

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

30.07.2018 (Entwurf §4a BauGB)

26.02.2018 (Entwurf)

**Begründung**

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>3</b>
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 .....	10
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 .....	15
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	18
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	18
5.5	Bauliche Gestaltung .....	18
5.6	Verkehr und Erschließung .....	19
5.7	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz .....	20
5.8	Klimaschutz, Klimaanpassung .....	22
5.9	Flächenbilanz .....	23
6.	Alternativen .....	23
7.	Verwirklichung der Planung .....	23
7.1	Hinweise zur Umsetzung .....	23
<b>B</b>	<b>ANLAGEN</b> .....	<b>25</b>
1.	Bestandstabelle .....	25

# 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.

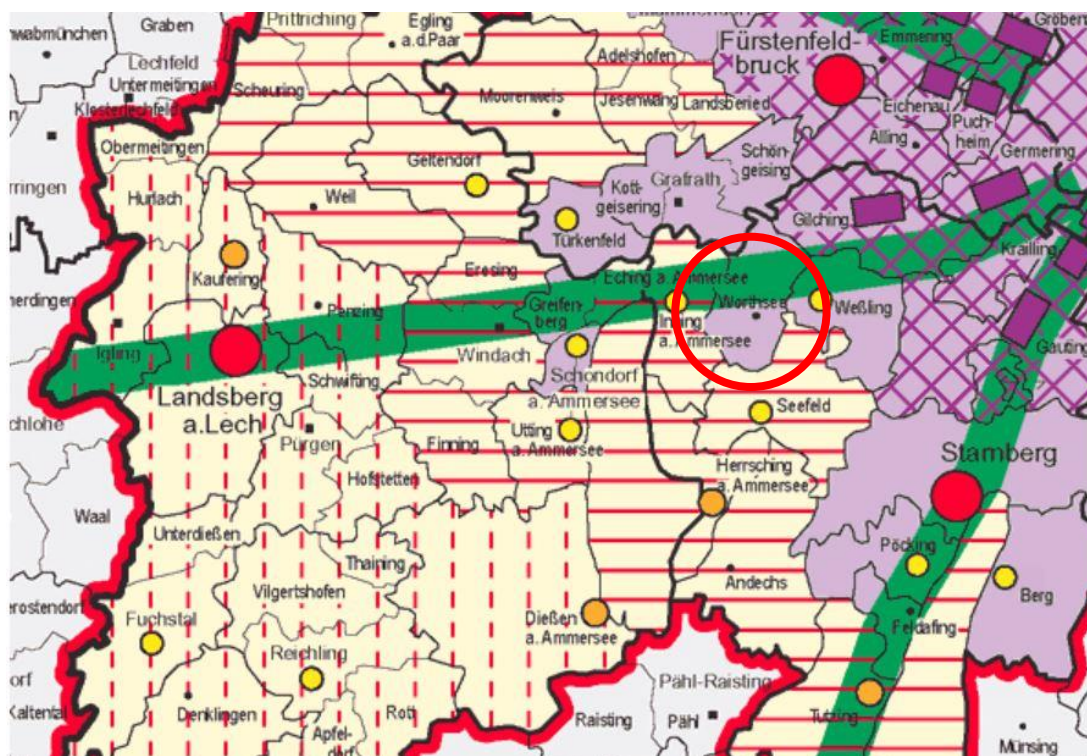


Abb. 1 Ausschnitt aus dem Regionalplan, Karte 2 Raumstruktur, ohne Maßstab



## *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*

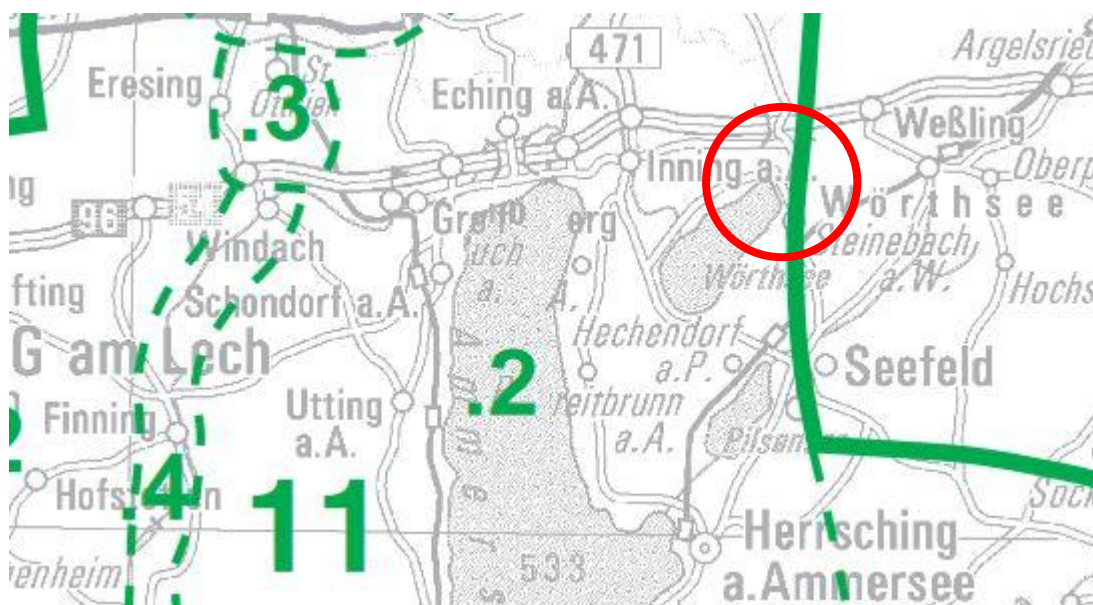


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Regionalplan, Karte zu B I 1.2.2 Landschaftsräume, ohne Maßstab

## 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 Richtfunkstrecke.



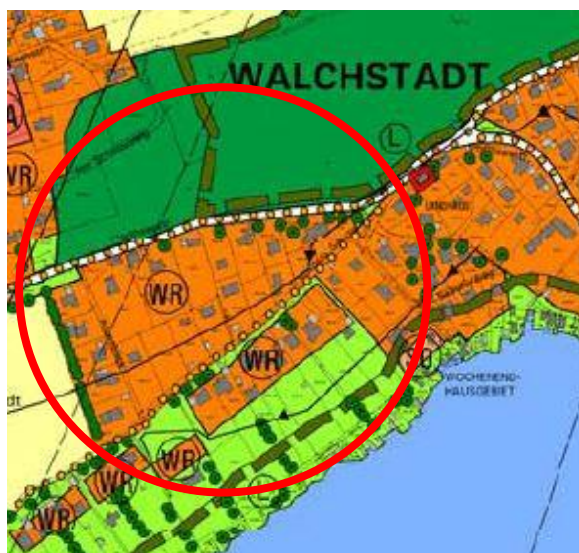


Abb. 3 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

### 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: Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, welcher die maßvolle Nachverdichtung des Plangebiets zum Ziel hat. Die festgesetzte Grundfläche liegt deutlich unter der in § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB genannten Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup>. Es ist nicht beabsichtigt, weitere Bebauungspläne aufzustellen, welche in

einem zeitlichen oder räumlichen Zusammenhang mit der vorliegenden Planung stehen. Die vorliegende Planung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, welche der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten kann ausgeschlossen werden. Weder in der Umgebung noch innerhalb des Plangebietes selbst sind Betriebe oder Anlagen vorhanden, welche Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG verursachen.

## 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



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

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.

### **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. 0,20. 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 m<sup>2</sup> - 140 m<sup>2</sup>.

### **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

Laut Übersichtsbodenkarte von Bayern, Maßstab 1:25:000 befindet sich das Plangebiet in einem Bereich, in welchem fast ausschließlich Pararendzina und Braunerde-Pararendzina aus kiesführendem Lehm bis Kieslehm über Schluff- bis Lehm Kies vorkommen.

Diese Böden sind grundsätzlich geeignet für die Versickerung von Niederschlagswasser. Konkretere Angaben hierzu konnten den Bauanträgen der letzten Jahre entnommen werden.

#### 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 Bodenfinden

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 Amts 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



Vorderen 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 Geltungsbereichs wird eine GR von 150 m<sup>2</sup> pro Baufenster festgesetzt (Typen 2a und 2b). Für die übrigen Baufenster wird einheitlich eine Grundfläche von 140 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Grundstücke 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 m<sup>2</sup> pro Baufenster festgesetzt. Für die übrigen Baufenster wird einheitlich eine Grundfläche von 140 m<sup>2</sup> festgesetzt. Auf diese Weise kann eine möglichst gleichmäßige Verteilung des Baurechts erreicht werden.

Es gibt jedoch Ausnahmen, welche abweichen:

Für das Gebäude mit der der Adresse Wörthseestraße 22 wird lediglich eine Grundfläche von 80 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die geringere Grundfläche ist der Nähe zu den neben stehenden 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 m<sup>2</sup>. In diesem besonderen Fall soll kein weiteres Baurecht geschaffen werden, damit die durch die Planung angestrebte homogene Körnung der Baustruktur nicht in Frage gestellt wird.

Auch die Bestandsgebäude Vordere Seestraße 2a und 4 weisen eine etwas höhere GR auf als das Planungsziel. Als allgemein gültiges Maß für die bauliche Nutzung bewertet der Gemeinderat diese GR jedoch als zu hoch, weil die Struktur und Körnung des Gebietes mit seinen prägenden Gärten dann verloren ginge. Die Dichte auf Fl.-Nr. 935/3 in Verbindung mit einem weiteren Bauantrag waren der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans, welche städtebauliche Fehlentwicklungen vermeiden soll. Für beide Gebäude wird eine GR von 180 m<sup>2</sup> festgesetzt, um den Bestand zu wahren.

Auf den beiden großen Grundstücken Fl.-Nrn. 903/18 und 903/16 wird auf Grund der besonderen Rahmenbedingungen nur jeweils 1 Baufenster festgesetzt. Auf anderen ähnlich großen Grundstücken konnten 2 Baufenster untergebracht werden. Um einen gewissen Ausgleich hierfür zu schaffen, erhalten die beiden Baufenster auf den Fl.-Nrn. 903/18 und 903/16 im Vergleich zu den anderen Baufenstern im oberen Hangbereich mit 15 m x 23 m recht großzügige Abmessungen. Zusätzlich ist auf den beiden Grundstücken eine GR von 180 m<sup>2</sup> zulässig. Dieser Wert orientiert sich an den bestehenden Baukörpern Vordere Seestraße 2a und 4. Ein weiterer Ausgleich wird gewährt durch die Festsetzung von 2 Wohneinheiten für die beiden Baufenster, obwohl diese zu den Baufenstern in zweiter Reihe zu rechnen sind.

Die Abmessungen der Baufenster erlauben den Bau eines großen Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten, den Bau zweier schmaler Doppelhaushälften mit Ost-West-Ausrichtung mit einer Breite von jeweils 7,5 m oder den Bau breiterer DHH mit der etwas ungünstigeren Nord-Süd-Ausrichtung oder den Bau zweier freistehenden Häuser mit einer Grundfläche von jeweils 90 m<sup>2</sup>.

Im Bereich der Fl.-Nr. 903/18 ist die Zufahrt nur über die nordöstliche Ecke des Grundstücks möglich und schränkt die Anordnung der erforderlichen Stellplätze deutlich ein. Zusätzlich fällt der Hang unterhalb der beiden bestehenden Stellplätze

stärker ab als im übrigen Plangebiet, was die Anordnung der Stellplätze zusätzlich erschwert. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume fallen hierbei nicht mehr ins Gewicht. Ein zweites Baufenster erscheint unter diesen Voraussetzungen nicht realisierbar.

Im Bereich der Fl.-Nr. 903/16 verjüngt sich der Geltungsbereich. Ein zusätzliches Baufenster wird seitens der Gemeinde als zu dicht erachtet, obwohl durch die talseitige Erschließung die Unterbringung der Stellplätze weniger problematisch ist. Der parkartige Charakter des Plangebiets soll nicht vollständig verloren gehen.

Sollte tatsächlich eine Ungleichbehandlung vorliegen, ist diese angesichts der vortragenen Argumente gerechtfertigt. Die vorgenannten städtebaulichen und grünordnerischen Belange der Gemeinde werden auch dann noch weiterverfolgt und sind entsprechend gewichtig, wenn eine entschädigungspflichtige Eigentumsbeschränkung erfolgt. Die Privatnützigkeit des Eigentums ist anhand der o. g. Festsetzungen durchaus gegeben und angesichts der obigen Ausführungen auch gerechtfertigt. Der Gemeinde Wörthsee sind die besondere Bedeutung des Eigentumsschutzes und das besondere Gewicht desselben im Rahmen der Abwägung aufgrund der grundgesetzlichen Absicherung bekannt und bewusst. Die Gemeinde geht von einer sehr hohen Gewichtung der Eigentümerbelange aus, kommt indes unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans zu dem Ergebnis, dass die für die Planung sprechenden Gesichtspunkte gleichwohl diese Eigentümerbelange überwiegen.

Eine Grundfläche von 140 m<sup>2</sup> bzw. 150 m<sup>2</sup> stellt für ein freistehendes Einfamilienhaus einen recht hohen Wert dar. Zusätzlich wird 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.

Abweichend von der vorgenannten Regel wurde für das Baufenster auf den Fl.-Nr. 903/48 nur eine Wohneinheit zugelassen. Die Unterbringung der für 2 Wohneinheiten erforderlichen Stellplätze erscheint auf Grund des Grundstückszuschnitts, der Einschränkungen durch den Kanal kaum möglich. Um städtebaulich ungünstige Entwicklungen sowie das Parken auf den öffentlichen Straßen zu vermeiden, wird für das betreffende Grundstück lediglich 1 Wohneinheit zugelassen.

Im Bereich der vorderen Seestraße wurde diese Systematik zu Gunsten des besseren Seeblicks umgekehrt. Auf den Grundstücken mit zwei Baufenstern sind in der nördlichen Grundstückshälfte 2 Wohneinheiten zulässig und in der südlichen

hälfte nur 1 Wohneinheit. Dies betrifft die Fl.-Nrn. 903/8, 903/19, 935/1 und 935/3. Um eine zu starke Versiegelung zu vermeiden und dennoch zu gewährleisten, dass die Stellplätze auf dem Grundstück untergebracht werden, wurden differenzierte Regelungen zur Unterbringung der Stellplätze getroffen:

Wenn nur das nördliche Baufenster bebaut wird, sind Garagen, Carports und Stellplätze innerhalb eines 12 m breiten Streifens ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie anzuordnen. Auf diese Weise können stärkere Eingriffe in den Hang für die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze und der Versiegelungsgrad minimiert werden.

Wenn zunächst das südliche Baufenster oder beide Baufenster bebaut werden, sind alle Stellplätze ins Gebäude zu integrieren oder unterirdisch unterzubringen. Auch diese Festsetzung dient der Minimierung der Versiegelung und von Eingriffen in den Hang und trägt gestalterischen Mindestansprüchen Rechnung.

Grundsätzlich dürfen die Stellplätze und deren Zufahrten max. 11 m der straßenseitigen Grundstücksbreite ausmachen. Diese Festsetzung soll eine ansprechende Gestaltung des Vorgartenbereichs ermöglichen und verhindern, dass die gesamte Grundstücksbreite von Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten eingenommen wird.

Weitere Sonderregelungen in Bezug auf die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze wurden für die Fl.Nrn. 903/16 und 903/25 getroffen. Sie dienen dazu eine größere Anzahl an Wohneinheiten zu ermöglichen und gleichzeitig den Versiegelungsgrad und die Eingriffe in den Hang zu minimieren. Daher wird für die genannten Fl.-Nrn. festgesetzt, dass alle erforderlichen Stellplätze in das Hauptgebäude zu integrieren sind. Diese Regelung wurde auf Anregung der Grundstückseigentümer aufgenommen und ist mit ihnen abgestimmt. Sie bietet sich für die betreffenden Grundstücke an, da diese von der Talseite her erschlossen werden und sich die Garagen problemlos im Untergeschoß unterbringen lassen.

Die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundfläche wurde differenziert festgesetzt. Die festgesetzte GRZ bezieht sich jeweils auf die Buchgrundstücke bzw. auf die durch die Nutzungskordel abgeteilten Grundstücksteile. 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.

Nebenanlagen sind bis zu einer Fläche von 25 m<sup>2</sup> pro Baugrundstück bzw. durch die Nutzungskordel abgegrenzter Teil des Baugrundstücks zulässig. Von der Festsetzung eines prozentualen Werts in Bezug auf die Grundstücksgröße wurde Abstand genommen, um dem Windhund-Prinzip vorzubeugen. Durch die gewählte Zuordnung der Nebenanlagen 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**

Tiefgaragen, 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 Garagen und Stellplätze möglichst nah an die Erschließung herangerückt werden müssen.

Die Anzahl der Stellplätze ist gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung in der Fassung vom 17.12.2007, rechtskräftig seit 01.01.2008, zu ermitteln.

Auf die besonderen Regelungen zur Unterbringungen der Stellplätze wurde bereits beim Maß der baulichen Nutzung eingegangen.

### **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. Das Plangebiet ist bereits zur Hälfte bebaut. Bei den Bestandsgebäuden wird das Niederschlagswasser bspw. über Sickerschächte versickert. Konkrete Angaben hierzu können den Bauanträgen der letzten Jahre entnommen werden. Es wird bestätigt, dass der Baugrund aus Kies und Feinsanden besteht. Im September 2013 wurde auf der Fl.-Nr. 935/3 ein Sickerversuch in einem bestehenden Sickerschacht

durchgeführt, welcher ergab, dass die spezifische Absenkzeit 5min/cm beträgt. **Mit dieser Absenkzeit wurde die Möglichkeit zur Versickerung des Niederschlagswassers grundsätzlich nachgewiesen.** Auf Grund dieser Erkenntnisse und der Eigentümerstruktur im Plangebiet verzichtet die Gemeinde Wörthsee auf die Durchführung eines weiteren Sickertests.

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 öffentlichen 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 m<sup>2</sup> 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 davon 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

<b>Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</b>	<b>Berücksichtigung</b>
<b>Hitzebelastung</b> (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,
<b>Trockenheit</b> (z.B. Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation, Schutz vor Waldbrand und langen Dürreperioden)	Festsetzung versickerungsfähiger Beläge bei Zufahrten und Stellplätzen, Festsetzung standortgerechter Gehölze
<b>Extreme Niederschläge</b> (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,
<b>Starkwindböen und Stürme</b> (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.
<b>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)</b>	<b>Berücksichtigung</b>
<b>Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien</b> (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
<b>Vermeidung von CO2 Emissionen durch MIV und Förderung der CO2 Bindung</b> (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO2 neutrale Materialien)	Standort ohne hohe Treibhausgas-Senkenfunktion

## 5.9 Flächenbilanz

	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Öffentliche Verkehrsfläche	2.600	9
Baufläche	24.140	88
Öffentliche Grünfläche	930	3
<b>Geltungsbereich</b>	<b>27.670</b>	<b>100</b>

## 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