbereichspotentialen bereits erschlossener Grundstücke Rechnung.

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde im Umgriff der Änderung keine bekannt.

### *Wasserschutz*

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

### *Immissionsschutz*

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB richtet sich innerhalb des Geltungsbereichs der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB. Hinsichtlich der umgebenden Nutzungsstruktur ist von einem faktischen Allgemeinen Wohngebiet auszugehen. Von einer Beeinträchtigung von umgebenden Nutzungen durch Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs ist nicht auszugehen.

### *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.

## 4. Planung

### 4.1 Verfahren

Die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Alte Hauptstraße Hechendorf“ steht nicht im Widerspruch zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Vielmehr soll die Voraussetzung für eine geringfügige bauliche Entwicklung im Rahmen des bestehenden baulichen Zusammenhangs und zur Beurteilung dieser Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB erhalten und geringfügig ergänzt werden. Zudem geht die Gemeinde Seefeld bei einer den Maßgaben und Festsetzungen dieser Satzung folgenden Bebauung der einbezogenen Grundstücke von einer gestalterischen und ökologischen Verbesserung der Ortsrandlage aus.

Die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt, insbesondere hinsichtlich der lediglich geringfügigen Einbeziehung von Flächen im Außenbereich.

Durch die Aufstellung der Satzung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen weder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter noch für zu beachtende Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 34 Abs. 5 BauGB werden somit erfüllt. Die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

### 4.2 Begründung und Erläuterung der Festsetzungen

Der Geltungsbereich umfasst die Bereiche der Klarstellungssatzung sowie den Bereich der Ergänzungssatzung (entspricht roter Umrandung in der Planzeichnung). Innerhalb beider Bereiche richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB zukünftig nach § 34 BauGB. Für die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen Flächen (entspricht Bereich der Ergänzungssatzung) werden vereinzelte Festsetzungen getroffen:

Zur räumlichen Steuerung der Bebauung wird eine Baugrenze festgesetzt. Eine geringfügige Erweiterung des Innenbereichs wird damit ermöglicht und gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Darüber hinaus ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine Beschränkung der Größe von Nebenanlagen festgesetzt, wodurch eine Begrenzung der Versiegelung im Ortsrandbereich erfolgt. Ebenso aufgrund der Ortsrandlage sowie der topographischen Lage des Plangebiets auf einer Anhöhe sind Baumpflanzungen entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Die Festsetzung einer Pflanzqualität sichert eine rasche Eingrünung. Mit der Gewährleistung einer qualifizierten Bepflanzung kann auf einen weitergehenden naturschutzrechtlichen Ausgleich verzichtet werden (s.u.).

#### *Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung*

Eine Bebauung auf den in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen Flächen stellen einen Eingriff dar, welcher in der Abwägung zu berücksichtigen bzw. auszugleichen ist (Eingriffsregelung gem. § 34 Abs. 5 S.4 BauGB). Gemäß dem Leitfaden *Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft* des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr

von Dezember 2021 wird für die gegenständliche Klarstellungs- und Ergänzungssatzung die sog. vereinfachte Vorgehensweise angewendet. Bei der vereinfachten Vorgehensweise werden hinsichtlich Inhalt, Art und Umfang des vorgesehenen Eingriffs entsprechende Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung festgesetzt, so dass kein Ausgleichsbedarf entsteht. Die dafür einzuhaltenden Kriterien für die Anwendung der sog. vereinfachten Vorgehensweise sind aus folgender Checkliste ersichtlich – werden alle Fragen mit „ja“ beantwortet, gelten die Voraussetzungen als erfüllt:

#### *0 Planungsvoraussetzungen*

##### *0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan*

*Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt.*

*(differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2. u. 3. BayNatschG*

JA: Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung beinhaltet Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und sieht eine Ortsrandeingrünung vor.

##### *1. Vorhabenstyp*

###### *1.1 Größe des Geltungsbereichs*

*Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein.*

JA: Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 1.523 m<sup>2</sup>.

###### *1.2 Art der baulichen Nutzung*

*Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).*

JA: Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB richtet sich innerhalb des Geltungsbereichs der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB. Hinsichtlich der umgebenden Nutzungsstruktur ist von einem faktischen Allgemeinen Wohngebiet auszugehen.

###### *1.3 Maß der baulichen Nutzung*

*Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.*

JA: Mit Festsetzung einer Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche begrenzt. Zusätzlich gilt eine maximale Größe für Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Für den Bereich der einbezogenen Flächen ist von einer deutlich niedrigeren GRZ als 0,3 auszugehen (bei vollständiger Versiegelung der überbaubaren Grundstücksflächen ergäbe sich eine GRZ von 0,27 – Abstandsflächen und das Gebot des Einfügens gemäß § 34 verbleiben dabei jedoch unberücksichtigt). Auch bei einer Gesamt-Betrachtung des Plangebiets ist hinsichtlich der umgebenden Bebauungsdichte von ca. 0,16 der Hauptgebäude nicht von einer GRZ größer als 0,3 auszugehen.

##### *2. Schutzgut Arten und Lebensräume*

###### *2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie*

*- Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1),*

*- Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete*

*- Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.*

JA: Die Fläche des Grundstücks Fl.Nr. 83/7 stellt eine Baulücke dar, die Flächen des Grundstücks Fl.Nr. 83/5 Gartenflächen. Bei beiden Grundstücken sind keine Gehölze vorhanden.



- 2.2 *Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Anlage 2) vorgesehen.*

JA: Bäume zur Ortsrandeingrünung sind festgesetzt.

### 3. *Schutzgut Boden und Fläche*

*Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Anlage 2, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bebauungsplan begrenzt.*

JA: Die Festsetzung einer Baugrenze begrenzt die maximal mögliche Versiegelung.

### 4. *Schutzgut Wasser*

- 4.1 *Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.*

*Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.*

JA: Aufgrund der topographischen Höhenlage ist davon auszugehen, dass ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vorliegt.

- 4.2 *Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.*

JA: Das Vorhaben stellt keine Beeinträchtigung für o.g. Schutzgüter dar.

- 4.3 *Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.*

*Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.*

JA: Mit Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen stehen ausreichend unbebaute Flächen zur Verfügung.

### 5. *Schutzgut Luft/Klima*

*Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.*

*Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt*

JA: Von einer Beeinträchtigung von Frischluftschneisen bzw. Kaltluftentstehungsgebiete ist nicht auszugehen.

### 6. *Schutzgut Landschaftsbild*

- 6.1 *Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an.*

JA

- 6.2 *Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.*

*Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.), maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.*

JA: Der über das Plangebiet hinausgehende Höhenzug ist bereits weitgehend bebaut. Die Festsetzung von Baumpflanzungen zur Ortsrandeingrünungen werten das Orts- und Landschaftsbild auf.

### 6.3 Einbindung in die Landschaft:

*Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen*

JA: Baumpflanzungen zur Ortsrandeingrünungen gewährleisten die landschaftstypische Einbindung.

Da sämtliche Anforderungen der vereinfachten Vorgehensweise erfüllt sind, ist für den Eingriff der in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen Flächen kein Ausgleich erforderlich.

## 5. Städtebauliche Statistik, Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung beträgt ca. 1.523 m<sup>2</sup>. Davon werden ca. 755 m<sup>2</sup> bereits dem unbeplanten Innenbereich zugeordnet, ca. 768 m<sup>2</sup> werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Seefeld, .....

30.05.2022

.....  
Klaus Kögel  
Erster Bürgermeister