

Gemeinde

Wörthsee

Lkr. Starnberg

Bebauungsplan

**Nr. 60 „Vordere Seestraße – Wörthsee-
straße – Alpenblick“**

Planfertiger

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
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

WOS 610-41/2-56

Bearbeiter: Kneucker

Plandatum

26.02.2018 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

A	BEGRÜNDUNG	3
1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.1	Landes- und Regionalplan	3
2.2	Flächennutzungsplan	8
2.3	Bebauungspläne und Satzungen	9
2.4	Gemeinderatsbeschluss	9
2.5	Bodenschutz	9
3.	Plangebiet	10
3.1	Lage	10
3.2	Nutzungen	11
3.3	Erschließung	11
3.4	Emissionen	11
3.5	Flora/ Fauna	11
3.6	Boden	12
3.7	Denkmäler	12
3.8	Wasser	13
3.9	Sonstiges	13
4.	Städtebauliches Konzept	13
5.	Planinhalte	14
5.1	Art der baulichen Nutzung	14
5.2	Maß der baulichen Nutzung	14
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	16
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	16
5.5	Bauliche Gestaltung	17
5.6	Verkehr und Erschließung	17
5.7	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	19
5.8	Klimaschutz, Klimaanpassung	20
5.9	Flächenbilanz	21
6.	Alternativen	21
7.	Verwirklichung der Planung	21
7.1	Hinweise zur Umsetzung	21
B	ANLAGEN	22
1.	Bestandstabelle	22

A BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Ziel der Planung

Auf Grund der großen Grundstücke und der geringen Baudichte des Bestands in Verbindung mit der angespannten Wohnraumsituation im Großraum München rechnet die Gemeinde Wörthsee in absehbarer Zeit mit Nachverdichtungswünschen seitens der Grundstückseigentümer in diesen Bereich. Für das Grundstück Fl.-Nr. 903/48 liegt bereits ein Bauantrag vor.

Um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, hat die Gemeinde Wörthsee eine Veränderungssperre erlassen und einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst.

Ziel des Bebauungsplans ist eine maßvolle Nachverdichtung, zur Schaffung von weiterem Wohnraum. Der Bebauungsplan sieht insgesamt 29 Bauräume, davon 10 zusätzliche, für Wohngebäude vor. Entsprechend der umgebenden Bebauung und der Darstellung im Flächennutzungsplan ist ein reines Wohngebiet vorgesehen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landes- und Regionalplan

Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013)

1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1.2 nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

(Z) bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

1.2. Demografischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(Z) Der demografische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der (...) Siedlungsentwicklung zu beachten.

1.3 Klimawandel

1.3.1 Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,*
- die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien (...)*

1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

(G) Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

(G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.

2 Raumstruktur

2.2. Gebietskategorien

2.2.1 Abgrenzung der Teilräume

(G) Den sich aus der Raum- und Siedlungsstruktur ergebenden unterschiedlichen raumordnerischen Erfordernissen der Teilräume soll Rechnung getragen werden.

(Z) Hierzu werden folgende Gebietskategorien festgelegt:

- Ländlicher Raum, untergliedert in
 - a) allgemeiner ländlicher Raum und
 - b) ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen,
- Verdichtungsraum.

2.2.7 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume

(G) Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird,
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

2.2.8 Integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung in Verdichtungsräumen

(Z) In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren.

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)

6 Energieversorgung

6.1 Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur

(G) Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden.

6.2 Erneuerbare Energien

6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

(Z) Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

Regionalplan München, Region 14 (RP 1987/2014)

Teil A I Die Region und ihre Teilräume

2 Raumstrukturelle Entwicklung

G 2.1.2 Äußere Verdichtungszone

In der äußeren Verdichtungszone im großen Verdichtungsraum München sollen als Übergangsbereich zwischen Verdichtungsraum und ländlichem Raum

- die zentralörtlichen Versorgungsstrukturen gestärkt und weiterentwickelt
- einer Suburbanisierung entgegengewirkt
- die Erreichbarkeit insbesondere mit öffentlichen Verkehrsmitteln verbessert
- überörtlich bedeutsame Freiräume erhalten und funktionsgerecht entwickelt werden.

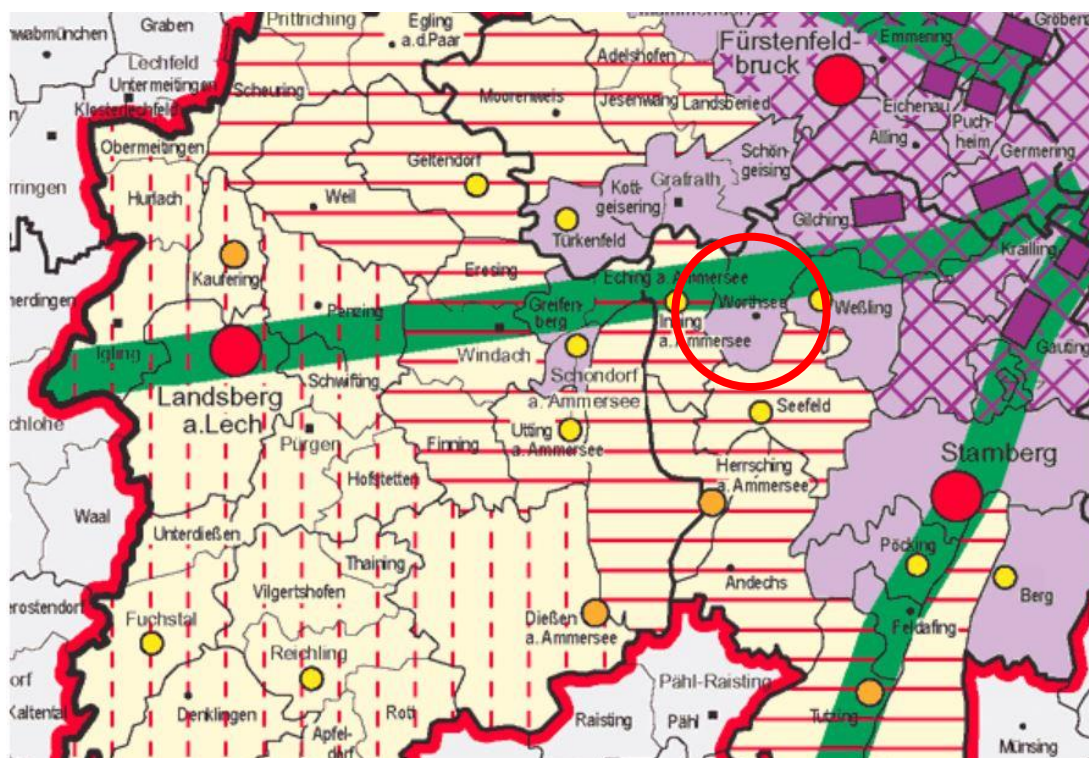


Abb. 1 Ausschnitt aus dem Regionalplan, Karte 2 Raumstruktur, ohne Maßstab

Teil B I 1 Natur und Landschaft

1.2 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

Flächen, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zukommt, werden als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festgelegt, soweit diese Flächen nicht bereits anderweitig naturschutzrechtlich gesichert sind. (...)

G 1.2.1 In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts gesichert oder wiederhergestellt werden, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden.

1.2.2 Landschaftsräume

1.2.2.11 Landschaftsraum Ammer-Loisach-Hügelland mit Ammerseebecken und Seebecken Starnberger See (11)

Die strukturreiche Jungmoränenlandschaft ist gekennzeichnet durch eine hohe Reliefenergie im Endmoränenbereich und sanfteren Geländeformen im Bereich der Grundmoränen. Landschaftsbildprägend sind die großen Voralpenseen ((...) Wörthsee (...)) sowie die Vielzahl noch naturnaher Lebensräume mit hochwertiger Flora und Fauna, großen, z. T. buchenreichen Mischwaldkomplexen, großen Moorkomplexen, einer hohen Dichte an Gewässern und Feuchtgebieten in Toteishohlformen, staunassen Mulden und Bachauen sowie zahlreichen Fließgewässern mit naturnahem Verlauf. Eine Besonderheit sind die Relikte ehemaliger Hardtwiesenfluren (...) auf Moränenhängen und Drumlins im Landkreis Starnberg. (...) Zahlreiche exponiert gelegene Schlösser, Kirchen und Klöster prägen den Kulturlandschaftsraum v.a. im Bereich zwischen Ammersee und Starnberger See. Speziell dort finden sich zudem kulturhistorisch bedeutende Villen am Seeufer. Der Landschaftsraum ist vom Bundesamt für Naturschutz als „besonders schutzwürdige Landschaft“ eingestuft. Der Landschaftsraum stellt einen Erholungsraum von hervorragender Bedeutung dar. (...) Als regionale Kompensationsräume für Grundwasser- und Bodenschutz und zur Entwicklung von Lebensräumen eignen sich die Niederungen in der Moränenlandschaft (...) zwischen StarnbergerSee, Ammersee und Wörthsee (...). Im LEK sind 17 naturschutzwürdige Bereiche erfasst (siehe LEK S. 462). Weitere Landschaftsschutzgebiete könnten zur Vernetzung der bestehenden Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete zwischen Lechtal und Ammerseebecken beitragen.

G 1.2.2.11.2

Im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Waldreiche Teile der Moränenrücken im westlichen Ammer-Loisach-Hügelland (11.2) ist auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hinzuwirken

- Weiterführung des Waldumbaus zu Mischwald*
- Offenhaltung von Lichtungsbereichen im Wald*
- Sicherung der naturnahen Quellbereiche und Entwicklung naturnaher Bachläufe*
- Erhaltung der Moore*
- Erhalt der Wald-Offenland-Verteilung*

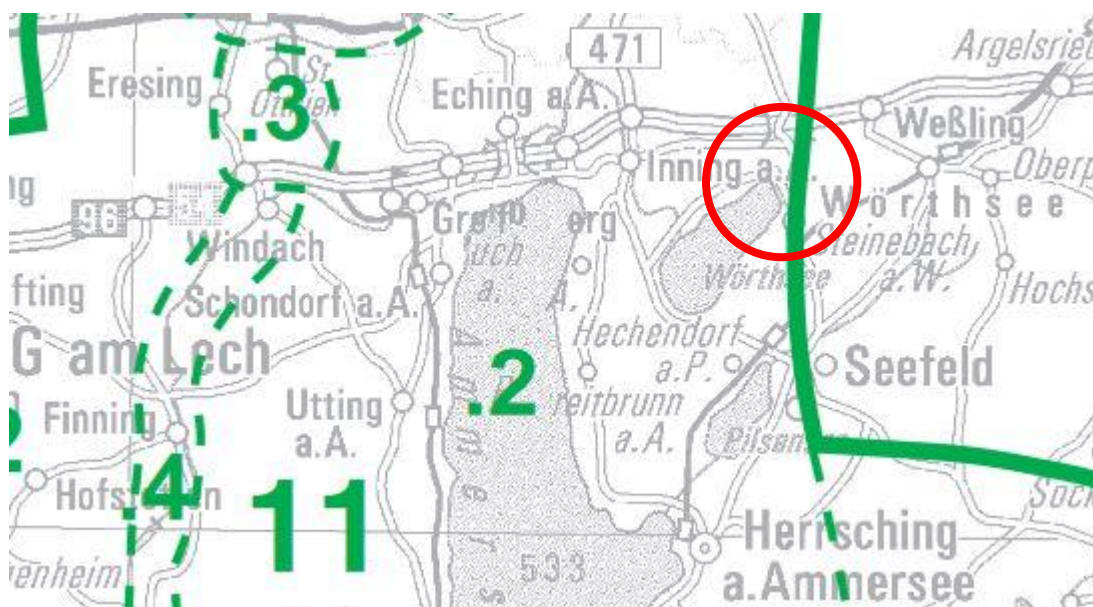


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Regionalplan, Karte zu B I 1.2.2 Landschaftsräume, ohne Maßstab

Teil B II Siedlungswesen

1 Allgemeine Grundsätze

G 1.1 Eine ressourcenschonende Siedlungsentwicklung soll angestrebt werden.

G1.2 Die Siedlungsentwicklung soll auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.

G1.3 Die Siedlungsentwicklung soll zur Größe der vorhandenen Siedlungseinheiten in einem angemessenen Verhältnis stehen.

G 1.4 Die Siedlungstätigkeit soll nach den notwendigen und realisierbaren Infrastruktureinrichtungen bemessen werden.

G 1.5 Die wohnbauliche und die gewerbliche Entwicklung sollen aufeinander abgestimmt werden. Dabei soll eine enge, verkehrsgünstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten angestrebt werden.

G 1.6 Die Siedlungsentwicklung soll mit dem System des ÖPNV und dessen weiterem Ausbau abgestimmt werden.

2 Siedlungsentwicklung

Z 2.1 In der gesamten Region soll die Wohnsiedlungsentwicklung einer Gemeinde die Deckung des Bedarfs ihrer Bevölkerung sowie einer nicht unverhältnismäßige Bevölkerungszuwanderung umfassen. (...)

Z 2.2 In zentralen Orten und im Bereich von Entwicklungsachsen soll eine über die in B II Z 2.1 festgelegte Zielsetzung hinausgehende Siedlungsentwicklung zulässig sein.

4 Siedlungs- und Freiraumstruktur

4.1 Siedlungsstruktur

G 4.1.3 Die für die Region typische Siedlungsstruktur soll grundsätzlich erhalten und unter Beibehaltung der großräumig auf den Verdichtungskern zuführenden Freiräume so weiterentwickelt werden, dass keine durchgehenden Siedlungsbänder entstehen.

Z 4.1.5 Hangkanten, Steilhänge, Waldränder, feucht- und Überschwemmungsgebiete sollen in der Regel von Bebauung frei gehalten werden.

Zusammenfassung

Die Gemeinde Wörthsee liegt ein wenig südlich der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen München und Landsberg a. Lech. Sie befindet sich in der äußeren Verdichtungszone des Verdichtungsraums München und hat keine zentralörtliche Funktion.

Die vorliegende Planung entspricht dem Prinzip Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Das zusätzliche Baurecht für Wohnbebauung dient der Schaffung dringend benötigten Wohnraums in der Region München und steht mit den Zielen der Regionalplanung unter Punkt 2 in Einklang. Von der Regel unter Ziel 4.1.5 RP, Hangkanten und Waldränder von Bebauung frei zu halten, wird im vorliegenden Fall abgewichen, da es sich um die Nachverdichtung eines bereits bebauten Hangs am Waldrand handelt.

Wörthsee liegt im Landschaftsraum Nr. 11 „Ammer-Loisach-Hügelland mit Ammerseebecken und Seebecken Starnberger See“ und innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 11.2 „Waldreiche Teile der Moränenrücken im westlichen Ammer-Loisach-Hügelland“. Die Planung steht den Pflege- und Erhaltungszielen nicht entgegen. Zudem sind keine Konflikte zwischen der Siedlungstätigkeit und der ökologischen Belastbarkeit des Plangebietes sowie klimabedingte Naturgefahren zu erwarten.

Der Ortsteil Steinebach der Gemeinde Wörthsee hat einen S-Bahn-Anschluss. Vom Plangebiet aus erreicht man München Hauptbahnhof mit öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 1 Stunde. Somit wird dem Ziel 2.2.8 des LEP Rechnung getragen. Die Süd- bzw. Westausrichtung der Gebäude erlaubt die Nutzung von Solarenergie wie in Z 6.2.1 LEP gefordert.

Die Planung steht somit in keinem Widerspruch zu den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan, einschließlich 5. Flächennutzungsplanänderung, wirksam seit 26.04.2012, stellt für das Plangebiet ein reines Wohngebiet dar. Der vorliegende Bebauungsplan setzt ebenfalls ein reines Wohngebiet fest und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Nördlich und südlich des Geltungsbereichs verlaufen wichtige Fuß- und Radwegeverbindungen. Nördlich des Geltungsbereichs grenzt Fläche für Wald (Erholungswald) an. Teilweise ist der Wald als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Entlang der Wörthseestraße sind zu erhaltende Bestandsbäume dargestellt.

Von Nordosten nach Südwesten verläuft eine Hauptwasserleitung durch das Plangebiet. Die nordwestliche Ecke des Plangebietes überschneidet sich mit der Richtungstrecke.

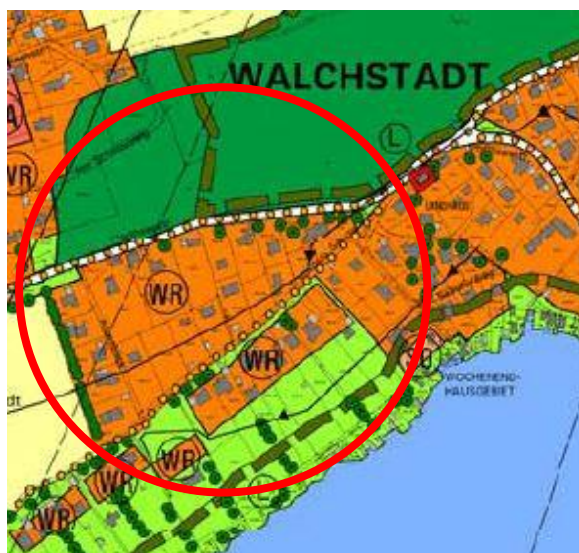


Abb. 3 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

2.3 Bebauungspläne und Satzungen

Bislang handelt es sich um einen **im Zusammenhang bebauten Ortsteil**. Für den betreffenden Bereich gibt es keinen Bebauungsplan. Das Baurecht regelt sich nach **§ 34 BauGB**.

Die **Ortsgestaltungssatzung** trifft Regelungen zu Einfriedungen sowie zu Garagen. Die Regelungen zu den Garagen werden jedoch von der **Garagensatzung** konkretisiert. Die Ortsgestaltungssatzung ist am 10.05.1996 in Kraft getreten.

Die **Garagensatzung** vom 29.11.2000 gilt für das gesamte Gemeindegebiet von Wörthsee und somit auch für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans.

Die **Stellplatzsatzung**, rechtskräftig seit 01.01.2008, regelt die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen KfZ-Stellplätzen im gesamten Gemeindegebiet.

Die **Gestaltungssatzung** der Gemeinde Wörthsee trifft Regelungen zur Errichtung von genehmigungsfreien Funkempfangs- und Funksendeanlagen sowie Mobilfunkübertragungsanlagen. Sie gilt für das gesamte Gemeindegebiet und ist am 01.01.2015 in Kraft getreten.

2.4 Gemeinderatsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Wörthsee hat in seiner Sitzung am 07.12.2015 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans beschlossen. Am 16.12.2015 hat der Gemeinderat für den Bereich Vordere Seestraße – Wörthseestraße – Alpenblick eine **Veränderungssperre** erlassen. Nachdem die Voraussetzungen gegeben sind, hat der Gemeinderat am 25.09.2017 beschlossen den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB weiterzuführen.

2.5 Bodenschutz

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Durch Nachverdichtung eines Baugebietes mit äußerst geringer

Dichte wird dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erlauben eine wirtschaftlichere Ausnutzung der Grundstücke und ermöglichen die erforderlichen Stellplätze und Zufahrten.

3. Plangebiet

3.1 Lage

Der Geltungsbereich liegt am nördlichen Ufer des Wörthsees. Er wird im Westen vom Alpenblick, im Süden von der Vorderen Seestraße und im Norden von der Wörthseestraße begrenzt. Es handelt sich um eine südexponierte Hanglage mit einer Steigung von ca. 14 %.

Das Plangebiet ist über die Wörthseestraße an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Der Geltungsbereich enthält die Flur-Nummern 903, 903/3, 903/4, 903/5 Tf, 903/7, 903/8, 903/11, 903/13 Tf, 903/14 Tf, 903/15, 903/16, 903/17, 903/18, 903/19, 903/20, 903/24, 903/25, 903/26, 903/27 Tf, 903/45, 903/47, 903/48, 935/1, 935/2 Tf, 935/3, 1447 Tf, alle Gemarkung Etterschlag.



Abb. 4 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, Stand 19.09.2017

3.2 Nutzungen

Der Geltungsbereich ist, ebenso wie die westlich und südlich angrenzenden Bereiche, locker mit Wohnbebauung bebaut. Die großen Grundstücke werden gärtnerisch genutzt. Im Norden grenzt Erholungswald an.

Es handelt sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die Baudichte ist sehr gering und bewegt sich zwischen einer GRZ von 0,05 und max. 2,00. Eine 1-reihige Bebauung erstreckt sich entlang der Wörthseestraße. Eine weitere Zeile, die jedoch etliche Lücken aufweist, wird von der Vorderen Seestraße aus erschlossen. Bei den Bestandsgebäuden handelt es sich um freistehende Einzelhäuser mit Satteldach, überwiegend ohne Dachaufbauten. Die Grundfläche der Bestandsgebäude bewegt sich im Mittel zwischen 100 m² - 140 m².

3.3 Erschließung

Die für die Nachverdichtung vorgesehene Fläche kann über die angrenzenden öffentlichen Straßen (Vordere Seestraße, Wörthseestraße, Alpenblick) verkehrlich und technisch erschlossen werden. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch den MVV-Regionalbus Linie 953, Haltestelle Walchstadt in rd. 500 m fußläufiger Entfernung und den S-Bahn-Haltepunkt Steinebach gegeben.

3.4 Emissionen

Mit Konflikten auf Grund von Immissionen sind wegen der Lage nicht zu rechnen. In der Nähe befinden sich weder landwirtschaftlichen Betriebe oder Flächen noch Gewerbebetriebe. Auch Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm sind nicht zu erwarten, da die stärker befahrene Wörthseestraße oberhalb des Geltungsbereichs verläuft.

3.5 Flora/ Fauna

Nördlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet LSG-00542.01 „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“ an den Geltungsbereich an.

Das Bulachmoos, welches sowohl ein amtlich kartiertes Biotop als auch Teil des FFH-Gebiets Schluifelder Moos und Bulachmoos ist, liegt in knapp 1 km Luftlinie nordöstlich vom Plangebiet.

Zwei weitere kartierte Biotope liegen in etwa mittig zwischen dem Plangebiet und dem Bulachmoos.

Die vorliegende Planung hat jedoch keine negativen Auswirkungen auf die Biotope oder Schutzgebiete, da es sich um eine maßvolle Nachverdichtung bereits bebauter Flächen handelt.



Abb. 5 LSG, Natura 2000-Gebiete, Ökoflächen, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, Stand 19.09.2017

3.6 Boden

3.6.1 Versickerungsfähigkeit

Es liegen keine Angaben über die Versickerungsfähigkeit des Bodens vor.

3.6.2 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

3.7 Denkmäler

3.7.1 Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich 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 bei zu Tage tretenden Bodenfunden wird unter Nr. 15 im Teil B der Satzung hingewiesen.

3.7.2 Baudenkmäler

In der näheren Umgebung sind keine Baudenkmäler vorhanden.

3.8 Wasser

3.8.1 Grundwasser

Im Umgriff des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 19.09.2017) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

3.8.2 Hochwasserschutz

Das nächstgelegene oberirdische Gewässer ist der Wörthsee, in knapp 200 m Entfernung zum Plangebiet. Es besteht daher keine Hochwassergefahr. Es sind keine wassersensiblen Bereiche betroffen.

3.8.3 Wasserschutzgebiete

Die nächstgelegenen Wasserschutzgebiete sind so weit entfernt (1,2 km bzw. 1,8 km), dass keine Beeinträchtigungen zu befürchten sind.

3.9 Sonstiges

Nördlich der Wörthseestraße grenzt Wald an. Aus forstlicher Sicht ergibt sich durch den Bebauungsplan gegenüber dem Bestand keine neue Situation. Es werden jedoch in einer Entfernung bis zu 35 m vom Waldrand verstärkte Dach- und Gebäudekonstruktionen als Vorkehrung gegen Sturmwürfe empfohlen (Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten per Mail am 11.10.2017).

4. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine maßvolle Nachverdichtung des Baugebietes vor. Im Anschluss an die 5-zeilige Bebauung westlich des Alpenblicks ist in der westlichen Hälfte des Geltungsbereichs eine 4-zeilige Bebauung geplant. Im Übergangsbereich zur östlichen Hälfte, wo sich der Geltungsbereich verjüngt, leitet eine 3-zeilige Bebauung über zur 2- bzw. - einzeiligen Bebauung.

Fußgängern entlang der Wörthseestraße soll der Blick auf den See ermöglicht werden. Daher wird für Gebäude im oberen Hangbereich eine giebelständige Ausrichtung zum See festgesetzt. Gleichzeitig werden die Gebäude nicht gleichmäßig auf den Grundstücken verteilt, sondern von beiden Seiten an eine gemeinsame Grundstücksgrenze herangerückt.

Der Verzicht auf ein weiteres Baufenster auf der Fl.-Nr. 903/6 erlaubt ebenfalls eine bessere Einsehbarkeit des Sees. Er ist jedoch auch der ungünstigen Erschließung des Grundstücks geschuldet, da die Zufahrt zu dem Grundstück nur von der Vordere Seestraße aus möglich ist.

Die Gebäude im mittleren Hangbereich können wahlweise giebel- oder traufständig zum See ausgerichtet werden, da hier der Einfluss auf den Seeblick für die Allgemeinheit von geringerer Bedeutung ist. Die giebelständige Ausrichtung der Gebäude kann für die Oberlieger einen besseren Blick auf den See bewirken. Die traufseitige Ausrichtung, welche einer hangparallelen Bebauung nahekommt, bedeutet jedoch

weniger Eingriff in den Hang und ist daher aus ökologischer Sicht vorzuziehen. Den Bauherren soll in diesem Bereich diesbezüglich freie Hand gelassen werden.

Für die Baufenster auf den großen Grundstücken im Nordwesten des Geltungsberreichs wird eine GR von 150 m² pro Baufenster festgesetzt (Typen 2a und 2b). Für die übrigen Baufenster wird einheitlich eine Grundfläche von 140 m² festgesetzt (Typen 1a, 1b und 1c). Auf diese Weise kann eine möglichst gleichmäßige Verteilung des Baurechts erreicht werden. Eine Ausnahme stellt das Anwesen Wörthseestraße Nr. 22 dar. Auf Grund der städtebaulich ungünstigen Situierung der Gebäude zueinander wird hier lediglich eine GR von 80 m² festgesetzt, was in etwa dem Bestand entspricht. Eine weitere Ausnahme ist das Anwesen Wörthseestraße 34, welches hinsichtlich des Bauvolumens einen Ausreißer nach oben darstellt. Das bestehende Baurecht soll hier lediglich festgeschrieben werden.

In denjenigen Baufenstern, welche unmittelbar von einer öffentlichen Straße aus erschlossen werden können (sog. 1. Reihe), dürfen pro Wohngebäude in der Regel zwei Wohneinheiten errichtet werden. Um den Versiegelungsgrad in Grenzen zu halten, ist für Gebäude in zweiter Reihe lediglich eine Wohneinheit pro Gebäude zulässig. Zusammen mit den erforderlichen Zufahrten und den nachzuweisenden Stellplätzen ergäbe sich bei zwei Wohneinheiten ein von der Gemeinde unerwünschtes Maß an Versiegelung des Baugebietes.

Zusätzlich wurde angestrebt, das Baurecht gerecht auf die unterschiedlichen Grundstücke aufzuteilen. Hierzu wurde eine umfassende Bestandsaufnahme und –analyse durchgeführt. Die Anzahl der Baufenster in Verbindung mit GRZ für die Hauptgebäude sind geeignete Kontrollgrößen. Auf Grund der unterschiedlichsten Grundstücksgrößen und –zuschnitte wird eine Spanne von GRZ 0,12 bis GRZ 0,23 als gerechte Verteilung erachtet. Die Gesamt-GRZ weist auf Grund der unterschiedlichen Zufahrtssituation ist eine größere Spannweite auf und ist daher als Vergleichswert für das Baurecht nicht geeignet.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist, wie auch in den angrenzenden Baugebieten, ein reines Wohngebiet festgesetzt. Ausnahmsweise zulässig sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen. Kleinere Beherbergungsbetriebe, wie z. B. Ferienwohnungen, werden ausgeschlossen, um das Baurecht für eine dauerhafte Wohnnutzung verfügbar zu machen. Die Nutzungen nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden ausgeschlossen. Das Gebiet ist so klein, dass allein den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht ausgelastet wären. Diese Anlagen sind im Gemeindegebiet bereits vorhanden bzw. können an andere Stelle in der Gemeinde untergebracht werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine maximal zulässige Grundfläche festgesetzt. Auf Grund der unterschiedlichen Größen und Zuschnitte der Grundstü-

cke wurde der GR als einer von der Grundstücksfläche unabhängigen Größe gegenüber der Festsetzung einer GRZ der Vorzug gegeben.

Für die Baufenster auf den großen Grundstücken im Nordwesten des Geltungsbereichs wird eine GR von 150 m² pro Baufenster festgesetzt (Typen 2a und 2b). Für die übrigen Baufenster wird einheitlich eine Grundfläche von 140 m² festgesetzt (Typen 1a, 1b und 1c). Auf diese Weise kann eine möglichst gleichmäßige Verteilung des Baurechts erreicht werden.

Zwei Ausnahmen weichen jedoch ab:

Für das Gebäude mit der der Adresse Wörthseestraße 22 wird lediglich eine Grundfläche von 80 m² festgesetzt. Die geringere Grundfläche ist der Nähe zu den nebenstehenden Gebäuden geschuldet und sichert den Bestand.

Die zweite Ausnahme betrifft das Grundstück Fl.-Nr. 903/3, Wörthseestraße 34, welches hinsichtlich des Bauvolumens einen Ausreißer nach oben darstellt. Die bestehende Grundfläche beträgt hier bereits 254 m². In diesem besonderen Fall soll kein Baurecht genommen werden, aber auch kein weiteres Baurecht geschaffen werden, damit die durch die Planung angestrebte homogene Körnung der Baustruktur nicht in Frage gestellt wird.

Eine Grundfläche von 140 m² bzw. 150 m² stellt für ein freistehendes Einfamilienhaus einen recht hohen Wert dar. Zusätzlich wird ausnahmsweise zugelassen, dass die überbaubare Grundfläche für Balkone, Loggien, Außentreppen, Dachüberstände über 1,00 m, wasserundurchlässige Terrassen, Wintergärten etc. um max. 15 % überschritten werden darf. Dies entspricht dem Willen der Gemeinde, eine homogene Baustruktur mit maßvoller Dichte und einheitlicher Körnung sowie Blickbeziehungen zum See zu schaffen. Gleichzeitig ermöglicht die festgesetzte Grundfläche eine wirtschaftliche Ausnutzung der in dieser gefragten Lage teuren Grundstücke.

Hinsichtlich der Festsetzung der Wohneinheiten wird unterschieden zwischen Gebäuden, welche direkt von einer der angrenzenden Straßen erschlossen werden können und Gebäuden in der sog. 2. Reihe, welche über das jeweilige Privatgrundstück erschlossen werden müssen. In Gebäuden in der ersten Reihe sind max. 2 Wohneinheiten zulässig, in Gebäuden der 2. Reihe max. 1 Wohneinheit. Die Festsetzung hängt auch mit der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze zusammen. Aus diesem Grund wurde abweichend von der vorgenannten Regel für die Baufenster auf den Fl.-Nrn. 903/18 (1. Reihe), 903/25 und 903/48 nur eine Wohneinheit zugelassen (Typ 1c). Die Unterbringung der für 2 Wohneinheiten erforderlichen Stellplätze erscheint auf Grund der Grundstückszuschnitte, der Einschränkungen durch den Kanal bzw. durch die zu erhaltenden Bäume kaum möglich. Um städtebaulich ungünstige Entwicklungen sowie das Parken auf den öffentlichen Straßen zu vermeiden, wird für die betreffenden Grundstücke lediglich 1 Wohneinheit zugelassen.

Die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundfläche wurde differenziert festgesetzt. Dies erfolgte, um die Zufahrt zu den Grundstücken und die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze zu ermöglichen und gleichzeitig das Maß der Versiegelung möglichst gering zu halten. Die Werte sind so bemessen, dass Garagen und Stellplätze möglichst nah an den öffentlichen Verkehrsflächen liegen müssen und unnötige Versiegelung vermieden wird.

Baufenster mit 2 Wohneinheiten in der ersten Reihe dürfen die zulässige GR um 80 % (bei einer GR von 140 m²) bzw. um 75 % (bei einer GR von 150 m²) überschreiten. Baufenster mit einer GR von 140 m² und 1 zulässigen Wohneinheit in der ersten Reihe dürfen die festgesetzte GR um 65 % überschreiten. Die Baufenster mit

Typ 2b (1 WE, GR 150 m²) dürfen die festgesetzte GR um 150% überschreiten. Dieser Wert ermöglicht die Zufahrt zum Baufenster in 2. Reihe und die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze. Gleichzeitig reduziert er die Versiegelung auf ein Mindestmaß.

Die für eine 2. Wohneinheit erforderlichen Stellplätze würden im mittleren Bereich des Geltungsbereichs zu einem für das Baugebiet unerwünschten Versiegelungsgrad führen, da der stark gärtnerisch geprägte Charakter des Baugebietes dadurch verschwinden würde.

Nebenanlagen sind bis zu einer Fläche von 25 m² pro Baufenster zulässig. Von der Festsetzung eines prozentualen Werts in Bezug auf die Grundstücksgröße wurde Abstand genommen, um dem Windhund-Prinzip vorzubeugen. Durch die Zuordnung der Nebenanlagen zu den jeweiligen Baufenstern ist sichergestellt, dass auch bei späterer Teilung der Grundstücke jedem Baufenster Nebenanlagen zugeordnet werden können.

Alternativen hinsichtlich der Höhenfestsetzung sowohl in Bezug auf die Festsetzungssystematik als auch im Hinblick auf die Höhen selbst, wurden geprüft. Die gewählte Systematik mit der Festsetzung der max. talseitigen Wand- und Firsthöhen scheint in diesem stark geneigten Gelände diejenige Festsetzungssystematik zu sein, welche für Außenstehende am einfachsten nachzuvollziehen ist.

Die talseitige Wandhöhe wird auf max. 8,00 m, die talseitige Firsthöhe auf 10,00 m begrenzt. Die festgesetzten Höhen erlauben, Gebäude mit bergseitig zugänglichem Erdgeschoß, einem talseitig optimal belichteten Untergeschoß mit ebenerdigen Zugang zum Garten und einem ausbaubaren Dachgeschoß.

Um den natürlichen Geländeverlauf weitgehend zu sichern wurden Aufschüttungen und Abgrabungen auf max. 0,50 m begrenzt. Die zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen korrelieren mit den festgesetzten Höhen und erlauben den o.g. Gebäudetyp.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Dem Charakter der bestehenden Bebauung entsprechend wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind als Baufenster für jedes Einzelhaus festgesetzt. Im oberen Hangbereich sind die Baufenster enger gefasst, um stärker Einfluss auf die Anordnung der Gebäude zuzunehmen und die Blickachsen zum See zu sichern. Im unteren Hangbereich lässt die Festsetzung der Baufenster den Bauherren mehr Spielraum für die Anordnung der Gebäude innerhalb des Grundstücks, da sich diese nicht mehr auf die Blickachsen zum See auswirkt. Besonders im südöstlichen Bereich, wo die Abwasserleitung verläuft, wird den Bauherren durch größere Bauräume mehr Spielraum gelassen, um eine Bebauung, auch ohne Verlegung der Wasserleitung, zu ermöglichen. Die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung sind jedoch einzuhalten.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Carports, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Regelungen zur Überschreitung der festgesetzten Grundfläche sind so eng bemessen, dass Gara-

gen und Stellplätze möglichst nah an die Erschließung herangerückt werden muss. Die Anzahl der Stellplätze ist gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung in der Fassung vom 17.12.2007, rechtskräftig seit 01.01.2008, zu ermitteln.

5.5 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung orientieren sich an der regionaltypischen Bauform und am Bestand.

Für Hauptgebäude sind daher ausschließlich symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von mind. 20° zulässig. Dacheinschnitte, Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Wiederkehre sind unzulässig. Diese strikte Festsetzung ist vertretbar, da im Bestand lediglich zwei kleine Gauben vorhanden (Wörthseestraße 20 und 26) und recht flache Dächer zugelassen sind, die keine zusätzliche Belichtung über Dachaufbauten erfordern.

Zusätzlich gilt die Gestaltungssatzung, rechtskräftig seit 01.01.2015, welche Vorgaben zu Einfriedungen enthält.

5.6 Verkehr und Erschließung

5.6.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Vordere Seestraße, die Wörthseestraße und die Straße Alpenblick erschlossen. Über die Wörthseestraße besteht Anschluss an das überörtliche Straßennetz. Die Erschließung der Gebäude in zweiter Reihe erfolgt über private Stichwege, welche auch bei Grundstücksteilung beispielsweise über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert werden müssen.

5.6.2 Brandschutz

Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 7,50 m über Gelände sind auf Grund der mit max. 8,00 m festgesetzten Wandhöhen und der festgesetzten Firsthöhen von max. 10,00 m nicht gegeben. Daher ist der Einsatz der Drehleiter nicht erforderlich und damit verbunden auch keine Aufstellfläche.

Alle Baufenster liegen innerhalb von 50 m zur öffentlichen Straße. Die Anforderungen an den Brandschutz sind somit berücksichtigt.

5.6.3 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Durch das Plangebiet verläuft eine Hauptabwasserleitung von Osten nach Westen. Die Baufenster wurden im Bereich des Kanals so angepasst, dass der Kanal einschließlich eines beidseitigen Abstands von 1,5 m nicht berührt wird. Im Bereich der Fl.-Nr. 903/48 ist in Abstimmung mit den AWA-Ammersee, Wasser- und Abwasserbetriebe gKU, eine Kanalverlegung geplant. Für den aktuellen Kanalverlauf bestehen teils Grunddienstbarkeiten. Eine Kanalverlegung ist im Rahmen des technisch Machbaren möglich. Sofern Grunddienstbarkeiten eingetragen sind, muss der Grundstückseigentümer für die Kosten der Verlegung aufkommen. Sowohl der bestehende als auch der geplante Kanalverlauf ist in der Planzeichnung als Hinweis enthalten.

Um den Kanal zu spülen, muss der Kanalspüler auf 2 m an einen Schacht heranfahren. Es können jedoch bis zu 300 m lange Kanalabschnitte gespült werden, so dass

nicht jeder Schacht angefahren werden muss. Der vorhandene Kanal verläuft auf etwa 300 m Länge durch das Bearbeitungsgebiet. Die Erreichbarkeit vorhandenen der Schächte westlich und östlich des Geltungsbereichs reicht demnach aus, um den Kanal zu spülen.

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen sein.

5.6.4 *Oberflächenwasserbeseitigung*

Der öffentlichen Entwässerungsanlage des Abwasserzweckverbands dürfen nur Schmutzwässer zugeführt werden. Dach- und Hofflächen sowie Zufahrten, Straßen und Parkplätze können nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

- 11.1. Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung ist Aufgabe der einzelnen Grundstückseigentümer. Das gesammelte Niederschlagswasser ist auf jedem Grundstück dezentral einer Versickerungsanlage zuzuführen. Laut § 37 WHG darf das natürliche Abflussverhalten nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen. Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser, auch „wild abfließendes Wasser“, muss auf dem jeweiligen Grundstück beseitigt werden.

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 (TRENGW) 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.

Die Leitungsführung und Dimensionierung (unter Berücksichtigung der Löschwasserversorgung) sind ggf. in nachfolgenden Ingenieurplanungen dem gültigen Regelwerk entsprechend zu planen.

5.6.5 *Energieversorgung, Telekommunikation*

Leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind in den angrenzenden öffentlichen Straßen (Vordere Seestraße, Wörthseestraße, Alpenblick) vorhanden. Ein Anschluss daran ist möglich.

5.6.6 *Abfallbeseitigung*

Die Abfallbeseitigung erfolgt über die Vordere Seestraße und über die Wörthseestraße. Die Straße „Alpenblick“ kann nicht befahren werden, so dass die Tonnen an der Vorderen Seestraße bereitgestellt werden müssen. Auch die Müllbehälter aus der zweiten Reihe müssen zu den entsprechenden Abholterminen an die öffentli-

chen Straßen gebracht werden.

5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

5.7.1 Grünordnung

Entsprechend der vorhandenen Gegebenheiten wird die Grünfläche zwischen Fußweg und Wörthseestraße, als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Festsetzung bildet den Bestand ab und sichert ihn.

Laubbäume (jedoch keine Obstbäume) und Weißtannen mit einem Stammumfang von mind. 60 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, werden als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Es handelt sich um Bäume, welche der Nachverdichtung nicht im Wege stehen. Diese Festsetzung dient dazu, Rückzugsmöglichkeiten für Tiere, insbesondere Vögel, zu sichern und den gärtnerisch geprägten Charakter des Gebietes zu erhalten. Um die Durchgrünung des Baugebietes zu sichern, wird bestimmt, dass je vollendete 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum und zwei Großsträucher zu pflanzen sind. Da unnötige Gehölzfällungen ebenso wie unnötigen Kosten für die Bauherren vermieden werden sollen, können auf dem Grundstück vorhandene Groß- und Obstbäume sowie Großsträucher auf die zu pflanzenden Gehölze angerechnet werden. Dies gilt für alle vorhandenen Gehölze nicht nur die zu erhaltenden. Die Pflanzgebote werden konkretisiert durch eine Artenliste, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen. Das gleiche Ziel verfolgt der Ausschluss von Nadelgehölzen in Hecken. Das Pflanzgebot wird durch eine Ersatzpflicht bei Ausfall ergänzt, die ein zukünftig mindestens gleich bleibendes Grünvolumen sicherstellt. Diese Festsetzung trägt dem Gebot zur Eingriffsminimierung Rechnung und ist daher im Grundsatz gerechtfertigt.

Zusätzlich ist zur Sicherstellung der Austauschbeziehungen für Kleinsäuger, z.B. Igel, die Durchlässigkeit durch Bodenfreiheit von Einfriedungen festgesetzt.

5.7.2 Eingriff - Ausgleich

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten Eingriffe in den Naturhaushalt, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein Ausgleich ist demnach nicht erforderlich.

5.7.3 Spezieller Artenschutz

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44 und 45 BNatSchG, Art. 6a Abs. 2 Satz 2 u. 3 BayNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein könnten, dass eine Prüfung nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Der Gemeinde liegen derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten vor, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürften. Zudem kann – insbesondere auch für europäische Vogelarten – die ökologische Funktion von der betroffenen Fläche auch weiterhin erfüllt werden. Schließlich ist in der vorliegenden Situation nicht da-

von auszugehen, dass alle Bauvorhaben gleichzeitig realisiert werden. Vielmehr ist davon auszugehen, dass auf Grund der Eigentumsverhältnisse, das Baurecht erst nach und nach ausgeschöpft wird. So können von einem Bauvorhaben betroffene Arten auf die angrenzenden Grundstücke ausweichen. Besonders wertvolle Gehölze sind zudem als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Weiterhin gibt die Möglichkeit, bestehende Gehölze auf das Pflanzgebot anzurechnen, einen Anreiz, möglichst wenige Gehölze zu fällen. Gehölzfällungen sind außerhalb der Brutzeit der Vögel, also in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar vorzunehmen.

5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Keine Überbauung von klimawirksamen Leitbahnen für die Durchlüftung, Festsetzung standortgerechter Gehölze,
Trockenheit (z.B. Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation, Schutz vor Waldbrand und langen Dürreperioden)	Festsetzung versickerungsfähiger Beläge bei Zufahrten und Stellplätzen, Festsetzung standortgerechter Gehölze
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz,)	Festsetzung versickerungsfähiger Beläge bei Zufahrten und Stellplätzen,
Starkwindböen und Stürme (z.B. Anpassung der Vegetation, tief wurzelnde Bäume, keine Gehölze in Gebäudenähe, bauliche Anpassung Dach- und Gebäudekonstruktion)	Sicherung gegen Baumwurf bei Gebäuden, die näher als 35 m vom Waldrand entfernt sind, wird empfohlen.
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energien und zur Energieeinsparung durch Festsetzung geneigter Dächer mit Süd- und Westausrichtung, Vermeidung von Gebäudeverschattung
Vermeidung von CO2 Emissionen durch MIV und Förderung der CO2 Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO2 neutrale Materialien)	Standort ohne hohe Treibhausgas-Senkenfunktion

5.9 Flächenbilanz

	Fläche in m ²	Anteil in %
Öffentliche Verkehrsfläche	2.600	9
Baufläche	24.140	88
Öffentliche Grünfläche	930	3
Geltungsbereich	27.670	100

6. Alternativen

Der Bauantrag für das Grundstück Fl.-Nr. 903/48 löste ein Planungserfordernis aus. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher zu stellen, mussten Vorgaben für die Nachverdichtung innerhalb des Geltungsbereichs beschlossen werden. Standortalternativen wurden daher nicht diskutiert.

7. Verwirklichung der Planung

Da die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs vielen verschiedenen Privateigentümern gehören, ist davon auszugehen, dass das Baurecht erst nach und nach ausgeschöpft wird, sobald ein Bedarf hierfür vorhanden ist.

Für die Erschließung der Baufenster in zweiter Reihe ist es erforderlich, dass die Grundstücke mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet werden, bzw. so geteilt werden, dass die Erschließung gesichert bleibt.

7.1 Hinweise zur Umsetzung

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrunds festgestellt, ist dies unverzüglich dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim und dem Landratsamt Starnberg zu melden. Der Aushub darf nur unter einschlägiger fachtechnischer Begleitung fortgeführt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Vorhabens zu Tage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.

Erforderliche Rodungen von Gehölzen zur Vorbereitung der Baufläche müssen außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Oktober und Februar vorgenommen werden. Ausnahmen sind nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Bei jedem Bauvorhaben ist die DIN 18920 zum Schutz von Bäumen während der Bauzeit (z.B. durch einen Baumschutzzaun) anzuwenden bzw. zu beachten.

Sollten von einem Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt sein (Art. 44 BNatSchG), so bedarf es einer isolierten Befreiung durch die Regierung von Oberbayern.

Es wird empfohlen, vor Baumfällungen und ggf. auch vor Abriss von Gebäuden das Vorkommen von Fledermäusen auszuschließen.

Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht überbaut werden. Mit Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu diesen Leitungen einzuhalten. Ansonsten sind die Schutzmaßnahmen nach dem DVGW Arbeitsblatt GW 125 herzustellen.

B ANLAGEN

1. Bestandstabelle

Gemeinde

Wörthsee, den

.....
Christel Muggenthal, Erste Bürgermeisterin