

# Gemeinde Wörthsee

## 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 16

### „Maistraße“

betr. Fl.Nr. 463/21, Gemarkung Steinebach

Entwurf

## Begründung

Fassungsdatum: 27.09.2021

Auftraggeber: Gemeinde Wörthsee  
Seestraße 20  
82237 Wörthsee

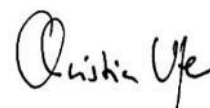
Wörthsee, den .....

.....  
C. Muggenthal,  
Erste Bürgermeisterin

Planfertiger:

**Terrabiota**  
Landschaftsarchitekten  
und Stadtplaner GmbH  
Kaiser-Wilhelm-Straße 13a  
82319 Starnberg  
Tel. 08151-97 999-30  
E-Mail: info@terrabiota.de

Starnberg, den 27.09.2021



Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner  
Dipl.-Ing. Ursula Reiser, Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Lage und Beschreibung des Planungsgebietes.....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>4</b>
3.1	Regional- und Landesplanung .....	4
3.2	Rechtskräftiger Flächennutzungsplan .....	4
3.3	Rechtskräftige Bebauungspläne .....	5
3.4	Fachgesetzte und berührte Fachplanungen .....	6
<b>4.</b>	<b>Städtebauliches und grünordnerisches Konzept .....</b>	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise .....</b>	<b>7</b>
5.1	Bauliche Festsetzungen.....	7
5.2	Verkehrs- und Versorgungsflächen .....	9
5.3	Grünordnerische Festsetzungen .....	9
5.4	Hinweise und nachrichtliche Übernahme.....	9
<b>6.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen.....</b>	<b>10</b>
	<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>10</b>

## **Anlagen**

- Anlage 1: Empfehlungen des Landratsamtes "Baumschutz auf Baustellen - Tipps zum richtigen Umgang mit Bäumen" Stand: 2/2018

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

Für das Plangebiet dieser 2. Änderung des Bebauungsplans existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan in der Fassung vom 21.10.1991. Damit wurde der südöstliche, in etwa 30 m breite Streifen, parallel zur Maistraße der geordneten Bebaubarkeit zugeführt, während die rückwärtigen, bachseitigen Grundstücksflächen als private Grünflächen zum Erhalt von Bachufer und Baumbestand gesichert wurden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans vom 12.02.2007 wurden die zwei westlichen Grundstücke neu überplant. Somit liegt nur noch das hier zur Änderung beantragte Grundstück im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes, für das das Maß der baulichen Nutzung nicht an aktuelle Anforderungen angepasst wurde. Darüber hinaus ist eine im Bebauungsplan als zu erhaltend eingetragene Rotbuche, die einen zentralen Platz im nordwestlichen Bereich des bebaubaren Grundstücks eingenommen hat, vor einigen Jahren nachweislich durch einen schweren Sturm umgestürzt. In Abstimmung mit den Bauwünschen der Eigentümer, die bereits mit der Sanierung der Villa begonnen haben, soll daher auch die Bebaubarkeit des Grundstücks erweitert werden.

Mit der vorliegenden 2. Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Fortführung und Lückenschließung der einzeiligen Bebauung entlang der nördlichen Seite der Maistraße geschaffen werden. Diese stellt insgesamt den räumlichen Abschluss des Allgemeinen Wohngebietes gegen den Grünzug des Bulachgrabens dar.

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist es, den Baubestand im östlichen Grundstücksbereich zu sichern, im westlichen Grundstücksbereich - in Fortführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes und daran angrenzend - ein weiteres Baurecht in zu den westlichen Grundstücken vergleichbarer Kubatur zu ermöglichen und damit die einzeilige Bebauung entlang der nordwestlichen Straßenseite zu schließen. Zu berücksichtigen sind dabei erhaltenswerter Baumbestand im Norden des Grundstücks, der trocken gefallene Teich, Auswirkungen auf die Umgebung sowie das Ortsbild entlang der Maistraße.

Da durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Maistraße" ausschließlich bereits bebauter Innenbereich überplant wird, wird das Beschleunigte Verfahren gemäß §13a BauGB gewählt.

## **2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes**

Das Plangebiet liegt zwischen dem von Nordosten nach Südwesten verlaufenden Bulachgraben mit Bulachbach, mit parallel verlaufendem Panoramaweg bis zur Einmündung im Westen in die Maistraße, die das Allgemeine Wohngebiet von der Etterschlager Straße im Osten her erschließt und im Westen an der Wörthseestraße endet. Östlich endet das Plangebiet mit der Grundstücksgrenze des zur Änderung beantragten Grundstücks in gerader Linie.

Im Bestand finden sich im Norden des Grundstücks noch einige Buchen und andere Gehölze, die allerdings nicht mehr soweit nach Süden reichen, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellt. Auf die nicht mehr vorhandene Buche im Westen wurde bereits hingewiesen, nördlich davon stocken jüngere Buchen entlang der Grundstücksgrenze. Der Bereich zur Straße stellt sich aktuell im Zuge des Umbaus der Villa als Baustelleneinrichtungsfläche weitgehend vegetationslos dar.

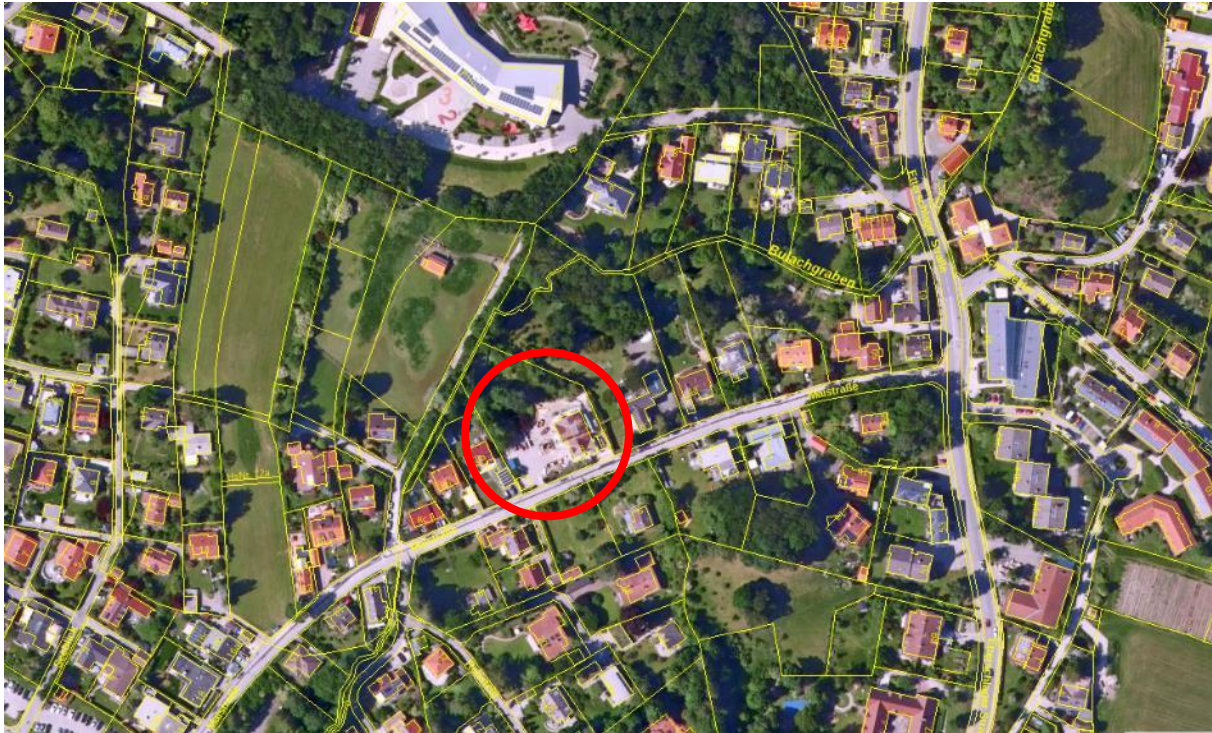


Abb. 1: Lage des Plangebietes (Ausschnitt TK25)

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Regional- und Landesplanung

Die Gemeinde Wörthsee liegt gemäß Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Planungsregion München (14) am Rand, aber noch im Verdichtungsraum der Metropolregion München. Zeichnerische Festlegungen des Regionalplans (Stand April 2019) sind nicht betroffen. Das auf Karte 3 dargestellte Landschaftsschutzgebiet (grün schraffiert) nimmt die Ortslage und ortsnahen Freiflächen aus. Der Geltungsbereich liegt im als Wohn- und gemischte Bauflächen dargestellten Bereich im Hauptsiedlungsgebiet.

Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen (B II, G 1.2), es sollen kompakte, funktional und sozial ausgewogene Strukturen geschaffen werden (G 1.6). Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen (A I, Z 4.1). Es sollen nachhaltige, zukunftsfähige Strukturen der Daseinsvorsorge und der Erreichbarkeit entwickelt sowie Bedürfnisse älterer Menschen verstärkt berücksichtigt werden (G 2.3). Bestehende und zu schaffende Infrastrukturen sollen effektiv genutzt werden (G 1.4).

#### 3.2 Rechtskräftiger Flächennutzungsplan

Mit Genehmigungsbescheid des Landratsamtes Starnberg vom 23.06.2006 hat die Gemeinde Wörthsee den Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1988 rechtswirksam ersetzt. Die Ziele des damaligen Flächennutzungsplanes für den Planungsumgriff an der Maistraße wurden in den neuen Flächennutzungsplan unverändert übernommen. Die Fläche entlang der Maistraße ist als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Daran angrenzend sind zum Bulachgraben Grünflächen mit Schutz- und Leitpflanzungen dargestellt.

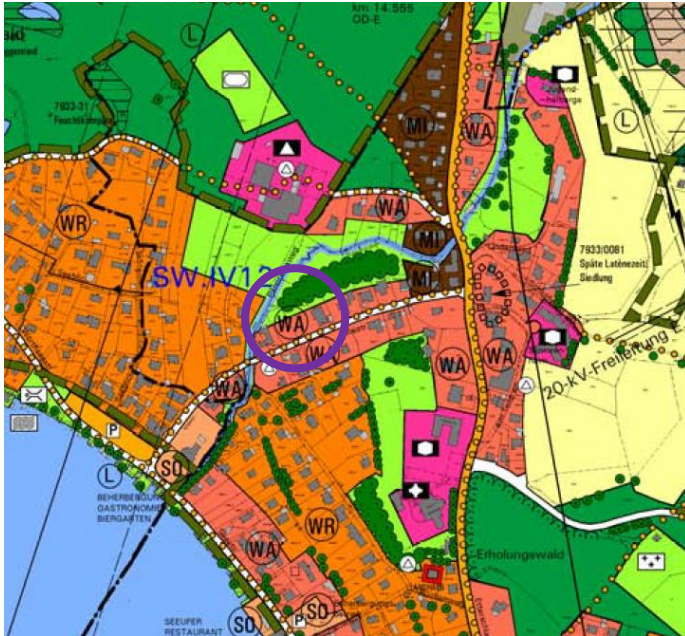


Abb. 2: Auszug rechtskräftiger Flächennutzungsplan 2007 mit Planungsgebiet

### 3.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Für das zur Änderung beantragte Grundstück existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan in der Fassung vom 21.10.1991, der sich zum Aufstellungszeitpunkt aus dem damals gültigen Flächennutzungsplan vom 11.05.1988 entwickelt hat. Die im Flächennutzungsplan festgelegten Ziele eines ausgewogenen Verhältnisses von Grünflächen entlang des Bulachgrabens und einem Allgemeinen Wohngebiet für drei Grundstücke an der Maistraße wurden im Bebauungsplan Nr. 16 "Maistraße" planerisch umgesetzt. Dabei wurde der südöstliche, in etwa 30 m breite Streifen, parallel zur Maistraße der geordneten Bebaubarkeit zugeführt, während die rückwärtigen, bachseitigen Grundstücksflächen als private Grünflächen zum Erhalt von Bachufer und Baumbestand gesichert wurden.

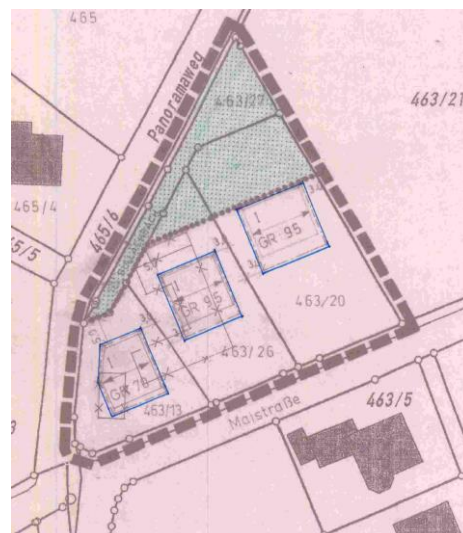


Abb. 3: rechtskräftige 1. Änderung im westlichen Bereich

Abb. 4 (links): rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 16

Mit Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates vom 19.01.2005 wurde der Bebauungsplan im Bereich der zwei westlichen Grundstücke neu überplant und am 12.02.2007 die 1. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Somit liegt nur noch das hier zur Änderung beantragte Baurundstück im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes.

### 3.4 Fachgesetzte und berührte Fachplanungen

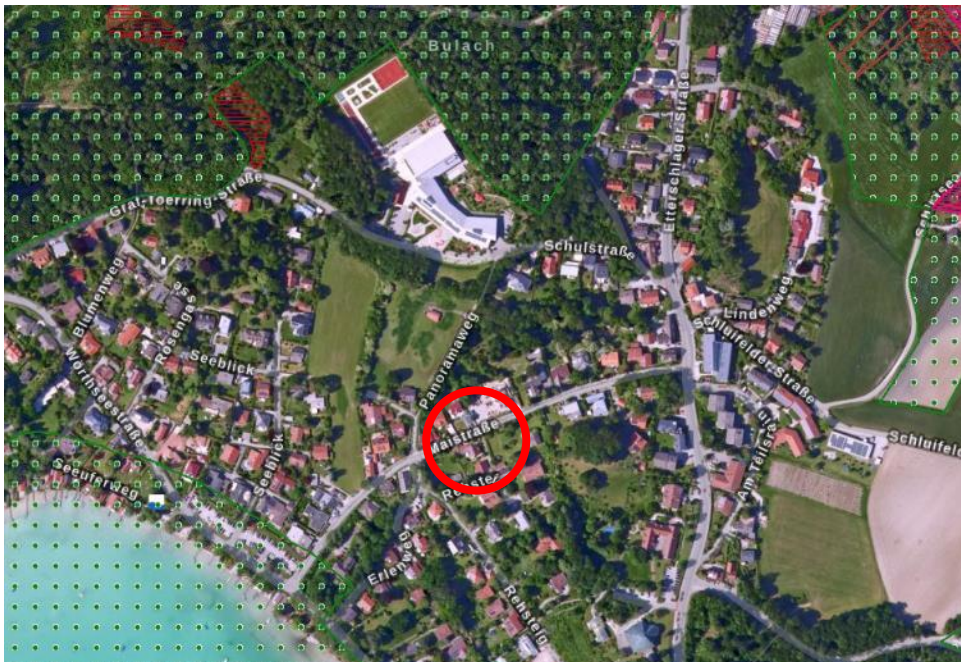


Abb. 5: Luftbildkarte Bayernatlas mit Landschaftsschutzgebiet in grün gepunktet.

Geschützte Flächen sind im Geltungsbereich nicht betroffen. Die Bereiche des Landschaftsschutzgebiets „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“ ragen maximal 170 m an den Geltungsbereich heran. Amtlich kartierte Biotope sind gemäß BayernAtlas bzw. FINWeb des LfU nicht vorhanden. Für die im Norden vorhandenen Gewässerbegleitgehölze ist jedoch von einem gesetzlichen Schutzstatus gemäß Art. 23 BayNatSchG oder § 30 BNatSchG auszugehen. Diese liegen jedoch außerhalb des Änderungsbereichs im Bereich des Nordwestteils des Baurundstücks. Für diesen Teil bleibt der bisherige Bebauungsplan gültig.

## 4. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

Die mit ca. 47 m im Vergleich zu den westlichen Nachbargrundstücken etwa doppelt so lange Grundstücksgrenze zur Maistraße ermöglicht ein zweites Gebäude. Neben dem Bestandsgebäude wird daher auf dem Grundstück ein weiteres Baurecht geschaffen, das sich in seiner Kubatur an den südwestlich angrenzenden Baukörpern orientiert.

Beide Gebäude dieser Flurnummer zusammen sollen der Idee des Mehrgenerationenwohnens gerecht werden und sind über die gemeinsame Tiefgarage miteinander verbunden.

Der zur 2. Änderung beantragte Bereich wird auch künftig als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Das Grundstück hat eine Größe von 3.018 m<sup>2</sup>. Hiervon sind 1.332 m<sup>2</sup> als private Grünfläche mit erhaltenswertem Baumbestand und Teich gesichert und 1.686 m<sup>2</sup> sind entsprechend dem festgelegten Maß der baulichen Nutzung überbaubar.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Villa (bestehendes Gebäude im Osten) in Anlehnung an den Bestand mit Ergänzungen eines großzügigen Balkons sowie separater

Berücksichtigung für das zusätzliche Baufenster festgelegt. Wesentliches Ziel der Bauleitplanung war eine Bebauung mit künftig 2 Einzelhäusern zu ermöglichen, die zwar unterirdisch durch die Tiefgarage verbunden sein dürfen, jedoch nicht durch überirdische Bauteile, um Durchblicke und durchgrünte Bereiche auch entlang der Maistraße zu erhalten. Ergänzend werden grünordnerische Belange mit Pflanzpflichten entlang der Straße sowie zur Begrünung der unterbauten Flächen festgelegt.

Zur Entlastung der verkehrlichen Situation auf der Maistrasse, die neben ihrer eigentlichen Funktion als innerörtliche Erschließungsstraße des Wohngebiets auch Besucherverkehr Erholungssuchender und den ÖPNV zur Schülerbeförderung leisten muss, werden der Großteil der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage und zusätzliche Besucherstellplätze auf dem Grundstück untergebracht. Das Grundstück wird hierfür über zwei Zufahrten von der Maistrasse erschlossen. Ausschließlich zu Pflege- und Unterhaltsmaßnahmen des rückwärtigen Grundstücksbereichs ist die Möglichkeit der Anbindung an den Panoramaweg mittels eines Steges über den Bulachgraben gegeben.

Der im bisherigen Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzte Teich ist seit einigen Jahren trocken gefallen, da er nicht mehr durch das Wasser des Bulachbaches gespeist wird. Dieser soll naturnah als Himmelsweiher wieder hergestellt werden.

Das Grundstück ist über die Maistrasse an alle öffentlichen Netze angeschlossen. Das Abwasser wird in die vorhandenen Abwasserkanäle in der Maistrasse entsorgt. Anfallendes Niederschlagswasser wird in den vorhandenen Teich zur Retention eingeleitet. Für zusätzlich anfallendes Wasser bei Starkregenereignissen, welches das Fassungsvermögen des Teiches übersteigt und nicht auf eigenem Grund versickert werden kann, muss eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung in den angrenzenden Bulachbach beantragt werden.

## **5. Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise**

### **5.1 Bauliche Festsetzungen**

#### Art der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet wird beibehalten. Aus den festgesetzten Baugrenzen ergibt sich eine offene Bauweise. Durchblicke entlang der Maistraße sollen auch künftig möglich sein. Aus diesen Gründen wurde ein Poolgebäude und ein oberirdischer Verbindungsgang oder weitere massive Nebengebäude abgelehnt.

Es wird eine Bebauung mit 2 Einzelhäusern zugelassen. Diese dürfen je max. 2 Wohnungen sowie insgesamt einem nicht störenden Gewerbebetrieb aufweisen, der als Büronutzung im Gartengeschoss der großen Villa vorgesehen ist, das als Untergeschoss anzusehen ist.

#### Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige GR wird mit 420 m<sup>2</sup> festgesetzt. Zusätzlich wird eine GR-Überschreitung für Balkone und Terrassen von max. 130 m<sup>2</sup> vorgesehen. Die Baugrenzen geben zudem vor, dass die GR für das östliche Bestandsgebäude deutlich größer sein darf als für das neue Wohngebäude im zusätzlichen Baufenster im Westen.

Darüber hinaus wurde die Wandhöhe je Wohngebäude separat festgelegt, da das bewegte Gelände hier die Vergleichbarkeit ohnehin erschwert. Festgesetzter Bezugspunkt ist jeweils die Hangseite entlang der Straßenfront, die letztendlich die Nutzbarkeit sowie das Ortsbild am stärksten bestimmt. Für den separaten Bereich der Terrassen und Balkone ist ebenfalls ein Höhenbezugspunkt zur Straße hin festgesetzt.

Für die zum zentralen Tiefpunkt des Grundstücks hin infolge der Hanglage aus dem Gelände heraustretenden unterbauten Kellerflächen mit darüber liegenden Terrassen bzw. Balkonen wurde innerhalb der Baugrenzen ein unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung mit anderer Wandhöhe abgegrenzt. Diese darf nur durch erforderliche Geländer zur Absturzsicherungen

um bis zu 1,1 m überschritten werden. Ebenso wurden hierfür entsprechende Teilflächen reserviert.

Die Gemeinde Wörthsee verfügt über eine Satzung über ein von der Bayerischen Bauordnung (BayBO) abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe vom 20.01.2021. Der Bebauungsplan lässt keine hiervon abweichende Verkürzung zu, so dass keine weiteren Festsetzungen erforderlich sind.

#### Nebengebäude und Nebenanlagen

Die maximal zulässige Gesamt-Grundfläche wurde absolut festgesetzt, da für die Tiefgarage und erforderliche Zuwegungen umfangreichere Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO erforderlich sind, die über das übliche Maß der GR-Überschreitung von 50% hinausgehen. Die Tiefgarage ist aber sinnvoll, um das Straßenbild nicht durch umfangreiche Stellplatzreihen an der Grundstücksgrenze zu beeinträchtigen und eine ansprechende Durchgrünung zu sichern. Somit verbleiben nur die Zufahrt zum Aufzuggebäude der Tiefgarage an der westlichen Grundstücksgrenze sowie im Osten eine Zufahrt zum Carport sowie 2 weitere Stellplätze als Besucherstellplätze oberirdisch. In Anbindung an die Besucherstellplätze ist auch eine Fläche für Müll festgesetzt, in Anbindung an den Tiefgaragenaufzug ein einziges Nebengebäude, z.B. zur Unterstellung von Fahrrädern und Gartengeräten.

Weitere Nebenanlagen sind nicht zulässig, diese sollen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und Flächen errichtet werden.

#### Gestaltungsvorschriften

Die Hauptgebäude müssen mit symmetrischen Satteldächern mit einer Dachneigung von 25° bis 35 ° errichtet werden, wie es im Gebiet üblich ist. Dabei ist jeweils ein Quergiebel zulässig, sofern die Dachflächen nicht nahgelegenen Grundstücksgrenzen zugewandt sind. Dachgauben werden aus gestalterischen Gründen auf die westliche Dachfläche des größeren Gebäudes beschränkt, die dem Grundstück selbst zugewandt ist. Aus Gründen des Ortsbildes werden darüber hinaus für die Hauptgebäude Dachziegel oder Dachsteine sowie helle Putzflächen festgesetzt. Für den Vogelschutz und das in Verbindung mit den angrenzenden Gehölzflächen zum Bulachgraben höhere Vogelschlagrisiko wird für zusammenhängende Glasflächen ab 1,5 m<sup>2</sup> Fläche die Verwendung von Vogelschutzglas oder das Anbringen senkrecht gestreifter Muster festgesetzt. Dies gilt letztlich nur mehr für das zusätzliche Gebäude, da die Villa bereits genehmigt umgebaut wird. Glasflächen sind als zusammenhängend zu bewerten, sofern diese nicht durch deutlich sichtbare Stege und Sprossen getrennt sind. Dies entspricht den aktuellen fachlichen Vorgaben (vgl. Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten 2021).

Dächer von Nebengebäuden sind aus Gründen des Ortsbildes und klaren Baustruktur zugunsten der Hauptgebäude ausschließlich als Flachdächer auszubilden. Ausgenommen ist lediglich das Nebengebäude für den Tiefgaragenaufzug inkl. angebautem Nebengebäude. Für diesen wird auch ein dem Hauptgebäude angepassten Satteldach (v.a. hinsichtlich Symmetrie und Dachneigung) zugelassen. Dies ermöglicht über den technischen Anlagen eine geringere Wandhöhe als ein Flachdach und stellt sich somit als die städtebaulich verträglichere Lösung dar.

Aufschüttungen werden in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan auf max. 1,5 m begrenzt, Abgrabungen auf 0,5 m. Diese sind zur Anbindung des Erdgeschosses sowie des Gartengeschosses an die Terrassenflächen erforderlich. Lediglich im mit Planzeichen Fläche für Abgrabungen festgesetzten Bereich nördlich des größeren Gebäudes sind darüber hinausgehende Abgrabungen sowie Abfangen des Geländes mittels Sützmauer bis max. 3,0 m zulässig. Hier darf somit die Terrasse vom Pool um das Gebäude herumgezogen werden. Diese Abgrabung tritt von der Straße aus jedoch nicht in Erscheinung.



## 5.2 Verkehrs- und Versorgungsflächen

An der südlichen Grundstücksgrenze wird die Straßenbegrenzungslinie der Maistraße festgesetzt. Diese verdeutlicht das Angrenzen an die öffentliche Verkehrsfläche und damit gesicherte Erschließung.

## 5.3 Grünordnerische Festsetzungen

### Private Grünfläche

Das von der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans Maistraße betroffene Grundstück Fl.Nr. 463/21 weist eine deutlich größere Tiefe als die westlich gelegenen Grundstücke auf. Demzufolge werden auch die Baufenster in Anlehnung an die westlich bestehende Bebauung neu und etwas nach Norden erweitert festgesetzt und hierfür die Festsetzung der privaten Grünfläche etwas reduziert, da in diesem Bereich kein wertgebender Gehölzbestand mehr besteht. Eine Bebauung des nördlichen Grundstücksteils ist damit aber weiterhin ausgeschlossen. Innerhalb der privaten Grünfläche ist ein Teich als Biotop- und Schwimmteich zulässig, der in seinen Abgrenzungen von der Planzeichnung etwas abweichen darf. Somit kann der früher bestehende Teich wieder hergestellt werden. Dabei ist allerdings die Fläche insgesamt auf 150 m<sup>2</sup> begrenzt und vorgeschrieben, dass mindestens 30 % als Biotopfläche mit Wasserpflanzen zu entwickeln sind, um eine naturnahe Gestaltung im Bereich des Grünzugs zum Bulachgraben zu gewährleisten.

### Bepflanzungsfestsetzungen

Für die Überdeckung der Tiefgarage wird mindestens 60 cm sowie gärtnerische Gestaltung vorgeschrieben. Somit ist eine ausreichende Durchgrünung des Baugrundstücks gewährleistet, die auch eine Bepflanzung mit Sträuchern oder kleineren Bäumen auf der Tiefgarage ermöglicht.

Darüber hinaus sind in einem Abstand von max. 5,0 m zur Maistraße drei mindestens mittelkronige heimische Laubbäume zu pflanzen. Diese sollen ebenfalls eine erlebbare auch vertikale Durchgrünung der in diesem Grundstücksteil ansonsten dichteren Bebauung sichern. Die Pflanzung von Koniferen (Nadelbäumen) ist aus Gründen der Biodiversität grundsätzlich nicht zulässig.

Tab. 1: Vorschlagsliste heimische Laubbäume und Sträucher für die festgesetzten oder weitere Pflanzungen

<u>Heimische Laubbäume</u>		<u>Heimische Sträucher</u>	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Heckenrose	<i>Rosa canina</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Wild-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>	Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>		

Flachdächer von Nebengebäuden sind mit mindestens 10 cm Substratdicke zu begrünen, um ausgleichende Funktionen für Klimaschutz und Artenvielfalt zu ermöglichen.

## 5.4 Hinweise und nachrichtliche Übernahme

Zeichnerische Hinweise umfassen als nachrichtliche Übernahmen die Grenzen der Flurstücke, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Maistraße“ vom 12.01.1991, Höhenlinien und den zu erhaltenden Bach sowie zu erhaltende Bäume in der Umgebung. Ergänzend wird

in der Planzeichnung u.a. auf Abstandsmaße, den zulässigen Swimmingpool (als Lagevorschlag), oder Standortvorschlag für gemäß textlicher Festsetzung zu pflanzende Laubbäume hingewiesen.

Textliche Hinweise umfassen relevante gültige Satzungen der Gemeinde Wörthsee, Hinweise zum Boden- und Denkmalschutz und wasserwirtschaftlichen Belangen. Außerdem ist für angrenzende Flächen auf den bauzeitlichen Schutz von Gehölzbeständen zu achten.

## **6. Wesentliche Auswirkungen**

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung erfolgt für ein Grundstück des bestehenden Allgemeinen Wohngebiets im Innenbereich. Diesbezüglich wird auf dem großen Baugrundstück die Nachverdichtung in einem der Umgebung angepassten Maß ermöglicht.

Die bauliche Entwicklung steht im Einklang mit den Vorgaben der Regional- und Landesplanung. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen zum Maß und Gestaltung der baulichen Nutzung ergeben sich keine nennenswerten Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild, ein Umweltbericht ist als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB nicht erforderlich. Demnach ergibt sich auch kein bau- oder naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf.

Hinweise auf artenschutzrechtliche Konflikte bestehen nicht, der Grundstücksteil im Geltungsbereich weist keine als Lebensraum bedeutsamen Vegetationsstrukturen auf.

## **Literaturverzeichnis**

Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm Bayern i.d.F. vom 01.03.2018.

Gemeinde Wörthsee: Flächennutzungsplan vom 31.05.2006.

Gemeinde Wörthsee: Satzung über ein von der Bayerischen Bauordnung (BayBO) abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe vom 20.01.2021

Gemeinde Wörthsee: Ortsgestaltungssatzung in der Fassung der 2. Änderungssatzung vom 07.12.2009.

Gemeinde Wörthsee: Stellplatzsatzung i.d.F. vom 17.12.2007.

Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten 2021: Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben. Beschluss 21/01. Stand Februar 2021.

Regionaler Planungsverband München 2019: Regionalplan München i.d.F. vom 01.04.2019.