

Gemeinde Wörthsee

Bebauungsplan Nr. 70

"Etterschlager Straße – Fl.Nr. 513 und 508/2"
für die Grundstücke Fl. Nr. 513 und 508/2 Gemarkung Steinebach am Wörthsee
Plan-Nr. 70

C) Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung vom 03.06.2019

Inhaltsverzeichnis:	Seite
1. Planungsanlass / bisherige Planungsentwicklung	3
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben	3 - 5
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	3
2.2 Regionalplan Region 14 (München)	3
2.3 Waldfunktionsplan	3
2.4 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	4
2.5 Leitbild Wörthsee	4
2.6 Geltendes Planungsrecht	4
2.7 Sanierungsgebiete	4
2.8 Städtebaulicher Rahmenplan	4
2.9 Denkmalschutz	4
2.10 Schutzgebiete / -objekte sowie Arten und Biotopschutz nach dem Naturschutzrecht	5
2.11 Sonstige planungsrechtliche Vorgaben	5
2.12 Sonstige Programme	5
3. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes	6 - 7
3.1 Lage und Topographie	5
3.2 Erschließung	5
3.3 Eigentumsverhältnisse	5
3.4 Technische Infrastruktur / Leitungen	5
3.5 Boden / Wasser / Altlasten	5
3.6 Flora und Fauna	6
3.7 Realnutzung	6
3.8 Orts- und Landschaftsbild	7
4. Planungsziel und Planungskonzept	7 - 8
4.1 Art- und Maß der baulichen Nutzung	7
4.2 Gestalterische Festsetzungen, Dachform, Werbeanlagen	7
4.3 Fließender Verkehr / verkehrliche Anbindung	7
4.4 Ruhender Verkehr	8
4.5 Öffentlicher Verkehr	8
4.6 Fuß- und Radweg	8
4.7 Wasserversorgung	8
4.8 Schmutzwasserbeseitigung	8
4.9 Regenwasser / Regenwassernutzung	8
4.10 Grünordnerisches Konzept	8
4.11 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	8
5. Statistik	9
6. Vorliegende Untersuchungen bzw. Gutachten	9
7. Verfahren	9
Anlagen	

1. Planungsanlass / bisherige Planungsentwicklung

Auf Flurstück Nr. 513, sowie auf dem Flurstück Nr. 508/2 befindet sich derzeit je ein Wohngebäude. Das Gebäude auf Flurstück Nr. 513 soll abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden. Hierfür wurden verschiedene Bebauungsvarianten mit 2, bzw. 3 Baukörpern in Form von Vorbescheidsanträgen bei der Gemeinde Wörthsee eingereicht. Die planungsrechtliche Beurteilung richtet sich nach § 34 BauGB.

Das Grundstück umfasst ca. 3.451 m², wobei Teile des Grundstücks im Außenbereich liegen. Der Bebauungszusammenhang endet mit dem vorhandenen Altbestand. Eine Zustimmung zur vorgelegten Vorbescheidsplanung mit 3 Baukörpern vom 01.10.2018 konnte vom Gemeinderat Wörthsee aufgrund von Bedenken hinsichtlich der Einfügung hinsichtlich des Maßes der Nutzung, einer Beeinträchtigung des Ortsbildes und des Verhältnisses zum Außenbereich nicht erteilt werden. Das Landratsamt Starnberg teilte die Bedenken nicht und vertrat die Auffassung, dass das Einvernehmen zum Vorbescheidsantrag zu Unrecht verweigert wurde. Im folgenden wurde durch die Gemeinde Wörthsee für das Gebiet eine Veränderungssperre verhängt und die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Im Zuge der städtebaulichen Planung sollen die fraglichen Punkte abschließend geklärt und hinsichtlich folgender Ziele festgesetzt werden:

- Festsetzung von max. 2 Hauptbaukörpern, deren Anordnung und Lage auf dem Grundstück Flur Nr. 513 so positioniert ist, dass eine wandartige Wirkung dieser Bebauung ausgeschlossen werden kann
- Festsetzung einer maximalen GRZ von 200 m² je Hauptbaukörper
- Festsetzung von max. 2 Vollgeschossen zzgl. einem Sockelgeschoss (kein Vollgeschoss) und eines Dachgeschosses (kein Vollgeschoss)
- Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt die Gemeinde Wörthsee im Bereich des Grundzentrums Inning am Ammersee, Fürstenfeldbruck, Germering und Starnberg sind die nächstgelegenen Oberzentren.

Zusammenfassend sind in diesem Programm folgende Ziele bzw. Grundsätze festgelegt:

- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden.
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Der Bebauungsplan „Etterschlager Straße – Fl. Nr. 513 und 508/2“ Nr. 70 berücksichtigt die Vorgaben des LEP.

2.2 Regionalplan Region 14 (München):

Der Regionalplan der Region 14 (München) ist derzeit in Überarbeitung. Hinsichtlich den Arbeitsmarktstrukturen schneidet die Region sehr günstig ab. Die Region 14 München ist lt. Regionalplan die herausragende Wirtschaftsregion Deutschlands“. Der hohe Bedarf an Akademikern und Facharbeitern ist gem. Regionalplan auch „in Zukunft von qualifizierter Zuwanderung abhängig“.

(aus Kapitel B IV „Wirtschaft und Dienstleistung“, Begründung – zu 1. Leitbild – G 1.1 und G 1.3)

Laut Regionalplan ist anzustreben, dass in allen Gemeinden eine organische Siedlungsstruktur stattfinden soll. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sind insbesondere vorhandene Baulandreserven sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorzunehmen. Gleichzeitig gilt es die „Flächeninanspruchnahme so effektiv und sparsam wie möglich zu gestalten“, um die wichtigen „Funktionen der Freiflächen u.a. für Wasser- und Naturhaushalt, Klima, Erholung, Land- und Forstwirtschaft, Identität, Wohlbefinden“ zu erhalten.

(aus Kapitel B II „Siedlung und Freiraum“, Begründung – zu 1 Leitbild - G 1.2)

Neubauf Flächen sind möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten auszuweisen.

Der Bebauungsplan „Etterschlager Straße – Fl. Nr. 513 und 508/2“ Nr. 70 berücksichtigt die Vorgaben des Regionalplans Region 14 (München).

2.3 Waldfunktionsplan

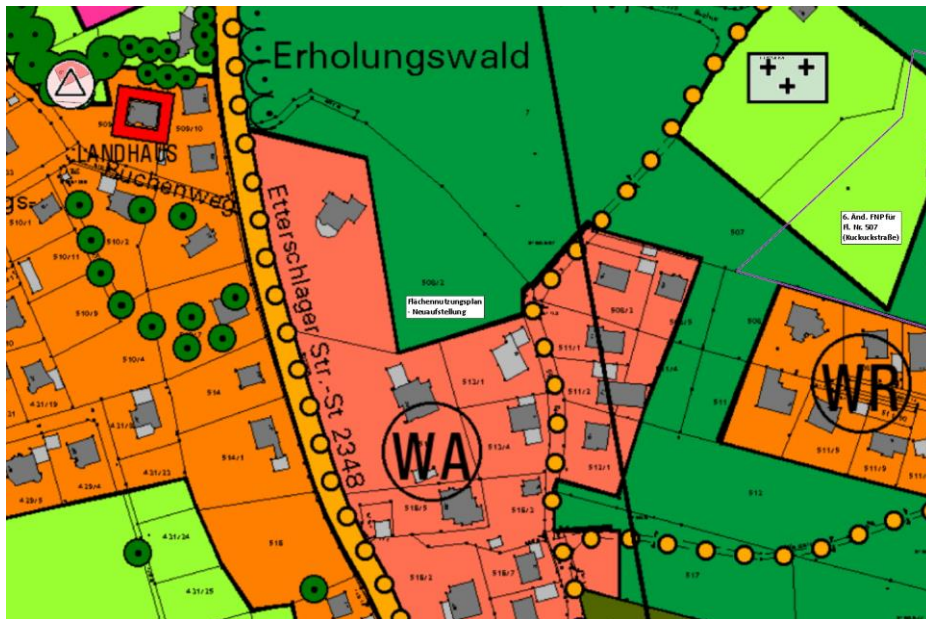
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Waldflächen, die auch im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wörthsee als „Erholungswald“ festgesetzt sind. Der Waldbestand steht in räumlichen Zusammenhang vom Wasserschutzgebiet „Schluifeld“ über die Niedermoorkomplexe „Pfeifferwinkel Moos“ bis an die Staatsstraße 2348 und nimmt Teile des Flurstücks 508/2 ein.

Diese Flächen werden auch im Bebauungsplan „Etterschlager Straße – Fl. Nr. 513 und 508/2“ Nr. 70 als Flächen für Wald festgesetzt.

2.4 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wörthsee in der Fassung vom 13.07.2006, ist das Planungsgebiet wie folgt ausgewiesen:

- Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet WA)
- Flächen für Wald (Erholungswald)



Auszug aus dem Flächennutzungsplan
(Stand Juli 2006)

2.5 Leitbild Wörthsee

Gemäß dem Leitbild Wörthsee soll durch die Gemeinde keine expansive Siedlungspolitik betrieben, sondern eine behutsame Ortsentwicklung aktiv gesteuert werden. Insofern sind in der Bauleitplanung insbesondere folgende Ziele zu verfolgen:

- möglichst geringe Versiegelung
- Erhalt schützenswerter Bäume im Siedlungsbereich
- Erhalt des dörflichen Charakters, z.B. durch Anpassung der Gebäudehöhen an den Charakter der Ortsteile und Ausführung von geneigten Dächern, durch welche auch die Integration von Solaranlagen unauffällig möglich ist

Im Bebauungsplan „Etterschlager Straße – Fl. Nr. 513 und 508/2“ Nr. 70 werden diese Ziele berücksichtigt.

2.6 Geltendes Planungsrecht

Für das Planungsgebiet liegt derzeit noch kein Bebauungsplan vor. Die planungsrechtliche Beurteilung der Grundstücke erfolgt derzeit nach § 34 BauGB.

2.7 Sanierungsgebiete

Im Planungsgebiet liegen keine Sanierungsgebiete vor.

2.8 Städtebauliche Rahmenpläne

Im Planungsgebiet liegen keine städtebaulichen Rahmenpläne vor.

2.9 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich und dessen unmittelbarer räumlicher Umgebung sind gemäß Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege (Bayerischer Denkmalatlas) keine Bodendenkmäler bekannt. Das nächstgelegene Einzeldenkmal befindet sich Am Rehsteig 2. Gem. Denkmalliste handelt es sich um eine Villa als eingeschossiger Mansardwalmdachbau mit Eckerker, um 1910. Das Gebäude hat jedoch keinen prägenden Einfluss auf das Planungsgebiet.

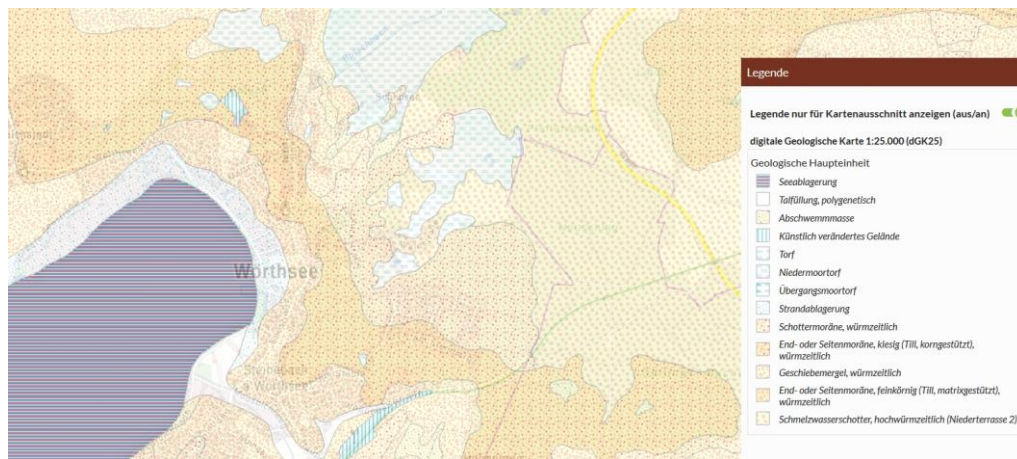


Auszug aus Bayerischer Denkmatalas

- 2.10 Schutzgebiete / -objekte sowie Arten- und Biotopschutz nach dem Naturschutzrecht
Im Bereich des Planungsgebietes sind keine Schutzgebiete oder -objekte ausgewiesen. Bzgl. des im Flächennutzungsplan dargestellten, angrenzenden „Erholungswaldes“ siehe Pkt. 2.3.
- 2.11 Sonstige planungsrechtliche Vorgaben
keine
- 2.12 Sonstige Programme
sind nicht berührt

3. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

- 3.1 Lage und Topographie
Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Steinebach der Gemeinde Wörthsee an der Etterschlager Straße. Teile des Erholungswaldes, welcher im räumlichen Verbund mit anschließenden Grünbereichen steht, greifen ins Planungsgebiet ein und reichen nördlich davon bis an die Etterschlager Straße heran. Das Planungsgebiet wird westlich durch die Staatsstraße Nr. 2348 - Etterschlager Straße begrenzt. Die Baugrundstücke im Planungsgebiet steigen in Richtung Osten von ca. 574 müNN um bis zu 12m auf 586 müNN, im Bereich des „Erholungswaldes“ noch weiter an. Das Bestandsgebäude auf Flur Nr. 508/2 und das abzubrechende Wohnhaus auf Flur Nr. 513 liegen beide ihrem seinem EG-Niveau auf ca. 582,5 müNN auf künstlich angelegten Geländevertiefungen.
- 3.2 Erschließung
Beide Grundstücke im Planungsgebiet grenzen westseitig an die Staatsstraße Nr. 2348 - Etterschlager Straße an. Von der Etterschlager Straße aus muss auch die Erschließung des Grundstücks Flur Nr. 513 erfolgen. Das Grundstück Fl. Nr. 508/2 wird derzeit über das Grundstück Flur Nr. 507/8 an der Nordgrenze erschlossen, eine Sicherung über Dienstbarkeiten (Wegerecht) liegt vor. Da es sich bei der Etterschlager Straße um eine Staatsstraße mit regem Verkehr handelt, sind entsprechende Sichtdreiecke freizuhalten.
- 3.3 Eigentumsverhältnisse
Die Grundstücke sind in privatem Besitz.
- 3.4 Technische Infrastruktur / Leitungen
Beide Grundstücke im Planungsgebiet grenzen westseitig an die Staatsstraße Nr. 2348 - Etterschlager Straße an. In der Etterschlager Straße befinden sich auch alle für die technische Ver- und Entsorgung erforderlichen Sparten.
Da bereits je ein bestehendes, zulässigerweise errichtetes Wohnhaus auf beiden vom Planungsgebiet umfassten Grundstücken vorhanden ist, wird davon ausgegangen, dass auch die Löschwasserversorgung gesichert ist.
- 3.5 Boden / Wasser / Altlasten
Boden
Der Boden des Planungsgebietes besteht aus wärmzeitlichen Schottermöräne (siehe GeoFachdatenAtlas - Bodeninformationssystem Bayern)



GeoFachdatenAtlas - Bodeninformationssystem Bayern

Wasser

Innerhalb des Planungsgebietes und im näheren Umfeld ist kein Oberflächengewässer vorhanden, das durch das Vorhaben beeinflusst werden könnte.

Aufgrund der geologischen Situation und der Topographie wird von einem hohen Grundwasserflurabstand ausgegangen.

Altlasten

Aufgrund der Vornutzung / Bestandsbauung könnten Altlasten, v.a. im Bereich des Bestandsgebäudes nicht ausgeschlossen werden. Konkrete Hinweise auf die Ablagerung umweltgefährdender Abfälle liegen nicht vor. Bodenschutzrechtliche Bedenken bestehen nicht. Hinweislich wird im Bebauungsplan die Pflicht zur Separierung und fachgerechten Entsorgung von altlastenverdächtigem Material aufgenommen.

3.6 Flora und Fauna

Mit Ausnahme der bestehenden Gebäude, deren Zufahrten und Nebenanlagen sind die Grundstücke im Planungsumgriff zum größten Teil begrünt. Die Nordöstliche Teilfläche besteht aus Laub- und Mischwald in räumlichen Zusammenhang mit weiteren großflächigen Wald- und Moorbereichen. Vor allem am östlichen Rand des Grundstücks Flur Nr. 513 befinden sich einige große Laubbäume, vorrangig Buchen.

Zwischen den Wohngebäuden und der Etterschlager Straße sind die Grünflächen am steilen Westhang seit Jahren sich selbst überlassen, verwildert und geprägt vom Aufwuchs von Sämlingen und Stauden, sowie Fichtenpflanzungen auf Flur Nr. 508/2.

Historisch waren die Grenzen zwischen Waldflächen und Kulturflächen als landwirtschaftlich genutzte Flächen oder private Grünflächen (z.B. parkartige Flächen an Landhausvillen) scharf abgegrenzt.



Bildnachweis: „Siedlungsbrei oder gelungene Ortsentwicklung von Dr. Monika Ofer, Historikerin“

3.7 Realnutzung

Auf dem Grundstück Flur Nr. 513 befindet sich ein abzubrechendes Wohngebäude. Das Grundstück Flur Nr. 508/2 ist mit einem Wohnhaus bebaut.

3.8 Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild im Planungsgebiet wird von Einzelhäusern mit bis zu zwei Vollgeschossen und Dachgeschoss (kein Vollgeschoss), sowie im Hangbereich vor allem bei älteren, gründerzeitlichen Villen anzutreffenden über das Hauptgebäude hinausragenden Sockelgeschossen in großzügigen Grünräumen ohne spezifische Nutzung, bzw. mit Nutzung als Hausgarten geprägt.

Im Norden des Planungsgebietes prägt der über die Etterschlager Straße hinwegreichende Grünzug in Form eines „Erholungswaldes“ als offener Mischwald und der Grünfläche um die Kirche „Zum heiligen Abendmahl“ das Straßenbild. Südlich schließen dann großzügig begrünte Privatgrundstücke an, die vor allem im Planungsgebiet und im weiteren Verlauf Richtung Süden geprägt sind, von mit großem Abstand zur Etterschlager Straße errichteten Baukörpern und entsprechend großzügigen Grünflächen entlang der Etterschlager Straße.



GIS - Landschaftsschutzgebiete

4. Planungsziel und Planungskonzept

Durch den Bebauungsplan Nr. 70 – „Etterschlager Straße Fl. Nr. 513 und 508/2“ wird der städtebauliche Rahmen für eine maßvolle Nachverdichtung des Grundstücks Flur. Nr. 513 im Kontext des bestehenden Siedlungs- und Landschaftsbildes definiert und die bestehenden, für das Ortsbild prägenden Wald- und Grünflächen als solche festgesetzt und von Bebauung freigehalten.

4.1 Art- und Maß der baulichen Nutzung

Die bebaubaren Flächen des Plangebietes werden gemäß ihrer Eigenart analog zum Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Gem. BauNVO ausnahmsweise zulässige Anlagen werden ausgeschlossen.

Die Definition des Maßes der baulichen Nutzung wird durch Baugrenzen, maximal zulässige Wandhöhen, max. zulässige Zahl von Vollgeschossen und max. zulässige Anzahl an Wohneinheiten sowie maximale Grund- und Geschossflächen festgesetzt.

Zusätzlich zu den Grundflächen der Hauptgebäude werden darüber hinausragende Sockelgeschosse (kein Vollgeschoss) und großzügige, gebäudezugehörige Terrassenflächen auf diesen Sockelgeschossen zugelassen, wie sie bei historischen Bestandsgebäuden in Hanglagen typisch sind. Die festgesetzten max. Grundflächen, sowie die Überschreitungsmöglichkeit für die Sockelgeschosse orientieren sich an den Flächen des Bestandsbaukörpers auf Grundstück Flur Nr. 508/2 und den anderen Bestandsgebäuden der näheren Umgebung.

4.2 Gestalterische Festsetzungen, Dachform, Werbeanlagen

Gemäß dem im Leitbild der Gemeinde Wörthsee zitierten Ziel nach Erhalt des dörflichen Charakters, sind die Baukörper als einfache rechteckige Grundformen mit Satteldach festgesetzt.

Die großzügigen Bauräume und die Möglichkeit zur Verschwenkung der Gebäude von den festgesetzten Firstrichtungen um +/- 15° läßt der späteren Ausführung noch ausreichend Spielraum, um auf Ausblicke und Hangrichtung zu reagieren.

Die Pflicht zur Einhaltung der Abstandsflächen gem. BayBO in Zusammenspiel mit der Festsetzung von max. Gebäudebreiten verhindert eine wandartige Wirkung der beiden zulässigen Baukörper.

4.3 Fließender Verkehr / verkehrliche Anbindung

Die Erschließung des neuen Siedlungsgebietes erfolgt über die neue Ringstraße von der Marktoberdorfer Straße aus. Die Verkehrsfläche ist als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Partielle Aufweitungen der Verkehrsfläche werden durch öffentliche Straßenbegleitflächen erreicht. Eine Durchfahrtsmöglichkeit besteht zur Hans-Schmied-Straße. Die Reihenhauszeilen werden mit privaten Verkehrsflächen erschlossen.

4.4 Ruhender Verkehr

Entlang der Etterschlager Straße sind die Einfahrtmöglichkeiten in die Grundstücke auf ein Mindestmaß beschränkt und zusammengefasst, um die Grünflächen möglichst ungestört zu lassen und keine unübersichtliche Folge einzelner Zufahrten zu erhalten. Innerhalb des Grundstücks Flur. Nr. 513 sind bei bis zu 12 Wohneinheiten ausreichend Stellplätze gem. Stellplatzsatzung der Gemeinde Wörthsee nachzuweisen. Hierfür dürfen max. 4 Stellplätze offen im direkten Zufahrtsbereich angeordnet werden, alle anderen Stellplätze sind in einer Tiefgarage nachzuweisen, die beide Baufenster verbindet und eine Mindestüberdeckung von 60cm nachweisen muss, um keine weitere Versiegelung durch Verkehrs- und Stellplätze auf dem Grundstück zu erzeugen.

4.5 Öffentlicher Verkehr

Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung mit direkter Anbindung an den S-Bahnhof Steinebach.

4.6 Fußweg

Entlang der Etterschlager Straße sind durchgehend Fußwege vorhanden.

4.7 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Wörthsee sichergestellt.

4.8 Schmutzwasserbeseitigung

Sämtliche anfallenden Schmutzwässer werden über den Anschluss an die öffentliche Kanalisation mit der Ableitung in die Kläranlage der Gemeinde Wörthsee abgeführt.

4.9 Regenwasser / Regenwassernutzung

Das Regenwasser ist breitflächig und oberflächennah über die belebte Bodenzone auf dem Grundstück zu versickern. Die geologischen Bedingungen lassen eine einfache Ausführung der Versickerung vermuten.

Ist eine Regenwassernutzung vorgesehen, sind die einschlägigen Verordnungen, insbesondere:

- § 12 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (TrinkWV 2001)
 - DVGW Arbeitsblatt W 555 „Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich“, März 2002
 - DIN 1989-1 „Regenwassernutzungsanlagen“ vom April 2002
- zu beachten.

4.10 Grünordnerisches Konzept

Mit dem grünordnerischen Konzept werden folgende Ziele verfolgt:

- möglichst weitgehender Erhalt von Bestandsbäumen, bzw. Ersatzpflanzungen in zumutbarem Umfang bei erforderlicher Rodung von Bestandsbäumen.
- Erhalt und Förderung der offenen, ökologisch wertvollen Grünstruktur entlang der Etterschlager Straße durch Festsetzung von konkreten Maßnahmen auch in der weiteren Pflege der Flächen in Form von Streuobstwiesen, ggf. mit einzelnen Fruchtstrauchgruppen und Beschränkung der Mahd auf zwei mal jährlich. Diese Festsetzungen zu privaten Grünflächen betrifft ca. 1/3 der gesamten Wohnbaufläche und stellt für die Eigentümer vor allem hinsichtlich der Pflege keine aussergewöhnlichen Aufwendungen dar und schafft regionaltypische Grünflächen mit sehr hoher ökologischer Wertigkeit.

4.11 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB wird keine Umweltprüfung durchgeführt; entsprechend werden kein Umweltbericht sowie keine zusammenfassende Erklärung erstellt. Zu erwartende Eingriffe gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung zulässig. Die Eingriffsregelung im Sinne des § 18 BNatSchG findet daher keine Anwendung.

5. Statistik

Flächen	m ²	m ²	%	%
Wohnbauflächen WA		7.216		60,9
- davon private Grünflächen mit Nutzungsbeschränkung	2.307		19,5	
öffentliche Verkehrsflächen		783		6,6
Waldflächen		3.858		32,5
gesamt		11.857		100

	GR m ²	GF m ²	VG	WE*
WA 1	200	400	II	max. 6
WA 2	200	400	II	max. 6
WA 3	200	400	II	max. 6
WA 1, 2 und 3 Balkone, Terrassen, Sockelgeschosse	150			
Zwischensumme	750	1.200		max. 18
WA 1 und 2 Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO	700			
WA 3 Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO	300			
Gesamtsumme inkl. Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO)	1.750			

Bezogen auf das gesamte Planungsgebiet mit einer Fläche von 11.857 m² entspricht dies einem Dichteäquivalent von:

GRZ 1 äquiv.	0,06
GRZ 2 äquiv.	0,15*
GFZ äquiv.	0,10

Bezogen auf die Wohnbauflächen mit einer Fläche von 7.216 m² entspricht dies einem Dichteäquivalent von:

GRZ 1 äquiv.	0,10
GRZ 2 äquiv.	0,24*
GFZ äquiv.	0,17

* bei Ausnutzung sämtlicher Überschreitungsmöglichkeiten für Sockelgeschosse und Terrassen, sowie Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO

6. Vorliegende Untersuchungen bzw. Gutachten

keine

7. Verfahren

Der Gemeinderat Wörthsee fasste am 28.01.2019 den Beschluß zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans. Nach erfolgter Vorabstimmung mit der Gemeinde Wörthsee wird das Verfahren im Beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt, da es sich aus folgenden Gründen um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt:

- Vorhaben ergänzt die vorhandene Bebauung nach Art und Struktur
- Vorhaben schließt an vorhandene Siedlungsflächen an
- Nachverdichtungsansatz
- festgesetzte Grundfläche < 20.000 m²
- kein UVP-pflichtiges Vorhaben
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter

Anlagen

- keine

Wörthsee, 03.06.2019
Gemeinde Wörthsee

Christel Muggenthal
Bürgermeisterin