

Gemeinde Wörthsee

Bebauungsplan Nr. 66

**"Bereich der Fl.Nr. 922/2 Gemarkung Etterschlag
an der Wörthseestraße und Umgebung"**

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

In der Fassung vom 17.06.2020

Inhaltsverzeichnis:	Seite
1. Planungsanlass / bisherige Planungsentwicklung	3 - 5
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben	5 - 8
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	5
2.2 Regionalplan Region 14 (München)	5
2.3 Waldfunktionsplan	6
2.4 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	6
2.5 Leitbild Wörthsee	6
2.6 Geltendes Planungsrecht	7
2.7 Sanierungsgebiete	7
2.8 Städtebaulicher Rahmenplan	7
2.9 Denkmalschutz	7
2.10 Schutzgebiete / -objekte sowie Arten und Biotopschutz nach dem Naturschutzrecht	7
2.11 Sonstige planungsrechtliche Vorgaben	8
2.12 Sonstige Programme	8
3. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes	8 - 9
3.1 Lage und Topographie	8
3.2 Erschließung	8
3.3 Eigentumsverhältnisse	8
3.4 Technische Infrastruktur / Leitungen	8
3.5 Boden / Wasser / Altlasten	8
3.6 Flora und Fauna	9
3.7 Realnutzung	9
3.8 Orts- und Landschaftsbild	9
4. Planungsziel und Planungskonzept	10 - 12
4.1 Art- und Maß der baulichen Nutzung	10
4.2 Gestalterische Festsetzungen, Dachform, Werbeanlagen	10
4.3 Fließender Verkehr / verkehrliche Anbindung	10
4.4 Ruhender Verkehr	10
4.5 Öffentlicher Verkehr	10
4.6 Fuß- und Radweg	10
4.7 Wasserversorgung	11
4.8 Schmutzwasserbeseitigung	11
4.9 Regenwasser / Regenwassernutzung	11
4.10 Grünordnerisches Konzept	11
4.11 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	11
4.12 Immissionsschutz	12
4.13 Bebauungsvarianten	12
5. Statistik	13
6. Vorliegende Untersuchungen bzw. Gutachten	14
7. Verfahren	14
Anlagen	

1. Planungsanlass / bisherige Planungsentwicklung

Auf Flurstück Nr. 922/2 befindet sich derzeit ein Wohngebäude mit mehreren Wohneinheiten, das mittelfristig abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden soll. Hierfür wurden verschiedene Bebauungsvarianten durch das Büro Dirtheuer Architekt Stadtplaner erarbeitet. Dabei wurde auch die Bebauung des Umgriffs hinsichtlich Gebäudevolumen, Wand- und Firsthöhen sowie Wegebeziehungen untersucht.

Auf dem Grundstück mit der Flurnummer 925/2 befindet sich in älteres Einfamilienhaus, das derzeit scheinbar unbewohnt ist und sich in einem schlechten baulichen Zustand befindet. Eine Entwicklung des Grundstücks mit Abbruch und Neubebauung ist mittelfristig wahrscheinlich, obwohl es bis dato keine Anfragen der Eigentümer bei der Gemeinde zur Bebaubarkeit gibt.

Problematisch hinsichtlich der Erschließung ist das Grundstück mit Flurnummer 921/8, das vollständig vom Grundstück mit Flurnummer 921 umgeben ist und nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzt. Auch das Grundstück mit Flur Nr. 922/4 grenzt nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche an. Tatsächlich existiert jedoch eine gekieste Straßenfläche, die halb auf Flur Nr. 922/2 und 921, bzw. 922/4 liegt und mit dem Kfz befahrbar ist und befahren wird. Diese Verkehrsfläche ist nicht gesichert und endet an Fuß-/Radwegen zur Seewiese und zum Seeuferweg.

Die planungsrechtliche Beurteilung der Flächen richtet sich grundsätzlich nach § 34 BauGB.

Das Grundstück Flur Nr. 922/2 umfasst insgesamt ca. 3.660 m². Zusätzlich zu o.g. Planungsstudie des Büros Dirtheuer Architekt und Stadtplaner existiert ein Planungskonzept des Architekturbüros Heitzer für eine Neubebauung mit 5 Baukörpern mit je zwei Vollgeschossen und einem weiteren Terrassengeschoss, sowie Tiefgarage. Eine Zustimmung zu dieser Planungsvariante konnte vom Gemeinderat Wörthsee aufgrund von Bedenken hinsichtlich der Einfügung hinsichtlich des Maßes der Nutzung, einer Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht erteilt werden. Im folgenden wurde durch die Gemeinde Wörthsee für das Gebiet eine Veränderungssperre verhängt und die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Im Zuge der städtebaulichen Planung sollten die fraglichen Punkte abschließend geklärt und hinsichtlich folgender Ziele der Veränderungssperre gem. Gemeinderatsbeschluss vom 01.04.2019 festgesetzt werden:

- WR als Art der Nutzung gem § 3 BauNVO
- Festsetzung von 4 versetzt platzierten Gebäudekörpern, auf Flur Nr. 922/2
- Fußwegeverbindung auf Flur Nr. 922/2 von der Wörthseestraße zur Seewiese
- Sicherung der Erschließung der Flurnummern 922/4, 922/10 und 921/8
- Zufahrt für eine TG mit 28 Stellplätzen an der Wörthseestraße
- 10 oberirdische Stellplätze an der Wörthseestraße mit mittiger Bauminsel
- GR = 140m² je Gebäudekörper
- II Vollgeschosse zzgl. Terrassengeschoss
- Flachdach oder flach geneigtes Satteldach
- GFZ = 0,43, GRZ = 0,16, BGF (brutto) = 1.566 m² (inkl. Terrassengeschoss), BGF (netto) = 1.128 m² (ohne Terrassengeschoss), 20 Wohneinheiten (5 je Gebäude)
- Wandhöhe mit Flachdach = 9,4m, Wandhöhe bei Satteldach = 8,6m
- Anordnung von 2 Bauräumen auf Flur Nr. 925/ mit einer GR von je 140 m², Höhenentwicklung wie Flur Nr. 922/2
- Erschließung über Flur Nr. 924/2

Im Zuge der genaueren Ortsanalyse und der vorliegenden Planungsstudie des Architekturbüros Heitzer wurden Teile der o.g. Zielvorstellungen durch Kottermair Rebholz Architekten und Stadtplaner teilweise in Frage gestellt. Unter Beachtung der Planungsstudie des Büros Dirtheuer Architekt und Stadtplaner, die im weiteren Umgriff des Planungsgebietes maximale Wandhöhen der Bestandsgebäude von 6,4m, in der Regel jedoch deutlich geringere Wandhöhen feststellt, scheint es bedenklich in diesem sensiblen, ufernahen Bereich Gebäudehöhen von 9,4m festzusetzen. Eine 3-Geschossigkeit ist selbst im weiteren Umgriff der Planung nicht festzustellen.

Die geplante Tiefgaragenabfahrt entlang der Wörthseestraße müsste durch die Hangsituation eine Höhendifferenz von über 4m überwinden, wofür eine Rampenlänge von mind. 28m erforderlich wäre. Die im Planungskonzept des Architekturbüros Heitzer dargestellte Rampenlänge von knapp 14 m wäre nicht einmal für die halbe Höhendifferenz ausreichend. Die abschirmende Wirkung einer straßenbegleitenden Tiefgaragenzufahrt in Verbindung mit straßenseitigen offenen Stellplätzen erscheint bei näherer Betrachtung nicht geeignet den grünen Wohnstraßencharakter der Wörthseestraße zu erhalten.

Insgesamt ist die Ausbildung einer Tiefgarage aufgrund von bautechnischen Schwierigkeiten in Seenähe problematisch. Auch die Ausformulierung der Gebäude als Mehrfamilienhäuser mit ins-

gesamt 20 Wohneinheiten in Verbindung mit der Unterbringung der erforderlichen KfZ-Stellplätze für 20 Wohneinheiten ist an dieser Stelle fraglich.

Der direkt im Westen anschließende, rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gebiet zwischen Seeuferstraße und Wörthseestraße“ von 1986 setzt maximale Wandhöhen (eingangsseitig) von 4,0 m fest. An steileren Hangsituationen (Flur Nr. 926 werden damit talseitige Wandhöhen bis max. 5,8 m erreicht. (siehe Festsetzung 5c). Des Weiteren werden nur Einzelhäuser mit max. 1 Vollgeschoss und max. 2 Wohneinheiten und Grundflächen zwischen 180 m² und 210 m² festgesetzt. Besonderes Augenmerk legt der Nachbarbebauungsplan auf die starke Eingrünung der Wörthseestraße. Dies spiegelt eher die Eigenart der umgebenden Bebauung wider und passt sich in den Uferbereich des Wörthsees besser ein, als bis zu 3-geschossige Gebäude mit Flachdach.

Anhand eines städtebaulichen Modells wurden durch Kottermair Rebholz Architekten nochmals Planungsvarianten auf Basis der ersten Untersuchungen des Büros Dirtheuer Architekt Stadtplaner erstellt und den Grundstückseigentümern präsentiert.

Die auch durch die Grundstückseigentümer favorisierte Variante sieht folgende Rahmenbedingungen abweichend vom Gemeinderatsbeschluss vom 01.04.2019 für das Flurstück Nr. 922/2 vor:

- Insgesamt 5 versetzt angeordnete Gebäudekörper mit einer GR von je 160 m²
- maximale Wandhöhe von 6,0m mit flachen Satteldächern, um die Gesamthöhenentwicklung der umliegenden Bebauung aufzunehmen
- maximal 2 Wohneinheiten je Baukörper, d.h. insgesamt 10 Wohneinheiten
- Unterbringung der erf. Stellplätze in oberirdischen Carportanlagen und offene Besucherstellplätze
- ähnliche Planungsparameter für Flur Nr. 925/2, d.h. zwei Baukörper mit 6m Wandhöhe, flach geneigten Satteldächern, jedoch 160 m² Grundfläche

Insgesamt können damit auf Flur Nr. 922/2, wie im Gemeinderatsbeschluss zugestimmt, ca. 1.600 m² BGF verwirklicht werden, durch die deutlich geringere Höhenentwicklung fügen sich die 5 Häuser jedoch deutlich besser in die umgebende Bebauung ein, als die vier dreigeschossigen Baukörper. Die Formensprache der schlichten Satteldachhäuser orientiert sich an den historischen Bootshütten am Ufer des Wörthsees.

Die Bebauungsvarianten wurden im städtebaulichen Modell überprüft:



Einsatzmodell im Maßstab M 1:500 für die Bebauungsvariante mit vier dreigeschossigen Pult-/Flachdachhäusern



Einsatzmodell im Maßstab M 1:500 für die Bebauungsvariante mit fünf zweigeschossigen Satteldachhäusern

In der weiteren Durcharbeitung als Vorentwurf zum Bebauungsplan wurde dieses Konzept durch den Gemeinderat aus folgenden Gründen in der Sitzung vom 20.04.2020 nicht befürwortet:

- die Ausbildung der derzeit als gekieste Fläche bestehenden Verkehrsfläche zwischen Wörthseestraße und Seeuferweg als öffentliche Straßenverkehrsfläche zur Erschließung von Carports und offenen Stellplätzen entlang dieser Straße und des Seeuferweges wurde unter Verweis auf den grundsätzlichen Gemeinderatsbeschluss zur Vermeidung/Minimierung von Kfz-Fahrverkehr in Seeufernähe abgelehnt
- die Vielzahl offener Stellplätze und Carportanlagen auf den Grundstücken Fl. Nr. 922/2 und 925/2 in Verbindung mit schwer zu verhindernden Nebenanlagen (Gartenhäuschen) sowie die Aufteilung in parzellierte Doppelhausgärten entsprechen nicht dem durch den Gemeinderat mehrheitlich gewünschten Charakter
- die erforderlichen Stellplätze sollen zumindest zum Teil in Tiefgaragen oder Hauptgebäuden untergebracht werden, um möglichst viel unbefestigte Freiflächen zu bewahren und die Versiegelung gering zu halten
- der Seeuferweg soll als Fuß-Radweg ohne Kfz-Verkehr gesichert werden
- die Erschließung des Grundstücks Fl.Nr. 921/8 soll gesichert werden, eine öffentliche Verkehrsfläche als Straßenverkehrsfläche soll hier jedoch nicht entstehen

In der Gemeinderatssitzung vom 17.04.2020 wurde um Überarbeitung der Planung unter Berücksichtigung der o.g. Kritikpunkte gebeten.

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 Nr. 66 „Bereich der Fl.Nr. 922/2 Gemarkung Etterschlag an der Wörthseestraße und Umgebung“ berücksichtigt die Vorgaben des LEP.

2.2 Regionalplan Region 14 (München):

Die Überarbeitung des Regionalplans der Region 14 (München) wurde am 01.04.2019 fertiggestellt. Hinsichtlich der 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 Nr. 66 „Bereich der Fl.Nr. 922/2 Gemarkung Etterschlag an der Wörthseestraße und Umgebung“ berücksichtigt die Vorgaben des Regionalplans Region 14 (München).

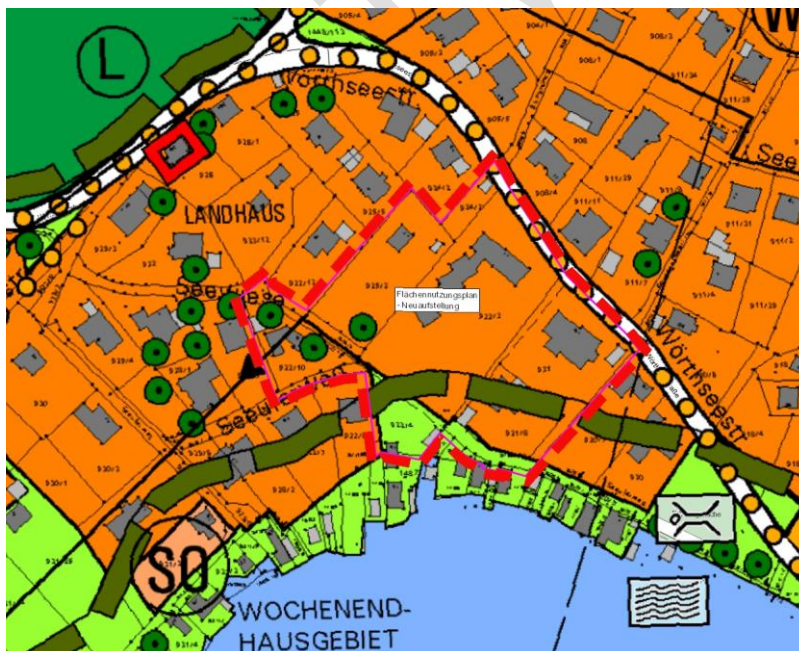
2.3 Wald funktionsplan

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Waldflächen.

2.4 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

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

- Wohnbauflächen (Reines Wohngebiet WR)
- Grünfläche (Flur Nr. 922/4)
- Teilweise überlagern sich Wohnbauflächen mit der Randsigantur des Landschaftschutzgebietes am Wörthseeufer
- Im Planungsumgriff sind drei prägende Bäume festgesetzt, die in Zusammenhang mit weiteren Bäumen im direkt westlich angrenzenden Bereich zu betrachten sind



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 Nr. 66 „Bereich der Fl.Nr. 922/2 Gemarkung Etterschlag an der Wörthseestraße und Umgebung“ 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

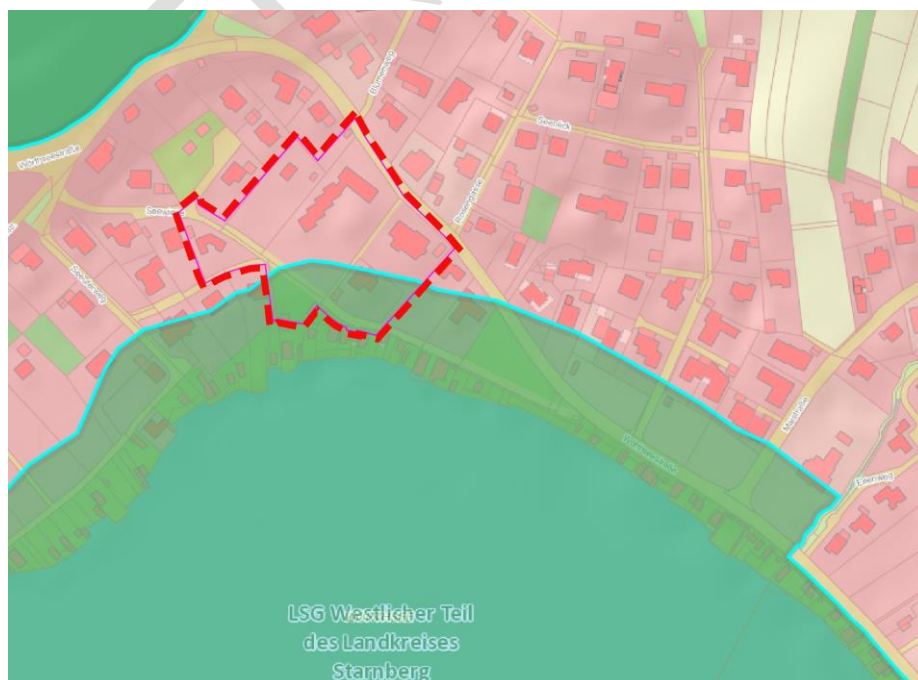
Im Geltungsbereich und dessen unmittelbarer räumlicher Umgebung sind gemäß Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege (Bayerischer Denkmalatlas) keine Bodendenkmäler bekannt. Das nächstgelegene Einzeldenkmal befindet sich Wörthseestraße 36. Gem. Denkmalliste handelt es sich um ein Wohnhaus als eingeschossiger Satteldachbau, Blockbau auf massivem Unterbau im alpenländischen Heimatstil, um 1910. Das Gebäude hat jedoch keinen prägenden Einfluss auf das Planungsgebiet.

2.10 Schutzgebiete / -objekte sowie Arten- und Biotopschutz nach dem Naturschutzrecht

Im Bereich des Planungsgebietes liegen Teilflächen im Landschaftsschutzgebiet Westlicher Teil des Landkreises Sarnberg. Die Schutzgebietsatzung vom 26.04.1972 verbietet gem. § 2 innerhalb des Schutzgebiets Veränderungen vorzunehmen, die geeignet sind, die Natur zu schädigen, den Naturgenuss zu beeinträchtigen oder das Landschaftsbild zu verunstalten.

Insofern bedarf es innerhalb des Schutzgebietes gem. § 3 der Schutzverordnung die vorherige Erlaubnis (Feststellung der Unbedenklichkeit) des Landratsamtes zur Errichtung, Anlage oder Erweiterung baulicher Anlagen aller Art, insbesondere Gebäude, z.B. Wohnhäuser, etc.

Innerhalb des ca. 50 m breiten Streifens entlang des Wörthseeufers wurden bereits Wohnhäuser errichtet. Im Bebauungsplan wird die Schutzgebietsabgrenzung übernommen, überlagert durch teile eines Bauraums. Über die Unbedenklichkeit eines möglichen Vorhabens im festgesetzten Bauraum mit Überschreitung der Schutzgebietsgrenze entscheidet gem. Schutzgebietsatzung das Landratsamt Sarnberg.



Auszug GIS - Landschaftsschutzgebiete

- 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 Walchstadt der Gemeinde Wörthsee zwischen Wörthseestraße und Seeuferweg. Die Grundstücke im Planungsgebiet steigen ausgehend vom Tiefpunkt am Wörthsee in Richtung Wörthseestraße um insgesamt ca. 5 m an. So liegt der südlichste Punkt auf Flurstück 922/4 auf ca. 561,4m, die Wörthseestraße am Grundstück Flur Nr. 922/2 auf ca. 566,4m üNN.

3.2 Erschließung

Die Grundstücke mit Flur Nr. 922/2, 921 und 924/2 grenzen an die Ortsstraße „Wörthseestraße“ an. Das Flurstück 921/8 ist vollständig von Flurstück 921 umgeben, zur Erschließung liegt eine Sicherung über Dienstbarkeiten (Wegerecht) liegt vor.

Das Flurstück 925/2 ist nur über den Fußweg zur Seewiese angebunden, kann jedoch über Flur Nr. 924/2 erschlossen werden, da die Eigentümer identisch sind.

Das Flurstück 922/4 ist an keinen öffentlichen Weg angebunden. Der Seeuferweg ist zwischen Flurstück 921 und 922/11 nicht durchgehend gesichert.

Zwischen Flurstück 922/2 und 921, sowie zwischen 922/4 und 922/2 verläuft eine gekieste Fahrbahn, die vor genannte Grundstücke derzeit ohne Sicherung erschließt. Die Verlängerung des Seeuferweges über das Flurstück 921 mit Erschließung der Hütten am Wörthseeufer wird derzeit ebenfalls nur informell genutzt.

Auf Grundstück Fl.Nr. 925/3 und in der Verlängerung auf den Grundstücken Fl.Nr. 922/2 und 921 verläuft ein öffentlicher Schmutzwasserkanal ohne rechtliche Sicherung unter dem als Fuß- und Radweg genutzten Flächen.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke sind in privatem Besitz.

3.4 Technische Infrastruktur / Leitungen

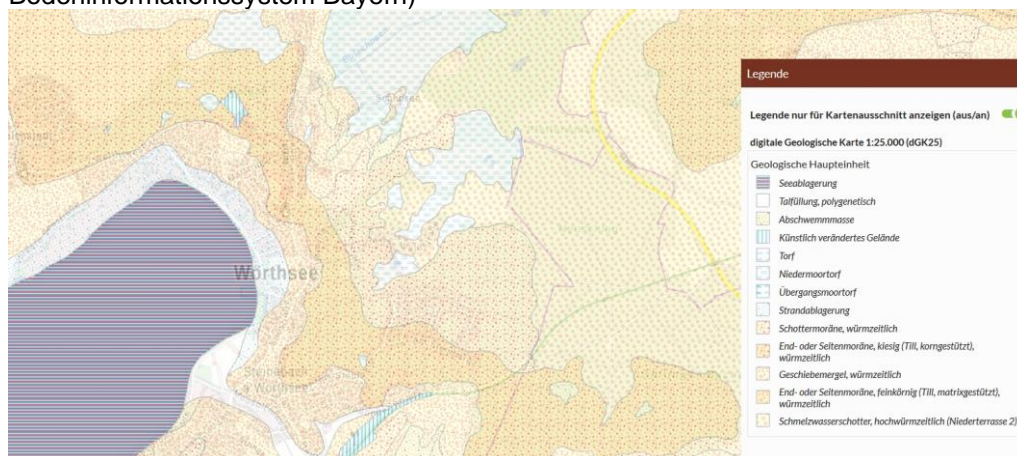
Da bereits auf jedem Grundstück im Planungsumgriff (außer Flur Nr. 922/4) ein bestehendes, zulässigerweise errichtetes Wohnhaus vorhanden ist, wird davon ausgegangen, dass sowohl die technische Infrastruktur zur Erschließung, als auch die Löschwasserversorgung gesichert ist.

Hinsichtlich bestehendem Schmutzwasserkanal siehe 3.2 Erschließung.

3.5 Boden / Wasser / Altlasten

Boden

Der Boden des Planungsgebietes besteht aus Strandablagerungen (siehe GeoFachdatenAtlas - Bodeninformationssystem Bayern)



GeoFachdatenAtlas - Bodeninformationssystem Bayern

Wasser

Innerhalb des Planungsgebietes selbst ist kein Oberflächengewässer (mit Ausnahme von zwei künstlichen Teichen auf Flur Nr. 921 und 921/8) vorhanden, das durch das Vorhaben beeinflusst werden könnte. Prägend ist selbstverständlich der nahe Uferbereich des Wörthsees.

Aufgrund der geologischen Situation und der Topographie wird von einem sehr geringen Grundwasserflurabstand ausgegangen, die Hanglage gefährdet bauliche Anlagen durch Niederschlagswasser.

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 Grundstücke der Flur Nummern 921 und 921/8 weisen Ziergärten ohne nennenswerten Baumbestand auf. Das Grundstück mit Flur Nr. 922/10 weist hingegen auch größere Bäume auf, die teilweise auch im Flächennutzungsplan als zu erhalten gekennzeichnet sind. Auf Flur Nr. 922/4 besteht ein lichter Bestand älterer und größerer Bäume (Berg-Ahorn, Esche, Birke, Walnuss, Fichte) sowie Stäucher und Obstgehölze.

Auf Flur Nr. 922/2 befindet sich ein älteres Einzelhaus mit angebauten Reihenappartements. Die Ost- und Südseite dieses Grundstücks wird durch eine mittelalte, heckenartige Baumreihe (überwiegend Fichten, aber auch Hainbuche, Weide und Feld-Ahorn) begrenzt. An der Nordseite zur Wörthseestraße befinden sich zwei Feld-Ahorne.

Auf dem Grundstück 924/2 und 925/2 verläuft entlang der Ostgrenze eine Baumreihe aus hohen Fichten und Tujen, die sich an der Südseite des Grundstücks fortsetzen. Dominant und ebenfalls im FINP festgesetzt ist eine nahezu vollkommen mit Efeu bewachsene Esche mit 4,5m Stammumfang im Südtail des ziemlich verwilderten Gartens mit einigen Sträuchern und kleineren Bäumen (Eiben und Apfel). Potentielle Habitatsstrukturen bestehen durch die vorhandenen Bäume und Sträucher, sowie verfallende Gebäude als Quartier für Fledermäuse und Vögel.

3.7 Realnutzung

Die Grundstücke sind mit Wohngebäuden bebaut, die jedoch teilweise (Flur Nr. 922/2 und 924/2) derzeit nicht oder nur teilweise genutzt werden. Eine Durchwegung des Gebietes, auch mit Kfz wird bereits derzeit ohne Sicherung der Verkehrsflächen praktiziert.

3.8 Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild im Planungsgebiet wird von Einzelhäusern mit im wesentlichen einem Vollgeschoss und Dachgeschoss, teilweise auch bis zu zwei Vollgeschossen und starker Eingrünung geprägt. Anschließend an das Planungsgebiet stehen zahlreiche niedrige Boots- oder Freizeithütten am Ufer des Wörthsees.

Vor allem der Seeuferweg ist ein beliebter Spazierweg, der im Bereich der Liegewiese von der Wörthseestraße abzweigt und in Seenähe zwischen den vor genannten Hütten und der Wohnbebauung weiter nach Westen führt.

4. Planungsziel und Planungskonzept

Durch den Bebauungsplan Nr. 66 „Bereich der Fl.Nr. 922/2 Gemarkung Etterschlag an der Wörthseestraße und Umgebung“ wird der städtebauliche Rahmen für eine Nachverdichtung der Grundstücke Flur Nr. 922/2 und Flur Nr. 924/2 im Kontext des bestehenden Siedlungs- und Landschaftsbildes definiert und die bereits bestehenden, für eine gesicherte Erschließung jedoch als öffentliche Verkehrsflächen erforderlichen Bereiche als solche festgesetzt, bzw. durch Flächen für Geh-Fahr- und Leitungsrecht oder Leitungsrecht gesichert. Die Bebauung der Nachverdichtung trägt dem Siedlungsdruck und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Fläche Rechnung.

4.1 Art- und Maß der baulichen Nutzung

Da die nähere Umgebung bezüglich der Art der baulichen Nutzung einen ausreichenden Rahmen darstellt und eine Beurteilung der Art der Nutzung nach § 34 BauGB daher ausreichend erscheint, wird auf die Festsetzung einer konkreten Art der baulichen Nutzung verzichtet.

Die Definition des Maßes der baulichen Nutzung der Nachverdichtung wird durch einzelne Baugrenzen, maximal zulässige Wand- und Firsthöhen, max. zulässige Zahl von Vollgeschossen mit flachen Satteldächern und max. zulässige Anzahl an Wohneinheiten sowie maximalen Grundflächen festgesetzt. Die Baugrenzen berücksichtigen zum einen bestehende, erhaltenswerte Baumstandort, sowie ausreichendes Abstandsgrün zu öffentlichen Verkehrsflächen, erlauben aber zum anderen durch teilweise winklige Form dem Bauwerber gewisse Spielräume in der Baukörperanordnung. Durch die zusätzlichen Festsetzungen der Bauweise und zur Baukörpergestalt mit maximalen Gebäudelängen und -breiten sowie die Anordnung der Geltung der Abstandsflächenvorschriften der BayBO ergibt sich die gewünschte aufgelockerte Bebauung mit einer Dichte von ca. 0,2 bei einer dem Umfeld angelehnten Körnung der Baukörper mit 170 m² bis 190 m² Grundfläche und maximalen Gebäudelängen von 18m bei harmonischen Gebäudebreiten bis max. 70 % der Gebäudelängen durch die gestalterischen Festsetzungen. Insgesamt sind damit für die Flurstücke 922/2 und 925/2 und 924/2 maximal 1.080 m² an Grundfläche, sowie 18 Wohneinheiten zulässig. Die winkelförmigen Baufenster lassen jeweils zwei Hauptausrichtungen für die Wohngebäude zu, oder auch leicht winkelförmige Baukörper, wobei die Giebelbreite durch die Reduzierung der Gebäudebreiten in Abhängigkeit der Gebäudelängen nicht unverhältnismäßig groß ausfallen können (max. 70% von 18m = 12,6m).

4.2 Gestalterische Festsetzungen, Dachform

Gemäß dem im Leitbild der Gemeinde Wörthsee zitierten Ziel nach Erhalt des dörflichen Charakters, sind die Baukörper als einfache rechtwinklige Grundformen mit Satteldach festgesetzt. Als einfache Satteldachbauten sollen sich die Neubauten im Kontext der Bootshäuser mit einfachen, natürlichen Materialien auch in ihrer Aussengestalt (Holz oder Putzfassaden) einordnen. Zu diesem spezifischen Gestaltungsbild gehören auch langrechteckige Baukörper mit dem First über der längeren Gebäudeausdehnung ohne Dachaufbauten oder Einschnitte.

4.3 Fließender Verkehr / verkehrliche Anbindung

Die Erschließung der Baugrundstücke für den KfZ-Verkehr besteht in Form der Wörthseestraße. Zur Sicherung der Erschließung der Grundstücke Fl.Nr. 921/8, 922/4 und 1487 wird die derzeit auf Fl.Nr. 921 eingetragene Dienstbarkeit um den tatsächlich ebenfalls genutzten Streifen auf Flur Nr. 922/2 erweitert. (Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht), die bestehende gekieste Privatstraße soll gerade nicht in eine öffentliche Erschließung der Grundstücke für den KfZ-Verkehr überführt werden, allerdings wird der fußläufigen Anbindungen der Wörthseestraße zu Seeuferweg und Seewiese Bedeutung beigemessen, sodass diese als Fußweg mit einer Breite von 2m entlang des Grundstücks Flur Nr. 922/2 festgesetzt wird. Der Seeuferweg mit seiner bestehenden Weiterführung zur Seewiese und dem im, bzw. neben den bestehenden Flurstücken liegenden öffentlichen Schmutzwasserkanal soll dauerhaft als überörtlicher Fuß- und Radweg mit einer Breite von 4m gesichert werden, sodass gleichzeitig auch die Erschließung der Freizeitgrundstücke in diesem Bereich dauerhaft gesichert ist.

4.4 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr für die geplante Wohnnutzung ist gem. Stellplatzsatzung der Gemeinde Wörthsee zu ermitteln und aufgrund der aktuellen Erfahrungslage um zusätzliche Besucherstellplätze zu ergänzen. Je Wohngebäude dürfen maximal zwei Stellplätze offen, in Carports oder separaten Garagen untergebracht werden. Bei sechs Baukörpern können daher maximal 12 Stellplätze zusätzlich zu den Wohngebäuden angeordnet werden. Alle weiteren Stellplätze sind gebäudeintegriert in Hauptbaukörper oder als Tiefgaragenstellplätze anzuordnen, um möglichst viel Grünraum zu erhalten und die Versiegelung zu minimieren. Der Bereich, in welchem Stellplätze angeordnet werden, dürfen umfasst die nördliche Fläche des Planungsumgriffs mit Bezug zur Wörthseestraße, von der die Zufahrt/en ausschließlich zulässig sind, um auch innerhalb des Grundstücks den Fahrverkehr zu minimieren und nicht zu weit um See durchdringen zu lassen. Bei maximaler Ausnutzung der maximalen Anzahl an Wohneinheiten sind inkl. Besucherstellplätzen ca. 42 Stellplätze zu errichten, von denen 30 Stellplätze gebäudeintegriert oder in Tiefgaragen unterzubringen sind. Für 42 Stellplätze sind mindestens 950m² an Grundfläche bei beidseitiger Anordnung von Stellplätzen erforderlich. Die Überschreitungsmöglichkeiten der Grundfläche für Nebenanlagen gem. § 19, Abs. 4 Satz 1 BauNVO für Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen nach §14 BauNVO und unterbaute Bereiche (z.B. Tiefgaragen) wird im B-Planentwurf mit max. 80% der zul. Grundfläche, d.h. auf 864m² begrenzt, um einerseits eine Tiefgaragen einschl. Rampe, oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten, Hauszuwegungen und Nebenanlagen für Müllstandorte oder Gartenschuppen für die zulässigen Wohngebäude bei Anordnung von Stellplätzen etc. auf unterirdischen Tiefgaragen überhaupt zu ermöglichen und gleichzeitig die Versiegelung der Grundstücke möglichst gering zu halten.

- 4.5 Öffentlicher Verkehr
Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung mit direkter Anbindung an den S-Bahnhof Steinebach. (Seestraße und Maistraße)
- 4.6 Fußweg
Der Seeuferweg führt als Fuß- und Radweg quer durch das Gebiet und wird in seiner derzeitigen realen Breite unter Beachtung der Lage des öffentlichen Schmutzwasserkanals als öffentliche Verkehrsfläche „Fuß-/Radweg“ festgesetzt. Die festgesetzte Breite von 4m entspricht hierbei der bestehenden Breite und der Bedeutung als überörtlicher Spazier und Radweg um den Wörthsee. Ebenso wird die Verbindung zum Fuß-Rad-Weg der Seewiese als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.
Zusätzlich wird an der Grenze zwischen Flur Nr. 922/2 und 921 auf Flur.Nr. 922/2 ein weiterer öffentlicher Fuß- und Radweg die direkte Verbindung von der Wörthseestraße zum Seeuferweg von Blumenweg in Richtung See für Fußgänger sichern. Dieser wird als deutlich untergeordnete Wegeverbindung mit einer Breite von 2m als ausreichend eingeschätzt.
- 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 über die AWA Herrsching abgeführt. Im südlich verlaufenden Fuß/Rad-Weg verläuft derzeit ohne dingliche Sicherung der öffentliche Schmutzwasserkanal, der im B-Plan verzeichnet ist.
- 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 wertvollen Bestandsbäumen im Anschluss, bzw. Ersatzplantagen in zumutbarem Umfang bei erforderlicher Rodung von Bestandsbäumen.
- Festsetzung von Vorkehrungen, um Gefährdungen von europäischen Vogelarten oder streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu vermeiden oder zu mindern
- Festsetzungen von CEF Maßnahmen
- Festsetzung der breiten Eingrünung der Baugrundstücke landseitig des Seeuferweges auf einer Breite von 10m in Verlängerung der bestehenden Grundstücke außerhalb des Bebauungsplanes
- die Eingrünung des Vorgartenbereichs an der Wörthseestraße unter Erhalt eines prägenden Bestandsbaumes und der Pflicht zur Anpflanzung weiterer straßenbegleitender Bäume
- Eingrünung des Grundstücks 922/2 zum neuen öffentlich Fußweges zwischen Wörthseestraße und Seeuferweg
- Verbot von Zufahrten entlang des Fußweges zwischen Wörthseestraße und Seeuferweg sowie des Fuß-/Rad-Weges am Seeuferweg auf die Grundstücke 922/2 und 924/2
- 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 Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen einer Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Gutachten vom 27.03.2020 als Anlage zu dieser Begründung) bearbeitet. Darin sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der ökologischen Kontinuität im Bezug auf den Bebauungsplan angeführt.

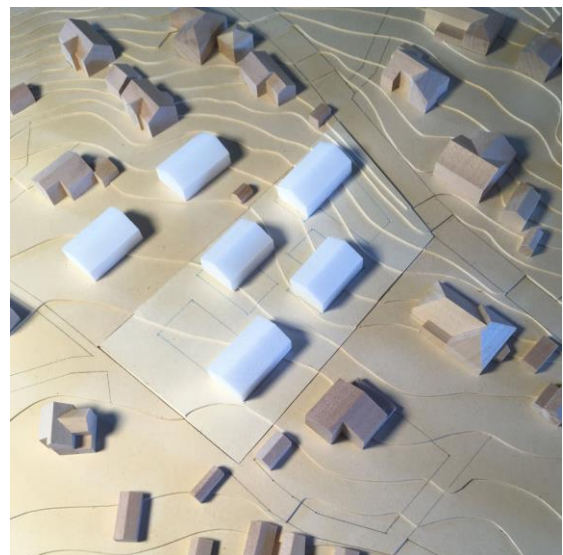
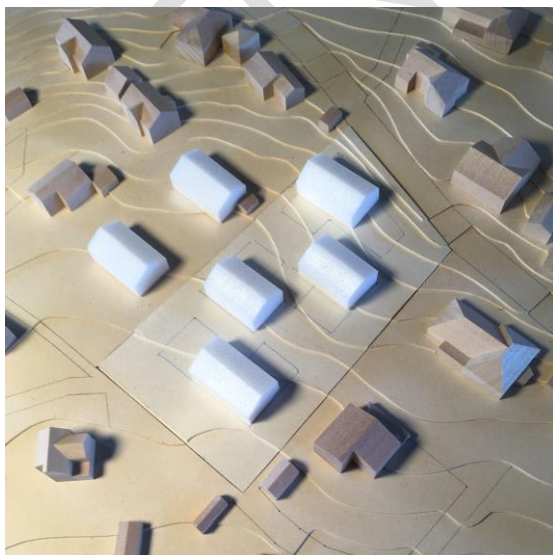
Die Relevanzprüfung hat ergeben, dass bezüglich der potentiell unmittelbar Betroffenheit von Fledermausarten durch das Vorhaben weitergehende Untersuchungen und ggf. Maßnahmen notwendig sind. Hierzu ist vor der Fällung von Bäumen und dem Abbruch von Gebäuden mit entsprechenden Quartierstrukturen für Fledermäuse durch eine Expertin/einen Experten zu prüfen, ob die Quartier ggf. besetzt sind. Für die übrigen Arten des Anhangs IV der FFH-RL bzw. für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen und unter Anwendung der festgesetzten, vorgezogenen Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt.

4.12 Immissionsschutz

Die „Wörthseestraße“ ist als Ortstraße nicht so stark befahren, dass eine Immissionsbelastung für die bestehende oder nachzuverdichtende Bebauung zu befürchten wäre, durch welche die einschlägigen Grenzwerte erreicht oder gar überschritten würden.

4.13 Bebauungsvarianten

Bei maximaler Ausnutzung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung ergeben sich aus den Festsetzungen beispielhaft die im Modell gezeigten Gebäudeanordnungen:



5. Statistik

Grundstücksflächen	Fläche	davon öffentliche Erschließung	Zulässige Grundfläche	Dichteäquivalent
912 (Teilfläche)	215 m ²	215 m ²		
921 (Teilfläche)	224 m ²	224 m ²		
922/2	3.662 m ²	239 m ²	720 m ²	0,21
922/4 (Teilfläche)	80 m ²	80 m ²		
922/14	76 m ²	76 m ²		
924/2	260 m ²			
925/2	1.688 m ²		360 m ²	0,21
gesamt	6.205 m²	834 m²	1.080 m²	0,20

Flächen	m ²	m ²	%	%
Wohnbauflächen WR		5.371		86,6
öffentliche Verkehrsflächen		834		13,4
gesamt		6.205		100

	GR m ²	GF m ²	WH m	WE*
WR 1	360	720	6,0 m	max. 6
WR 2	720	1.440	6,0 m	max. 12
Zwischensumme	1.080	3.560		max. 18
WR 1 bis 2 Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (100%)	864			
Gesamtsumme inkl. Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO	1.944			

Bezogen auf das gesamte Planungsgebiet mit einer Fläche von 6.205 m² entspricht dies einem Dichteäquivalent von:

GRZ 1 äquiv.	0,174
GRZ 2 äquiv.	0,313*
GFZ äquiv.	0,348

Bezogen auf die Wohnbauflächen mit einer Fläche von 5.371 m² entspricht dies einem Dichteäquivalent von:

GRZ 1 äquiv.	0,201
GRZ 2 äquiv.	0,362*
GFZ äquiv.	0,402

* bei Ausnutzung sämtlicher Überschreitungsmöglichkeiten

Bei Anordnung von 18 Wohneinheiten im gesamten Gebiet sind gem. Stellplatzsatzung je nach Wohnungsgröße bis zu 36 Stellplätze (2 Stpl. je WE) erforderlich. Zusätzlich werden durch die Festsetzungen je 3 Wohneinheiten ein zusätzlicher Besucherstellplatz gefordert, d.h. 6 Besucherstellplätze für 18 Wohneinheiten.

In Summe wären damit 42 Stellplätze nachzuweisen, von denen 30 in Hauptgebäude integriert oder in Tiefgaragen unterzubringen wären. 12 Stellplätze, d.h. 6 Besucher- und 6 weitere Stellplätze dürften oberirdisch offen, in Carports oder in Garagen (diese nur in den Bauräumen der Hauptgebäude) errichtet werden.

6. Vorliegende Untersuchungen bzw. Gutachten

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 27.03.2020 mit Baumbestandsplan

7. Verfahren

Der Gemeinderat Wörthsee fasste am 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

- Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Wörthsee, 17.06.2020
Gemeinde Wörthsee

Christel Muggenthal
Bürgermeisterin