

Gemeinde	Wörthsee Lkr. Starnberg
Bebauungsplan	Nr. 45 Wörthseeufer, Teilbereich westlich der Seeleite
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München Az.: 610-41/2-40 Bearb.: Praxenthaler Email: j.praxenthaler@pv-muenchen.de
Plandatum	07.12.2015 (Entwurf)

Begründung

Inhalt

A	Städtebauliche Begründung
1	Planungsanlass
2	Planungsrechtliche Vorgaben
3	Derzeitige städtebauliche Situation
4	Grundzüge des städtebaulichen Konzepts
B	Umweltbericht
Anlagen	Bestandstabelle Kennwerte Planung Pauschalierung

A Städtebauliche Begründung

1 Planungsanlass

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof (VGH) hat mit Urteil vom 02.06.2006 den Bebauungsplan „Wörthseeufer – Teilbereich Seeleite“ in der Fassung vom 13.09.2000 für unwirksam erklärt. Die Gemeinde stellte daraufhin einen neuen Bebauungsplan auf, der in der Fassung vom 28.07.2010 rechtswirksam wurde. Dieser Plan wurde erneut beklagt. Der VGH hob mit Urteil vom 19.12.2013 die festgesetzte Art der Nutzung auf, bestätigte aber alle anderen Festsetzungen. Die Revision für den als unwirksam erklärten Teil des Bebauungsplans wurde zugelassen und auch beantragt. Im Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 11.09.2014 wurde der Plan in der Fassung vom 28.07.2010 erneut vollständig für unwirksam erklärt.

Nach Prüfung des Urteils des Bundesverfassungsgerichts und angesichts der Umnutzungswünsche der Eigentümer im Planungsgebiet hält die Gemeinde eine städtebauliche Ordnung dieses Bereichs nach wie vor für dringend erforderlich, um insbesondere eine weitere bauliche Verdichtung in der ökologisch sensiblen Lage am Wörthseeufer zu verhindern und die Seeuferbereiche insgesamt in ihrem naturräumlichen Zusammenhang zu erhalten und regenerieren zu können.

Der Umgriff des neuen Bebauungsplans entspricht dem Umgriff des für unwirksam erklärten alten Bebauungsplans.

2 Planungsrechtliche Vorgaben

Das Planungsgebiet liegt gemäß Regionalplan München im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Ammersee mit umliegenden Seen. Regionalplanerische Ziele für diesen Bereich sind u.a. die Freihaltung des Seeufers und die Vermeidung stärkerer Siedlungstätigkeit.

Die Gemeinde Wörthsee verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan i.d.F.v. 31.05.2006.

Im Flächennutzungsplan ist das Bauland im Planungsgebiet inselartig als Sondergebiet „Wochenendhaus“ dargestellt. Die Flächen, die die Baulandinseln umgeben, sind als Grünflächen ausgewiesen.

Die vorliegende Bebauungsplanung ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Die Flächennutzungsplanung wird lediglich insoweit konkretisiert und modifiziert, dass die Grünflächen zwischen den Wohngebietsinseln entfallen. Die Zielaussage des Flächennutzungsplans „Sondergebiet Wochenendhaus“ entspricht weiterhin der Planungsabsicht der Gemeinde. Aus festsetzungstechnischen Gründen wird im Bebauungsplan aber auf die Festsetzung der Art der Nutzung verzichtet.

Das Landschaftsschutzgebiet „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“ wurde mittlerweile soweit zurückgenommen, dass die Bauzeile nicht mehr innerhalb des Schutzgebiets liegt.

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat mit Urteil vom 02.06.2006 entschieden, dass das Planungsgebiet dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen ist.

3 Derzeitige städtebauliche Situation

3.1 Lage, Gelände

Das 2,9 ha große, bebaute Planungsgebiet (ohne Wasserfläche) grenzt auf ca. 550 m Länge unmittelbar an das Ostufer des Wörthsees an. Das Planungsgebiet wird im Osten begrenzt von der Seeleite und grenzt im Süden an die Gemeinde Seefeld an.

Die Seeleite verläuft von Norden kommend ca. 300 m lang weitgehend eben und hat dann im Bereich der Fl.Nr. 164/14 und 164/12 nach Süden zu ein deutliches Gefälle, bevor die Straße wieder weitgehend eben weiterführt. Die Grundstücke, die nördlich dieses Gefälles der Seeleite liegen, fallen alle von der Seeleite zum Ufer hin sehr steil ab, wobei das Hauptgefälle direkt an der Straße beginnt; die Gebäude liegen damit überwiegend deutlich unterhalb des Straßenniveaus. Die Grundstücke südlich der Fl.Nr. 164/12 fallen zum See hin nur noch wenig ab; das Gefälle beginnt erst in den rückwärtigen Grundstücksteilen, die Bereiche zwischen der Straße und den Gebäuden sind weitgehend eben.

Vor allem im nördlichen Teil des Planungsgebiets wurde das natürliche Gelände im Zuge der Bebauung zum Teil sehr stark verändert. Das Bauen im Steilhang machte zum Teil massive Hangsicherungsmaßnahmen erforderlich; für Häuser, die auf Plateaus errichtet wurden, mussten erhebliche Abgrabungen durchgeführt werden.

Nach dem ersten Verfahrensschritt hat die Gemeinde die Firma Steinbacher-Consult mit der Erstellung eines detaillierten Gelände- und Gebäudeaufmaßes beauftragt. Kein Einverständnis für die erforderliche Grundstücksbegehung wurde auf den Fl.Nr. 164/17, 164/7, 164/8 und 164/11 erteilt. Bei diesen Grundstücken erfolgte die Bestandsermittlung anhand der vorhandenen Genehmigungsunterlagen und einer Sichtprüfung von außerhalb der Grundstücke. Für alle anderen Baugrundstücke im Planungsgebiet liegt mittlerweile das Geländeaufmaß vor und konnte als Grundlage für die Planung verwendet werden. Mit eingemessen wurde auch der Baumbestand mit Angabe der Stammdurchmesser in einem Meter Höhe.

3.2 Grünordnung

Das Gebiet ist gut mit Bäumen durchgrünt. Herausragende Einzelbäume sind die beiden Buchen auf der Fl.Nr. 164/3. Darüber hinaus gibt es eine Reihe weiterer großer Laubbäume. Insgesamt wird die Qualität des Planungsgebiets in bezug auf den Gehölzbestand mehr durch Gruppen jüngerer und mittlerer Bäume und zum Teil waldartige Bewüchse vor allem in den Hangbereichen bestimmt, als durch große alte Einzelbäume.

Während die Hangbereiche vielfach bewachsen sind, sind die seeufernen Grundstücksteile weitgehend durch geschnittene Rasenflächen genutzt. Naturnahe Uferstrukturen, wie z.B. Schilf oder andere typische Pflanzen, sind kaum vorhanden.

3.3 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet dient überwiegend der Wochenendhausnutzung. Fünf Häuser (Fl.Nr. 164/15, 164/5, 164/2, 164/14 und 185/1) dienen als dauergenutzte Wohnhäuser. Diese Nutzung ist auch so genehmigt.

3.4 Grundstücks- und Baustruktur

Das Planungsgebiet ist derzeit mit 21 Wochenend- bzw. Wohnhäusern bebaut. Der überwiegende Teil der Hauptgebäude liegt mindestens 20 m vom Ufer entfernt, ein Teil zwischen 15 und 20 m. Deutlich näher am Seeufer liegen eine Reihe von Bootshäusern und anderen Nebengebäuden.

Die Grundstücksgrößen und -zuschnitte im Planungsgebiet sind sehr unterschiedlich. Ein Teil der Grundstücke erstreckt sich von der Seeleite bis zum Seeufer, andere Grundstücke reichen nicht bis zum Ufer. An der Grundstücksstruktur ist zum einen die frühere überwiegend Trennung in reine Seeufergrundstücke und die dahinter liegenden, bis zur Seeleite reichenden Grundstücke ablesbar. Zum anderen ist der frühere Verlauf der Uferlinie ablesbar, der näher an der Seeleite lag als heute.

Die vorhandenen Gebäude sind sehr heterogen sowohl in Bezug auf die Grundfläche als auch auf ihre Höhenentwicklung und ihre Lage im Gelände. Die Häuser sind an den verschiedensten Stellen im überwiegend hängigen bis sehr steilen Gelände situiert. Zum Teil wurden die Häuser auf in das Gelände gegrabenen Plattformen errichtet, zum Teil wird der Hang mit massiven Stützmauern und Aufständern bebaubar gemacht. Hieraus ergeben sich völlig unterschiedliche Haustypen in unmittelbarer Nachbarschaft.

Grundsätzlich gibt es keine Systematik in der Beziehung zwischen Gebäudegröße und Grundstücksgröße. Es gibt kleine und große Gebäude auf großen Grundstücken und kleine und große Gebäude auf kleinen Grundstücken. Entsprechend heterogen sind die Grundflächenzahlen; sie liegen zwischen unter 0,10 und 0,20. Nach vorhandenem Kenntnisstand gibt es vier Gebäude mit mehr als einem Vollgeschoss: Fl.Nr. 1094, 164/6, 164/2 und 164/14 (Grundlage: Höhenaufmaß der Gebäude, Bauanträge und Augenschein).

Neben den Hauptgebäuden ist das Planungsgebiet durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und im Bereich der Wohnhäuser auch durch Stellplätze genutzt. Die Bestandstabelle, die dieser Begründung beiliegt, führt die Zahl und Größe der Nebengebäude auf. Hierbei sind nur die Nebenanlagen berücksichtigt, die innerhalb des künftigen Baulands und damit außerhalb der künftigen Landschaftsschutzgebietsfläche liegen. Anhand des Geländeaufmaßes wurde ermittelt, dass die Summe der Nebenanlagen einschließlich Treppen, Geländebefestigungen etc. die Grundflächen der Hauptgebäude um bis zu 100% überschreiten.

3.5 Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt nur von Norden über die Seeleite. Die Seeleite endet im Süden in einem Fuß- und Radweg, der bis zur Gemeindegrenze führt; eine Zufahrt von Süden ist daher nicht möglich.

Die Seeleite ist im Planungsgebiet derzeit als überwiegend 2,5 bis 3,5 m breite, weitgehend mit Kies befestigte Straße ausgeführt, die zum Teil noch seitliche Randstreifen hat. Die Breite der öffentlichen Grundstücke beträgt überwiegend zwischen 4,0 und 5,0 m, liegt zum Teil aber auch nur bei gut 2,0 m. Vor allem im nördlichen Teil des Planungsgebiets verläuft die derzeitige Straße auch über Privatgrund.

Öffentliche befestigte Wendemöglichkeiten bestehen derzeit keine. Auf einigen Grundstücken vor allem im Süden des Planungsgebiets und dort wo private Stellplätze vorhanden sind, können die Eigentümer wenden.

Insgesamt ist die derzeit vorhandene Erschließungssituation für die vorhandene überwiegende Wochenendhausnutzung als gerade noch ausreichend zu betrachten. Erforderlich ist eine öffentliche Wendemöglichkeit.

3.6 Beurteilung des vorhandenen Baurechts

Die Gemeinde ist nach eingehender Prüfung der Auffassung, dass der für das Baurecht nach § 34 BauGB maßgebliche Bebauungszusammenhang an der West- und Südgrenze der bestehenden einzeiligen Bebauung des Planungsgebiets endet und die als Gärten genutzten Grundstücksflächen bis zum Seeufer zum Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu zählen sind. Jedenfalls die außerhalb der faktischen Baugrenze liegenden Grundstücksteile der überplanten Grundstücke sind daher nicht bebaubar. Nach Auffassung der Gemeinde liegen damit das Gebäude Hausnummer 30a auf der Fl.Nr. 1097 im Außenbereich bzw. außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Für die Grundstücke Fl.Nrn. 187/5, 186/4 und 187/2 ergibt sich die Außenbereichslage daraus, dass die südlich gelegene Bebauung im Gemeindegebiet Seefeld liegt und damit nach der Rechtsprechung keinen prägenden Charakter auf die Bebauung im Gemeindegebiet Wörthsee haben kann und auf Gemeindegebiet Wörthsee der Bebauungszusammenhang mit der letzten Bebauung auf Fl.Nr. 187 endet. Damit liegen diese Flurnummern formalrechtlich im Außenbereich.

Entsprechend der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Ziele wird die Gemeinde innerhalb des Außenbereichs kein neues Baurecht schaffen. Die Gemeinde bezieht dabei auch in ihre Überlegung ein, dass bei der Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich insbesondere bei der Grundstücken Fl.Nrn. 187/5, 186/4 und 187/2 auch eine Bewertung möglich ist, die zu einer überwiegenden Innenbereichslage gelangt. Gleichwohl sind die mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele – Freihaltung des Seeuferbereichs, Sicherung der Grünzäsur zwischen Wörthsee und der Nachbargemeinde Seefeld, Verhinderung zusätzlicher Belastungen für die gering dimensionierte Erschließung– für die Gemeinde so wichtig, dass sie an der vorliegenden Konzeption des Bebauungsplans auch bei einer Innenbereichslage und einer möglichen Einschränkung von Baurecht festhält.

Die Gemeinde hat weiter intensive Überlegungen zu der Größe des Baurechts angestellt, das gemäß der Vorschriften des § 34 BauGB innerhalb des von ihr als Innenbereich beurteilten Bebauungszusammenhangs vorhanden ist, und diese Überlegungen als Basis für die Festlegung der maximal zulässigen Grundflächen und der maximal zulässigen Höhenentwicklung der Gebäude genommen. Aufgrund der im gesamten Planungsgebiet sehr heterogenen Grundstücksgrößen, hat sie dabei nicht Verhältniszahlen als Maßstab für das vorhandene Baurecht herangezogen, sondern hat sich an den Abfolgen der vorhandenen Gebäudekubaturen orientiert. Hierbei trat die besondere Schwierigkeit auf, angesichts der extrem heterogenen Bebauung in dem hängigen Gelände, die Größe des Baurechts zu ermitteln und es auf dieser Grundlage dem Gleichheitsgrundsatz entsprechend unter gleichzeitiger Verwirklichung der städtebaulichen Ziele festzusetzen. Als Maßstab für die Ermittlung des Baurechts hat die Gemeinde in diesem Fall auf Baumassenkategorien zurückgegriffen, um die hier vorliegende besondere Situation angemessen bearbeiten zu können.

Die Bebauung auf den Grundstücken Fl.Nr. 164/2 und 186/1 wird von der Gemeinde als städtebauliche Fehlentwicklung angesehen; eine im Sinne des § 34 BauGB direkt maßstabsbildende Funktion für die nördlich und südlich angrenzende Bebauung soll diesen Kubaturen nicht zugemessen werden.

Das städtebauliche Ziel der Regionalplanung und der Gemeinde, die bauliche Verdichtung im Seeuferbereich zu begrenzen und in dem Planungsgebiet dauerhaft den Charakter eines überwiegenden Wochenendhausgebiets zu sichern, hält die Gemeinde für so wichtig, dass sie an den festgesetzten maximal zulässigen Grundflächen und maximal zulässigen Gebäudehöhen bzw. an der Zuteilung der Baumassenkategorien, die sie aus ihrer Einschätzung des vorhandenen Baurechts abgeleitet hat, auch dann festhält, wenn sich diese Einschätzung als fehlerhaft erweisen und Baurecht eingeschränkt würde.

Die Art der baulichen Nutzung im Planbereich ist im Hinblick auf den vorhandenen Bestand überwiegend als Wochenendhausnutzung gekennzeichnet. Auch unter Berücksichtigung der bereits zum Plangebiet ergangenen Rechtsprechung des VGH dürfte es sich mithin vorliegend auch vor der Überplanung um ein „faktisches Wochenendhausgebiet“ handeln. Zwar sind im Planbereich auch einzelne (insgesamt 5) genehmigte und entsprechend genutzte Wohnhäuser vorhanden. Diese sind indes insgesamt im Plangebiet verteilt, so dass aufgrund der überwiegenden Nutzung durch Wochenendhäuser die planungsrechtliche Einordnung als Wochenendhausgebiet mit einzelner Wohnnutzung gerechtfertigt ist.

4 Grundzüge des städtebaulichen Konzepts

- Sicherung einer durchgängigen breiten Grünfläche entlang des Seeufers, die langfristig von allen baulichen Anlagen freizuhalten ist und die der Seeuferökologie Rechnung trägt. Ausgenommen hiervon ist lediglich das alte Fischerhaus auf Fl.Nr. 1097, für das ein Bestandsschutz als Nebengebäude gewährt wird.
- Sicherung einer breiten Grünfläche südlich des letzten Gebäudes, um die Zäsur in der baulichen Entwicklung zur Nachbargemeinde aufrecht zu erhalten.
- Sicherung der beiden herausragenden Buchen auf der Fl.Nr. 164/3 durch Regelung der Bebaubarkeit mit speziellen Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft sowie Sicherung des weiteren erhaltenswerten Gehölzbestands.
- Begrenzung der baulichen Entwicklung und baulichen Nutzungsmöglichkeit im Seeuferbereich. Hierbei Orientierung der künftigen Bebauungsmöglichkeiten an der städtebaulich prägenden Gebäudeanordnung und nicht an einzelnen Ausreißern. Damit wird den regionalplanerischen Vorgaben entsprochen, das Seeufer möglichst freizuhalten und die Siedlungstätigkeit zu begrenzen. Weiter wird durch die Begrenzung der baulichen Entwicklung auch die Voraussetzung geschaffen für die Bewältigung des Erschließungsproblems.
- Festlegung der überbaubaren Flächen im wesentlichen dort, wo die vorhandene Bebauung steht, um weitere Beeinträchtigungen durch Geländeänderungen zu verhindern. Daher bewusst nur geringe Spielräume in den überbaubaren Flächen.
- Orientierung des Maßes der Nutzung an den Baumassen (Rauminhalten in Kubikmetern), um der - überwiegend geländebedingt - sehr heterogenen Baustruktur Rechnung zu tragen.
- Entwässerung des Planungsgebiets im Trennsystem und Übertragung der Regenwasser-Entsorgung auf den privaten Grundstücken mit den damit verbundenen Pflichten auf die Grundstückseigentümer.

- Ausschluss von Mobilfunkanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Hinblick auf die landschaftlich sehr sensible Lage des Planungsgebiets und die im Auftrag der Gemeinde erstellte integrierte Mobilfunkplanung.
- Orientierung der zulässigen Bebauung am vorhandenen Bestand bei angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten für bisher nicht intensiv bebaute Grundstücke.
- Angemessener Ausgleich zwischen Eigentümerrechten und oben benannten Planungszielen.

5 Umsetzung der städtebaulichen Ziele im Bebauungsplan

5.1 Überbaubare Flächen (Bauräume)

Der wichtigste Faktor für die Festlegung der überbaubaren Flächen ist zum einen das städtebauliche Ziel, die Bebauung so weit möglich vom Seeufer fernzuhalten. Zum anderen sollen in dem empfindlichen Bereich weitere Geländeänderungen möglichst begrenzt werden. Aus diesem Grund werden die überbaubaren Flächen mit Ausnahme der Fl.Nr. 164/5 überall dort festgesetzt, wo die vorhandene Bebauung liegt. Gleichzeitig werden aus dem Grund der „Geländeschonung“ die Bauräume relativ knapp um die bestehenden Gebäude gezogen. Dies dient auch dem Ziel den für das Orts- und Landschaftsbild sehr wichtigen Baumbestand möglichst weitgehend zu erhalten.

Die Fl.Nr. 164/5 ist das Grundstück mit der größten Nord-Süd-Ausdehnung im Planungsgebiet und es ist mit dem längsten Gebäude im Planungsgebiet bebaut. Von der Seeseite aus gesehen, wirkt dieses Gebäude aufgrund der lang gezogenen Fassade in dieser Hinsicht als Fremdkörper im Planungsgebiet. Aus Sicht der Gemeinde ist hier eine Aufteilung des vorhandenen Baurechts in zwei Gebäude, wie auch vom Eigentümer angestrebt, städtebaulich sinnvoll. Dies lässt sich aus Sicht der Gemeinde allerdings nur dann realisieren, wenn das alte Gebäude durch die neuen ersetzt wird. Ein zusätzliches Gebäude neben dem bestehenden oder ein Anbau an den Altbestand würde die Fremdkörperwirkung deutlich steigern.

Für das bestehende kleine Holzhaus auf der Fl.Nr. 1097 wird kein Bauraum festgesetzt. Dies ist das einzige Gebäude im Planungsgebiet, für das nur Bestandsschutz bestehen wird. Konkrete Ursache ist die unmittelbare Uferlage innerhalb des Landschaftsschutzgebiets und die von der Gemeinde hier angenommene Außenbereichslage bzw. Lage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Zudem würde die Festsetzung eines Bauraumes im direkten Uferbereich des Wörthsees den übrigen Planungszielen deutlich widersprechen. Auch vor dem Hintergrund der planungsrechtlichen Einordnung dieses Gebäudes als Außenbereichsbebauung bzw. als Bebauung außerhalb einer faktischen Baugrenze sieht die Gemeinde keine Möglichkeit, hier über den Bestandsschutz hinaus einen Bauraum festzusetzen.

Eine Sondersituation im Planungsgebiet stellt die Fl.Nr. 164/3 dar. Hier steht ein altes, bereits früher einmal erweitertes Holzhaus unter und zwischen zwei riesigen und alten Buchen. Wunsch der Eigentümer ist es, unter den Buchen einen Ersatzbau zu realisieren. Da das Grundstück auch an anderer Stelle nicht bebaubar ist, ohne in den Wurzelbereich der grundsätzlich sehr empfindlichen Buchen einzugreifen und die Bäume die bisherige Bebauung schadlos überstanden haben, hat sich die Gemeinde in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde, die die Situation vor Ort beurteilt hat, entschlossen, auch in Zukunft unter den Bäumen einen Bauraum zuzulassen. Maßgabe sind spezielle Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft, die die Bauweise mit Punktfundamenten vorschreiben und eine be-

grenzte Höhenentwicklung des Gebäudes. Dies erfolgte mit Zustimmung der Eigentümer.

Abstandsflächenverkürzungen:

Das Baugebiet hat sich über die Jahrzehnte als Wochenendhausgebiet mit einzelnen Wohnhäusern ohne geregelte Planung entwickelt. Im Bestand sind in einigen Fällen die Abstandsflächen nicht eingehalten. Die Planungskonzeption zielt aus verschiedenen Gründen darauf ab, die künftige Bebauung dort zu situieren, wo sie bereits derzeit ist. Gleichzeitig soll eine Gleichbehandlung der Grundstücke hinsichtlich des Maßes der Nutzung erfolgen. Daraus ergeben sich teilweise noch etwas größere Überschreitungen der Abstandsflächen, die nach Bauordnung einzuhalten wären. Unter Berücksichtigung des Gebietscharakters, demnach die meisten Gebäude nur am Wochenende genutzt werden, und dem Bestreben, weitere Geländeveränderungen möglichst zu vermeiden, hält die Gemeinde es für sinnvoll, einzelne Unterschreitungen der Abstandsflächen planerisch festzuschreiben.

5.2 Baumassenkategorien

Als Maßstab für eine gerechte Festsetzung der Größe der Baurechte hat sich die Gemeinde hier für die Baumasse (= Rauminhalt der Hauptgebäude einschließlich Dach in cbm) entschieden. Die Baumasse bildet aus Sicht der Gemeinde einen guten Maßstab, mit dem ein oben in den Hang gebautes Haus auf kleiner Grundfläche mit großen talseitigen Wandhöhen in Bezug gesetzt werden kann zu einem benachbarten, auf einem Plateau mitten im Hang errichteten Haus mit großer Grundfläche, das niedrige Wandhöhen aufweist. Die im Bestand vorhandenen Baumassen können der Bestandstabelle entnommen werden, die der Begründung beiliegt. Bei der Berechnung der Baumassen sind Balkone und aufgeständerte oder unterbaute Terrassen nicht berücksichtigt.

Die Baumassen wurden nach der ersten öffentlichen Auslegung für alle Gebäude überprüft, zum Teil anhand der von den Eigentümern im Verfahren ergänzten Angaben. Dabei wurde eine Pauschalierung eingeführt (siehe Anlage 3). Für die Berg- und Talseiten wird nur noch jeweils ein Höhenwert für den Schnittpunkt Gebäude – Gelände ermittelt. Dies ist der aus dem Höhenaufmaß zu entnehmende niedrigste Wert bzw. die niedrigste Höhenlinie, die noch im Zusammenhang mit dem Gebäude zu sehen sind. Für die Talseite und die Bergseite (parallel zu den Höhenlinien) wird ein waagerechter Verlauf der Schnittkante Gebäude – Gelände angenommen. Zwischen den Tal- und den Bergwerten (senkrecht zu den Höhenlinien) wird eine gerade Linie als Schnittkante Gebäude – Gelände angenommen.

Die mit der pauschalierten Berechnung ermittelten Baumassen liegen in der Regel etwas über den vorher ermittelten Werten; sie wurden in die Bestandstabelle übernommen.

Die Baumasse dient der Vergleichbarkeit der vorhandenen Gebäude und der Ermittlung des künftigen Baurechts. Festgesetzt werden aber nicht die Baumassen, da sie zur Steuerung vor allem der Höhenentwicklung in diesem landschaftlich sensiblen Bereich nicht geeignet sind und sie nicht unmittelbar eine Vorstellung des festgesetzten Gebäudes ermöglichen. Daher werden die Baumassen bauraumbezogen übersetzt in Grund- und Geschossflächen, Wandhöhen und Firshöhen. Das Maß der Nutzung wird dann durch die Festsetzung dieser vier Parameter eindeutig bestimmt.

Bei der Festsetzung der künftigen Baurechte ergeben sich aus den zwar geringen, aber dennoch vorhandenen Spielräumen bei den überbaubaren Flächen und damit der genauen Lage im Gelände sowie aus den zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen Ungenauigkeiten in der Ermittlung der zulässigen Baumasse. Daher

werden zur Verteilung der Baurechte Baumassenkategorien gebildet, deren Zielwerte in Schritten von 50 cbm ansteigen. Den einzelnen Baugrundstücken wird je nach städtebaulicher Situation eine Baumassenkategorie zugeordnet. Die konkreten Festsetzungen zur Grundfläche und Gebäudehöhe werden dann so gewählt, dass die Baumasse des festgesetzten Gebäudes sich dem Zielwert der gewählten Kategorie annähert. Das städtebauliche Konzept geht davon aus, dass die verwendete Zuteilung der Baurechte nach Kategorien ausreichend genau ist und in anbetracht der problematischen Geländesituation ein angemessener Weg zur gerechten Beurteilung ist.

Es werden folgende Baumassenkategorien verwendet, die eingeklammerten Kategorien sind nicht vergeben:

- (I Zielwert 300 cbm)
- II Zielwert 350 cbm
- III Zielwert 400 cbm
- IV Zielwert 450 cbm
- V Zielwert 500 cbm
- (VI Zielwert 550 cbm)
- (VII Zielwert 600 cbm)
- VIII Zielwert 650 cbm

Anhand der Bestandstabelle lässt sich ein guter Überblick gewinnen, welche Kombinationen von Grundflächen und Gebäudehöhen zu welchen Baumassenkategorien führen.

Auf den Grundstücken Fl.Nr. 164/17, 164/7 und 164/11, deren Eigentümer keine Erlaubnis zum Gelände- und Gebäudeaufmaß erteilt haben, wird ebenfalls das Konzept der Baumassenkategorien verwendet. Diese orientieren sich an den vorhandenen Fotos und Bauakten sowie an der Fl.Nr. 164/8, für die die Eigentümer während der ersten öffentlichen Auslegung ein Aufmaß vorgelegt haben.

Zur Festlegung der Baumassenkategorien orientiert sich der Bebauungsplan an folgenden Zielvorstellungen:

- Begrenzung der baulichen Verdichtung innerhalb des vorhandenen Bebauungszusammenhangs
- Langfristige Sicherung des überwiegenden Wochenendhauscharakters durch Begrenzung der Gebäudegrößen soweit möglich
- Berücksichtigung der gestiegenen und zum Teil im Gebiet bereits realisierten Ansprüche an die Größe von Wochenendhäusern
- Bezüglich der Einordnung in die Baumassenkategorien Gleichbehandlung von Wohn- und Wochenendhäusern
- Festsetzung des Bestands bei den beiden „Ausreißern“ auf den Fl.Nr. 164/2 und 186/1, ohne diese als maßstabbildend für die Umgebung aufzufassen

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass es ihr gelungen ist, diesen sich zum Teil widersprechenden Zielvorstellungen im Bebauungsplan gerecht zu werden.

Von den 22 im Planungsgebiet festgesetzten Häusern werden neun in Kategorie II und acht in Kategorie III eingeordnet. Kategorie II mit einem Zielwert von 350 cbm entspricht einem Gebäude mit einer Grundfläche von 70 qm, einer Wandhöhe von 3,6 m und einer Firsthöhe von 6,0 m, wie es als Gebäudetyp im Planungsgebiet häufiger vorkommt. Dieser Gebäudetyp erscheint der Gemeinde auch mit heutigen Vorstellungen von der Größe von Wochenendhäusern gut vereinbar zu sein. Ebenfalls noch gut vereinbar mit dem Gebietscharakter erscheinen Gebäude der Kategorie III. Über diesen beiden Kategorien werden nur fünf Gebäude festgesetzt. Ziel der Gemeinde ist es, das Baurecht künftig so festzusetzen, dass eine Gleichbehandlung

unter Maßgabe oben stehender Ziele erreicht wird, ohne automatisch die fünf größten Gebäude als maßstabsbildend anzunehmen.

Von Norden nach Süden kann das Planungsgebiet in mehrere Teilbereiche unterschieden werden:

Teilbereich 1: Nordgrenze bis zur Fl.Nr. 164/5

Teilbereich 2: Fl.Nr. 1094 bis Fl.Nr. 164/11

Teilbereich 3: Fl.Nr. 164/13 bis 164/3

Teilbereich 4: Fl.Nr. 183/7 bis Südgrenze

Teilbereich 1:

Teilbereich 1 umfasst die ersten vier Baugrundstücke. Die „gedachte“ Leitkategorie ist III, sie wird allerdings nur einmal zuordnet, bei den anderen Grundstücken wird aus verschiedenen Gründen davon abgewichen. Das nördlichste Gebäude im Planungsgebiet ist eines der neuesten und eines der größten Gebäude; es fällt in die Baumassenkategorie IV. Dieses Gebäude wird in seinem Bestand festgesetzt. Hierbei ist auch berücksichtigt, dass es das erste Gebäude im Planungsgebiet ist und unmittelbar an die nördlich angrenzende Wohnbebauung mit deutlich größeren Gebäuden angrenzt. Die Abweichung nach oben von der Leitgröße erscheint hier daher verträglich. Während das erste Gebäude von der Seeleite aus deutlich in Erscheinung tritt, „verschwinden“ die nächsten Gebäude hinter der Seeleite, da sie unmittelbar unterhalb des hier steilen Geländeabfalls liegen und das zweite Gebäude ca. 15 m vom ersten entfernt liegt. Die beiden Gebäude auf Fl.Nr. 164/15 und 1093 fallen derzeit in die Baumassenkategorien I und II. Angesichts der hier verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen und der vor Ort wahrnehmbaren Trennung zwischen dem ersten und den folgenden Gebäuden, hält es die Gemeinde für gerechtfertigt, die Gebäude in die Kategorien II und III einzustufen und die Grundflächen und Wandhöhen entsprechend festzusetzen. Fl.Nr. 164/5 ist wie bereits in Kapitel 5.1 beschrieben das Grundstück mit der längsten Straßenfront. Die Gemeinde hält die vom Eigentümer gewünschte Aufteilung des Baurechts in ein größeres und ein kleineres hier für städtebaulich sinnvoll. Sie hat auch den Versuch einer Einigung in dem während der Aufstellung des Bebauungsplans laufenden verwaltungsgerichtlichen Streitverfahren aufgenommen und das zulässige Maß der Nutzung erhöht. Zugeworfen wird dem nördlichen Grundstücksteil ein Baurecht der Kategorie IV und dem südlichen Grundstücksteil ein Baurecht der Kategorie II. Bei der Einstufung des nördlichen Baurechts oberhalb von Kategorie III ist die Größe dieses Grundstücksteils berücksichtigt und die Lage im Norden des Planungsgebiets, in dem Lage am Anfang der langen Sackgasse und der Nähe zum nördlich gelegenen Wohngebiet ein etwas größeres Baurecht verträglich erscheint (im Gegensatz zum südlicher gelegenen Grundstücken des Planungsgebiets, bei denen von den Kategorien II und III nur nach oben abgewichen wird, um vorhandenen Bestand zu erfassen).

Teilbereich 2:

Der Teilbereich 2 umfasst sechs Grundstücke mit durchgängig ungefähr gleich schmalen Straßenfronten (zwischen 15,5 und 17 m) und sehr steilen Hangbereichen. Ein Gebäude liegt in Kategorie II, die anderen deutlich darunter. Die Gemeinde hält es hier im Sinne ihrer Zielsetzungen für sinnvoll, den größten Bestand in diesem Bereich als Maßstab zu nehmen und diesen sechs Grundstücken die Baumassenkategorie II zuzuordnen, die damit auch die Leitkategorie ist.

Teilbereich 3:

Dieser ebenfalls sechs Grundstücke umfassende Teilbereich ist sehr heterogen in Bezug auf Grundstücksstruktur und Bebauung und hat als Sondersituation die Fl.Nr. 164/3 mit zwei sehr erhaltenswerten Buchen. Die Fl.Nr. 164/13, 164/44 und 164/12

haben lange Straßenfronten von durchschnittlich ca. 35 m. Auf Fl.Nr. 164/12 steht ein neueres Wochenendhaus, das in Baumassenkategorie III fällt. Ebenfalls in Baumassenkategorie III fällt das Gebäude auf dem kleinen Grundstück Fl.Nr. 164/14. Auf Fl.Nr. 164/2 steht das größte Gebäude im Planungsgebiet, das mit einer Baumasse über 600 cbm deutlich aus der anderen Bebauung herausfällt.

Unter Würdigung ihrer städtebaulichen Zielsetzung und dem Bestreben einer gerechten Festsetzung des Baurechts hat sich die Gemeinde entschlossen, den Grundstücken Fl.Nr. 164/13, 164/4, 164/14 und 164/12 die Baumassenkategorie III als der Leitkategorie zuzuordnen. Sie ist sich dabei bewusst, dass die Fl.Nr. 164/14 dabei in Bezug auf ihre Grundstückssituation bzw. Straßenfront ein relativ gesehen höheres Baurecht als die drei anderen, deutlich größeren Grundstücke bekommt. Sie ist aber der Auffassung, dass insbesondere die beiden Zielsetzungen des Erhalts des Wochenendhauscharakters und damit die Abwehr der gravierenden Folgen insbesondere für die Erschließung und der Begrenzung der baulichen Verdichtung unmittelbar am Seeufer diese Zuordnung rechtfertigen. Eine Einstufung in Kategorie II hält die Gemeinde hier aufgrund der gegenüber Teilbereich 2 deutlich größeren Gebäudeabstände trotz der relativ südlichen Lage im Planungsgebiet und dem Ziel die Verdichtung zu begrenzen nicht für geboten.

Die Gemeinde hat sich weiter entschlossen, den Bestand auf der Fl.Nr. 164/2 festzusetzen (entspricht Baumassenkategorie VIII). Sie hat dabei ihre städtebaulichen Zielsetzungen, mit denen die Größe des Gebäudes nicht vereinbar ist, gegen die Wahrscheinlichkeit abgewogen, eine Herabstufung des Baurechts auf diesem Grundstück in einem angemessenen Planungshorizont auch verwirklichen zu können. Da sie dies bei dem in den 1990er Jahren erfolgten An- und Umbau des Gebäudes nicht für realistisch hält, hat sie sich entschlossen, den jetzigen Bestand festzusetzen, allerdings ohne ihn grundsätzlich als maßstabbildend für die Umgebung zu werten. Sie tut letzteres nur eingeschränkt im Hinblick auf die Festsetzung des Bestands auf dem südlich angrenzenden Grundstück. Hier setzt sie ebenfalls den Bestand fest, obwohl bei diesem Gebäude aus den 1960er Jahren eine Verwirklichung einer Planungskonzeption mit einem kleineren Gebäude realistischer wäre. In einer Gesamtabwägung ihrer Ziele und der Ansprüche, die sich aus dem vorhandenen Baurecht ergeben, kommt die Gemeinde aber zu der Auffassung, dass die beschriebene Zuordnung des Baurechts angemessen ist.

Dem ebenfalls großen Buchen-Grundstück Fl.Nr. 164/3 wird die Baumassenkategorie II zugeordnet. Diese ergibt sich aus der Anpassung der Bebauung insbesondere in der Höhe an die Lage unterhalb der Buchen.

Teilbereich 4:

Teilbereich 4 unterscheidet sich von den anderen Teilbereichen dadurch, dass das Gelände von der Straße bis zur Bebauung weitgehend eben ist und erst im Bereich der Gebäude oder dahinter leicht abfällt. Während die Firstrichtung in den anderen Teilbereichen überwiegend senkrecht zum See verläuft, haben bis auf das südlichste Gebäude die anderen Gebäude parallel zum See verlaufende Firstrichtungen. Die Fl.Nr. 183/7 fällt in die Baumassenkategorie II, die Fl.Nr. 185/1 und 187 in die Kategorie III, die Fl.Nr. 183/15 in die Kategorie IV und die Fl.Nr. 186/1 liegt leicht oberhalb des Zielwerts der Kategorie V. Dies ist in Bezug auf die Grundfläche und die Baumasse das zweitgrößte Gebäude im Planungsgebiet. Insgesamt sind die vorhandenen Grundflächen in diesem Teilbereich überdurchschnittlich hoch. Das die vorhandenen Baumassen trotzdem nicht so hoch sind, liegt an den unterdurchschnittlichen Gebäudehöhen.

Die Gemeinde hat sich entschlossen, den Fl.Nr. 183/7, 185/1 und 187 die Baumassenkategorie III als der Leitkategorie zuzuordnen. Bei den beiden südlicheren dieser

Grundstücke ist damit weitgehend der Bestand festgesetzt. Da der Abstand des Gebäudes auf Fl.Nr. 183/7 zu den Nachbargebäuden relativ groß ist, wird auch der Fl.Nr. 183/7 die Kategorie III zugeordnet. Die beiden restlichen Gebäude werden entsprechend des Bestands bzw. geringfügig darunter festgesetzt.

5.3 Maximal zulässige Grundflächen und Geschossflächen

Die festgesetzten Grund- und Geschossflächen leiten sich aus der zugeordneten Baumassenkategorie ab. Aus der Kombination mit den Gebäudehöhen ergibt sich der Wert der Geschossfläche. Die größeren Grundflächen berücksichtigen zusätzlich die Balkone etc. Dabei ist berücksichtigt, dass es sich um ein Wochenendhausgebiet handelt. Unter Berücksichtigung des Bestands sollen die Gebäude eine Geschossfläche von 80 qm nicht überschreiten. Im Planungsgebiet wird nur für vier Grundstücke dieser Wert überschritten.

Die Geschossflächen werden nur für die Vollgeschosse festgesetzt. Da grundsätzlich in dem Wochenendhausgebiet nur ein Vollgeschoss zulässig ist, definiert die festgesetzte Geschossfläche das Gebäude in seiner tatsächlichen Grundfläche. Bei den Gebäuden, in denen aufgrund des vorhandenen Bestands zwei Vollgeschosse zulässig sind, wird die Geschossfläche geschossweise festgesetzt.

Aufgrund der umfangreichen Nebenanlagen wird eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO von 100 % zugelassen.

5.4 Höhenentwicklung der Gebäude

Neben den Grundflächen wird die Kubatur der Gebäude durch die Höhenentwicklung bestimmt. Festgesetzt werden hierzu grundsätzlich die maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen.

Die Wand- und Firsthöhen werden ohne Bezug zu den Meereshöhen festgesetzt, um die geplante Höhenentwicklung direkt ablesen zu können und eine gewisse Flexibilität bezüglich der genauen Lage im Bauraum und möglicher Aufschüttungen und Abgrabungen zu ermöglichen. Da für das Landschaftsbild die Höhe der Firste eine große Rolle spielt und diese eindeutig nach oben begrenzt sein soll, werden zusätzlich die Firsthöhen über Meereshöhe festgesetzt.

Das Höhenmaß liegt in der Gemeinde vor. Es dient als Grundlage für die Beurteilung der zulässigen Bebauung im Planungsgebiet.

Die festgesetzten Gebäudehöhen leiten sich aus der zugeordneten Baumassenkategorie ab. Aus der Kombination mit den Grundflächen ergibt sich der Wert der Wand- und Firsthöhen. Dabei ist auch berücksichtigt, dass es sich um ein Wochenendhausgebiet handelt, in dem andere Ansprüche an Gebäudehöhen zu richten sind als bei Wohnhäusern. Weiter orientieren sich die festgesetzten Höhen an den bestehenden Gebäuden.

Auf Fl.Nr. 164, 164/6, 164/2, 164/14, 164/12 und 186/1 werden die Gebäudehöhen entsprechend dem Bestand festgesetzt. Es handelt sich hierbei um die Gebäude im Planungsgebiet mit den größten Gebäudehöhen. Hierunter befinden sich auch die beiden Häuser mit Flachdach (Fl.Nr. 1094 und 164/14). Bei diesen beiden Häusern wird lediglich die Firsthöhe festgesetzt.

5.5 Bauweise, Zahl der Wohnungen und bauliche Gestaltung

Wie bereits mehrfach dargelegt, versucht die Gemeinde mit diesem Bebauungsplan die weitere bauliche Verdichtung am Seeufer zu begrenzen. Gerade im Hinblick auf

die schlechte Erschließungssituation spielt hierbei auch die Intensität, mit der die zulässigen Gebäude genutzt werden bzw. die Zahl der Personen, die sich in diesen Häusern aufhalten bzw. wohnen und u. a. Zufahrts- und Abstellmöglichkeiten für ihre Autos brauchen, eine entscheidende Rolle. Daher hat sich die Gemeinde entschlossen, für den gesamten Bereich die Zahl der Wohnungen auf eine je Wohngebäude zu beschränken.

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung werden sehr beschränkt, da die Gemeinde in dem sehr heterogen bebauten Planungsgebiet genaue gestalterische Vorgaben nicht für erforderlich hält. Die Eigentümer sollen in dieser Beziehung wenig eingeschränkt werden, da eine einheitliche bauliche Gestaltung nicht zu den wesentlichen städtebaulichen Zielen gehört. Mit Festsetzungen eingegriffen wird dann, wenn Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild zu befürchten sind. Dies betrifft insbesondere die Dachform. Hier hält es die Gemeinde für erforderlich, an dem prägenden Satteldach festzuhalten. Ausnahmsweise weiter zulässig sind auf zwei Grundstücken die bereits vorhandenen Flachdächer.

5.6 Grünordnung

Neben seiner Lage direkt am Seeufer sind für die große Bedeutung des Planungsgebiets für Ökologie und Landschaftsbild zum einen die Freiflächen bzw. Gärten, zum anderen der Gehölzbestand von Bedeutung.

Um das Ziel der Freihaltung des Seeuferbereichs weiter abzusichern bleibt der unmittelbar an den See angrenzende Bereich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets, während das Baugebiet herausgenommen wird. Die Gemeinde hat eine entsprechende Änderung der Kreisverordnung beantragt.

Der Gehölzbestand wurde im Zuge des Geländeaufmaßes erhoben. Als zu erhalten festgesetzt werden in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde alle Laubbäume ab einem Stammdurchmesser von 40 cm sowie große und vitale Nadelgehölze (Stammdurchmesser ab 60 cm), die aufgrund ihres Alters, ihrer Größe, ihrer Art und / oder ihrer Lage in einem größeren zusammenhängenden Bestand besondere ökologische und ästhetische Bedeutung haben.

5.7 Erschließung

Die schwierige Erschließungssituation war einer der Gründe für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans. Das Planungsgebiet ist derzeit über eine 475 m lange Sackstraße ohne Wendemöglichkeit erschlossen. Die vorhandene Fahrbahnbreite liegt bei durchschnittlich 3,0 m. Zum Teil gibt es einseitig oder beidseits der Fahrbahn befahrbare Grünstreifen. Sowohl die Fahrbahn als auch die Grünstreifen liegen zum Teil auf Privatgrundstücken.

Die Gemeinde sieht es als erforderlich an, im Planungsgebiet eine durchgängige Breite des Verkehrsraums von 5,5 m festzusetzen, um Mindestanforderungen an Begegnungsverkehr gerade auch im Hinblick auf Rettungseinsätze, Schneeräumfahrzeuge, Müllfahrzeuge, die mittlerweile weitgehend dreiaxsig sind, etc. zu genügen, die auch in einem Wochenendhausgebiet erforderlich sind. Es wird daher eine öffentliche Verkehrsfläche in der Breite von 5,5 m festgesetzt. Die öffentliche Verkehrsfläche wird überall dort wo es aufgrund der Geländesituation möglich erscheint so festgesetzt, dass sie in die Grundstücke eingreift, die sie auch hauptsächlich erschließt, also die Grundstücke auf der Seeseite. Ist dies nicht möglich, wird die Verkehrsfläche nach Osten ausgedehnt. Der Gemeinde ist bewusst, dass hiermit in private Grundstücke eingegriffen wird, sie hält die Breite von 5,5 m aber für nicht weiter reduzierbar.

Zusätzlich erscheint es der Gemeinde erforderlich, eine Wendemöglichkeit zu realisieren. Diese Wendemöglichkeit wird am Ende der Seeleite so festgesetzt, dass große Fahrzeuge in drei Zügen wenden können. Mit dem Verzicht auf eine Wendeschleife wird dem sensiblen Umfeld und dem notwendigen Eingriff in privates Grundeigentum Rechnung getragen.

Die Gemeinde ist im Hinblick auf den Ausbau der Seeleite grundsätzlich sehr daran interessiert, eine möglichst wenig eingreifende Lösung zu realisieren, zu der auch gehören könnte, die Fahrbahn nur abschnittsweise aufzuweiten, um Begegnungstellen zu schaffen. Sie wird daher dann, wenn ein Ausbau erforderlich erscheint, innerhalb der Ausbauplanung die bestmöglichen Lösungen prüfen.

Aufgrund der sensiblen Lage und der Bedeutung der Seeleite als Spazierweg wird die Gemeinde in der Ausbauplanung prüfen lassen, ob auch eine wassergebunden Ausführung einer verbreiterten Straße möglich ist.

5.8 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entwässerung des Planungsgebiets erfolgt im Trennsystem. In Abwägung der örtlichen Situation hat sich die Gemeinde entschlossen, die Regenwasser-Entsorgung auf den privaten Grundstücken auf die Grundstückseigentümer zu übertragen. Diese müssen sich somit um die Einhaltung der jeweiligen gesetzlichen Vorschriften für die Regenwasser-Entsorgung selbst kümmern, ihre Entwässerungsanlagen selbst einrichten und diese selbst instand halten.

5.9 Ausschluss ortsfester Mobilfunkanlagen

Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Seeufer. Insbesondere im nördlichen Teil steigt es vom See aus deutlich an. Das Planungsgebiet ist daher vom See aus von weither einsehbar. Aufgrund dieser Lage ist es ästhetisch als sehr empfindlich einzustufen. Die Gemeinde hält daher die Dachmasten von Mobilfunkanlagen im gesamten Planungsgebiet für nicht verträglich mit dem Orts- und Landschaftsbild. Die Gemeinde hat bewusst ein differenziertes Maß an zulässigen Firsthöhen festgesetzt, um Störungen durch zu hohe Gebäude zu verhindern. Entsprechend hat sie sich auch entschlossen, aus städtebaulichen Gründen Mobilfunkanlagen auch im allgemeinen Wohngebiet generell auszuschließen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde durch die Firma Enorm, München ein integriertes Mobilfunkkonzept erarbeiten ließ. In diesem Konzept sind im Außenbereich verschiedene Standorte für Mobilfunkmasten ermittelt worden, mit denen die flächendeckende Versorgung gesichert ist bei gleichzeitiger Minimierung der Strahlenbelastung in den Wohngebieten. Die ermittelten Standorte im Außenbereich sind im Entwurf des Flächennutzungsplans als Konzentrationsflächen dargestellt.

5.10 Denkmalschutz

Das Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass mit hoher Wahrscheinlichkeit damit zu rechnen ist, dass das im Nahbereich des Planungsgebiets nachgewiesene Bodendenkmal (Siedlung der Spätlatènezeit, D-1-7933-0145) in das Planungsgebiet hineinreicht. Bodendenkmäler sind in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Sollte im Planungsgebiet ein Bodendenkmal gefunden werden, ist eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Die untere Denkmalschutzbehörde wird dann auch über die Anforderungen an den erforderlichen Oberbodenabtrag informieren.

B Umweltbericht

1 Vorbemerkungen

Die Umweltprüfung ist in das Bauleitplanverfahren integriert. In diesem Zusammenhang wird der Umweltbericht erstellt. Im vorliegenden Fall wurde auf einen Erörterungstermin (Scoping) verzichtet, da das Planungsgebiet bereits vollständig bebaut ist.

Die zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den einschlägigen Fachgesetzen, aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern und dem Regionalplan München sowie weiteren Fachplanungen.

2 Umweltprüfung des Vorhabens

2.1 Grundlagen

Allgemeine Datengrundlagen	<ul style="list-style-type: none">- derzeit gültiger Flächennutzungsplan- bisher gültiger Bebauungsplan- amtliche Biotopkartierung
Gebietsbezogene Grundlagen	<ul style="list-style-type: none">- Bestandsbesichtigung im November 2006 von der Seeleite aus- Bestandsbesichtigung vom See aus (Bootsfahrt im Frühjahr 2006)

Die benutzten Grundlagen erscheinen für die umweltbezogene Beurteilung des Plangebiets ausreichend.

2.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung des Ist-Zustands der Umwelt im Plangebiet

Die Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustands der Umwelt im Plangebiet erfolgt in tabellarischer Form in verbal argumentativer Weise. Es werden drei Erheblichkeitsstufen unterschieden: gering, mittel und hoch.

Schutzgut	Beschreibung	Bewertung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	Im Plangebiet gibt es keine Biotopflächen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets. Die seeufernen Bereiche weisen überwiegend Mehrschnittrassen mit einzelnen Gehölzen auf. Naturnahe Seeuferbereiche fehlen weitgehend. Die Hangbereiche sind vielfach mit waldartigen Gehölzaufwüchsen bestanden. Besonders herausragende Einzelbäume sind die beiden Buchen auf der Fl.Nr. 164/3.	Insgesamt mittlere Bedeutung. Die wertvollsten Bereiche stellen die Gehölzbestände dar.
Boden / Geologie	Im Bereich der Hänge durch Baumaßnahmen vielfach veränderter Untergrund. In Seeufernähe zum Teil sehr junge Verlandungsflächen.	Insgesamt geringe Bedeutung.
Wasser	Grundwasserflurabstand aufgrund des Geländes sehr unterschiedlich.	Unversiegelte Grünbereiche mit mittlerer Bedeutung für

Schutzgut	Beschreibung	Bewertung
	Wörthsee grenzt unmittelbar an das Plangebiet an. Wasser aus dem Plangebiet fließt unmittelbar in den Wörthsee.	Wasserrückhaltung und Grundwasserneubildung
Luft	Keine Daten vorhanden	Aufgrund der geringen Nutzungsintensität wird eine geringe Bedeutung angenommen.
Klima	Unversiegelte Grünbereiche, die das örtliche Kleinklima positiv beeinflussen	Aufgrund der geringen Nutzungsintensität wird eine geringe Bedeutung angenommen.
Landschaftsbild / Ortsbild und Erholung	Das Plangebiet liegt unmittelbar am Wörthseeufer und ist aufgrund der Hanglage vom Wasser und vom gegenüberliegenden Ufer aus gut einsehbar. Aufgrund der überwiegend guten Durchgrünung positives Ortsbild. Seeleite mit gewisser Bedeutung als Spazierweg. Als Wochenendhausgebiet dient das Plangebiet den Bewohnern zur Erholung.	Aufgrund der Seeuferlage hohe Bedeutung für das Landschafts- / Ortsbild und die Erholung.
Anwohner und ihre Gesundheit	Keine Beeinträchtigungen erkennbar.	Aufgrund der geringen Nutzungsintensität und der geringen Verkehrsbewegungen wird eine geringe Bedeutung angenommen.
Kultur- und Sachgüter	Siehe Landschaftsbild	Siehe Landschaftsbild
Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander	Keine Daten vorhanden	Keine Einschätzung möglich.

2.3 Durch das Vorhaben zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter und Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt in tabellarischer Form in verbal argumentativer Weise. Es werden drei Erheblichkeitsstufen unterschieden: gering, mittel und hoch.

Schutzgut	Auswirkung	Bemerkungen zu den Veränderungen, die sich für die einzelnen Schutzgüter ergeben
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	gering	Weitgehender Erhalt des Baumbestands, Erhalt der großen Buchen, Freihaltung der Grünfläche am Ufer
Boden	gering	Zusätzliche Versiegelung / Überbauung gering und vor allem im Bereich bereits bestehender Bebauung mit verdichtetem Untergrund bzw. bereits verändertem Gelände
Wasser	gering	Zusätzliche Versiegelung / Überbauung gering und im Bereich früher bestehender Bebauung mit verdichtetem Untergrund

Luft	gering	Kaum zusätzliche Emissionen
Klima	gering	Lokal geringe Beeinflussung, Erhöhung des Versiegelungsgrads in untergeordnetem Maße
Landschaftsbild / Erholung	gering	Erhalt des wertvollen Baumbestandes, nur geringe bauliche Erweiterungen, keine wesentlich höheren Gebäude
Kultur- und Sachgüter	gering	Siehe Landschaftsbild
Anwohner und ihre Gesundheit	gering	Zusätzliches Verkehrsaufkommen untergeordnet
Wirkungsgefüge untereinander	gering	Veränderungen insgesamt nur gering

Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung; Minimierungsmaßnahmen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Die Planung versucht die bauliche Entwicklung innerhalb des rechtlich zulässigen Spielraums zu begrenzen – eine über die nach § 34 BauGB bereits vor dem Bebauungsplan rechtlich zulässige bauliche Nutzung hinausgehende bauliche Entwicklung ist nicht vorgesehen. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Zur Minderung der Folgen der zulässigen Eingriffe ist der wesentliche Baumbestand als zu erhalten festgesetzt. Weiter ist am Ufer in einer Breite von ca. 15 bis 30 m ein durchgehender Grünstreifen festgesetzt – Ziel ist es hier, neue bauliche Anlagen nicht mehr zuzulassen und bestehende bauliche Anlagen langfristig zu entfernen. Zufahrten zu Stellplätzen und die Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen.

4 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorschriften

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich im wesentlichen um einen bestandsorientierten Bebauungsplan. Insbesondere liegen die festgelegten Bauräume weitgehend im Bereich der bereits vorhandenen Gebäude, so dass sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass bei Umsetzung des Bebauungsplans für den Artenschutz relevante Lebensräume (insbesondere Totholzstrukturen, Lebensräume für Zauneidechsen) gefährdet wären. Die Gemeinde ist daher der Auffassung, dass ein artenschutzrechtliches Gutachten für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich ist und die Umsetzung des Bebauungsplans artenschutzrechtlichen Verboten nicht entgegensteht.

5 Prognose, Planungsalternativen, Überwachung

Wenn die Planung nicht durchgeführt würde, würde sich die bauliche Entwicklung auch in Bezug auf die Baudichte gemäß § 34 BauGB vollziehen und sich dabei vermutlich eher eine stärkere Verdichtung ergeben als mit der vorgelegten Planung.

Im Vorfeld zum Bebauungsplan – Entwurf wurden Planvarianten mit unterschiedlicher Lage der Bauräume geprüft.

Die Planung der Überwachung orientiert sich an den jeweils betroffenen Schutzgütern und Wirkfaktoren. Die Gemeinde Wörthsee sieht folgende **Überwachungsmaßnahmen** vor:

Was ? / Wo ?	Wann ?	Wer ?	Wie ?
Schutzgut Tiere / Pflanzen			
Erhalt und Pflanzung von Gehölzen	BA NK 1 / 5	Gemeinde Wörthsee Landratsamt Starnberg	BA / Begehung / Dokumentation
Schutzgut Landschaftsbild			
Erhalt und Pflanzung von Gehölzen	BA NK 1 / 5	Gemeinde Wörthsee Landratsamt Starnberg	BA / Begehung / Dokumentation
Schutzgut Boden			
Herstellung wasserdurchlässiger Beläge für die Zufahrten und Stellplätze	BA NK 1 / 5	Gemeinde Wörthsee Landratsamt Starnberg	BA / Begehung / Dokumentation
BA = Bauabnahme; NK 1 / 5 = Nachkontrolle alle 1 bzw. 5 Jahre			

6 Zusammenfassung des Umweltberichts

Das Plangebiet ist weitgehend bereits so genutzt, wie es die Planung vorsieht. Da das Plangebiet zum Innenbereich nach § 34 BauGB zählt, besteht in dem Plangebiet das von diesem Paragraphen bestimmte Baurecht, unabhängig von der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans. Der Bebauungsplan versucht, das vorhandene Baurecht so zu begrenzen und zu ordnen, dass der ökologisch und landschaftlich hochwertige Zustand des Gebiets weitest möglich erhalten bleibt.

Damit sind die durch die vorliegende Planung bewirkten Beeinträchtigungen der Schutzgüter insgesamt als gering einzustufen; ohne diese Planung wären die Beeinträchtigungen vermutlich höher. Von erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt ist nicht auszugehen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Grünfläche, zum Erhalt und zur Neupflanzung von Gehölzen sowie zur Begrenzung der Versiegelung durch wasserdurchlässige Zufahrten und Stellplätze mindern die Folgen des Vorhabens.

Die festgesetzten Maßnahmen werden von der Gemeinde und dem Landratsamt bei der Bauabnahme und in regelmäßigen Abständen überwacht.

Gemeinde: Wörthsee, den

.....
(Christel Muggenthal, Erste Bürgermeisterin)