

Gemeinde

**Wörthsee**  
Lkr. Starnberg

Bebauungsplan

Nr. 56 „Steinebach – Hauptstraße West“

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-52

Bearb.: Praxenthaler

Email: [j.praxenthaler@pv-muenchen.de](mailto:j.praxenthaler@pv-muenchen.de)

QS: Goe

Plandatum

22.10.2014 (Vorentwurf)

07.12.2015 (Entwurf)

21.03.2016

1. Ergänzendes Verfahren gem. § 214 (4) BauGB

19.09.2018 (Entwurf)

22.03.2021

2. Ergänzendes Verfahren gem. § 214 (4) BauGB

22.03.2021

3. Ergänzendes Verfahren gem. § 214 (4) BauGB

22.02.2022

**Begründung**

## A Städtebauliche Begründung

### 1 Planungsanlass

Die Süddeutsche Zeitung titelte im März 2013 „Gute Nacht, Steinebach“ und wies damit auf die großen Veränderungen entlang der Hauptstraße hin: Läden werden geschlossen, an ihrer Stelle sollen große Wohngebäude entstehen. In der Folge geht der bisherige Charakter des Zentrums von Steinebach verloren, sowohl in Bezug auf die Nutzung als auch auf die bauliche Gestaltung.

Aufgrund dieses Veränderungsdrucks fasste die Gemeinde ebenfalls im März 2013 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hauptstraße Steinebach-West“. Der Umgriff des Bebauungsplans umfasste damals auch das Grundstück Fl.Nr. 45 mit dem Wirtshaus Raabe.

Der Gemeinderat beschloss weiter, in das Aufstellungsverfahren eine Bürgerbeteiligung zu integrieren. Anfang März 2014 wurde öffentlich bekannt gemacht, dass zur Zukunft der Hauptstraße im Zeitraum März bis Mai 2014 drei öffentliche Workshops stattfinden. Die Workshops wurden vom Planungsverband und vom Verkehrsplanungsbüro TransVer vorbereitet und durchgeführt.

Schwerpunkte der Workshops waren die Bedeutung der Hauptstraße für die Identität der Gemeinde, die Verbesserung der Situation in der Hauptstraße für Fußgänger und Radfahrer sowie die Weiterentwicklung des Zentrums von Steinebach durch ein neues Bebauungs- und Nutzungskonzept rund um das Wirtshaus Raabe.

Im abschließenden dritten Workshop wurde als Grundlage für den Bebauungsplan ein sehr detailliertes Konzept für den künftigen Straßenraum erarbeitet. Durch die vertiefte Auseinandersetzung mit dem Wirtshaus Raabe wurde deutlich, dass die Planungsaufgabe sich hier stark von dem Bereich weiter südlich unterscheidet und eine Entkopplung der Planungen für das Grundstück Raabe und die Grundstücke entlang der Hauptstraße sinnvoll ist. Dementsprechend nahm der Gemeinderat im Oktober 2014 das Grundstück Fl.Nr. 45 aus dem Geltungsbereich des BP Nr. 56 heraus.

Die Ostseite der Hauptstraße wurde nicht in den Geltungsbereich mit einbezogen, da es hier rechtskräftige Bebauungspläne gibt (BP Nr. 21 „Weßlinger Str. / Fliederstr. / Ahornstr. / Hauptstraße“ mit 1. und 2. Änderung sowie BP Nr. 11 „Am Obernfeld“). Die in diesen Bebauungsplänen enthaltenen Festsetzungen, insbesondere zur baulichen Gestaltung, entsprechen den heutigen Vorstellungen der Gemeinde zur Sicherung des Charakters der Hauptstraße.

Im Bereich des alten Schulhauses (Hauptstraße 15), einem der wichtigsten Gebäude auf der Ostseite der Hauptstraße, wurde der BP Nr. 21 im Jahr 2013 geändert (2. Änderung). Durch die Umwandlung des ehemaligen Fabrikgeländes hinter dem alten Schulhaus zu einem Wohngrundstück konnten Sanierung und Umbau und damit der dauerhafte Erhalt der alten Schule gesichert werden.

Vordringliches übergeordnetes Planungsziel der Gemeinde ist es, dass das historisch gewachsene Gesicht dieses Teils von Steinebach auch in Zukunft erkennbar bleibt (Bestandssicherung). Aus diesem Grund stellt sie für das Planungsgebiet einen Bebauungsplan auf, der Vorgaben zur Ordnung der künftigen Bebauung und auch zur baulichen Gestaltung macht.

Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst die südlich der Kirche in Steinebach gelegenen und westlich an die Hauptstraße angrenzenden Grundstücke von der Dorfstr. 1 bis zur Hauptstraße 20. Das Planungsgebiet hat eine Größe von 1,6 ha.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

## 2 Planungsrechtliche Situation, Anpassung an Planungsvorgaben

Das Planungsgebiet liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Ammersee mit Herrschinger Moos, Wörth-, Pilsen- und Weißlinger See (RP 14 B I 1.2.2.17.4). Gem. RP 14 B I 1.2.1.2 soll in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gesichert oder wiederhergestellt, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten und verbessert werden. Siedlungstätigkeit, Bebauung und bauliche Infrastrukturen sollen sich in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten nach den hier besonders bedeutsamen Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege richten. Von den im Regionalplan für dieses Vorbehaltsgebiet genannten konkreten Belangen ist im Planungsgebiet der Belang der Vermeidung stärkerer Siedlungstätigkeit relevant; die anderen genannten Belange sind im Planungsgebiet nicht betroffen.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Mischgebiet dargestellt; das südlichste Grundstück ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der neue Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zur Art der Nutzung; er ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Gebäude mit der Hausnummer 14 unterliegt als Baudenkmal den entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.

Für das Planungsgebiet gibt es derzeit keinen Bebauungsplan. Das Planungsgebiet liegt im Innenbereich; die Bebaubarkeit regelt sich derzeit nach § 34 BauGB.

### Beurteilung des vorhandenen Baurechts

Für den Bebauungsplan wurden anhand der digitalen Flurkarte und der Bauakten für alle Grundstücke die wesentlichen Kennwerte für das Maß der baulichen Nutzung des derzeitigen Bestands ermittelt (Bestandstabelle siehe Anlage zu dieser Begründung).

Die einzelnen Grundstücke im Planungsgebiet unterscheiden sich im Bestand relativ stark in verschiedenen Parametern:

- Größen zwischen 520 m<sup>2</sup> und 2.090 m<sup>2</sup>
- Erschließung für Fahrzeuge nur von der Hauptstraße bzw. Dorfstraße, nur vom Moosbichlweg oder von beiden Straßen aus
- Tiefe der Baugrundstücke zwischen gut 10 m und knapp 40 m
- stark unterschiedliches Gefälle des Geländes zwischen Hauptstraße und Moosbichlweg von 1,5 m bis gut 8 m
- Grundflächenzahlen überwiegend zwischen 0,15 und 0,24 (insgesamt zwischen 0,06 und 0,35)

Die Gemeinde hat intensive Überlegungen zum Baurecht angestellt, das gemäß der Vorschriften des § 34 BauGB innerhalb des Planungsgebiets vorhanden ist, und diese Überlegungen als Basis für die Festlegung der maximal zulässigen Grundflächen und der maximal zulässigen Höhenentwicklung der Gebäude genommen.

Hierbei trat die besondere Schwierigkeit auf, angesichts der heterogenen Bebauung auf den unterschiedlich stark abfallenden Grundstücken die Größe des Baurechts so zu ermitteln, dass es vergleichbar wird. Zu vergleichen sind im vorliegenden Fall Gebäude auf ebener Grundfläche mit Gebäuden, die zwischen berg- und talseitiger Wandhöhe Differenzen von bis zu fünf Metern aufweisen. Als Maßstab für die Ermittlung des Baurechts hat die Gemeinde in diesem Fall überwiegend auf die Rauminhalte, also die Baumassen zurückgegriffen. Die Baumassen werden pauschaliert für die oberirdischen Gebäudeteile ermittelt, die die „sichtbaren“ Kubaturen bilden.

Trotz der unterschiedlichen Grundstückszuschnitte im Planungsgebiet hat sich die Gemeinde weiter für Verhältniswerte, hier also Baumassenzahlen, als Vergleichsmaßstab entschieden und nicht für die Abfolge von Kubaturen. Die Verhältniszahlen erscheinen aus Sicht der Gemeinde dadurch gerechtfertigt, dass die bebaubaren Tiefen der Grundstücke entweder vergleichbar sind oder, dort wo das nicht der Fall ist (350, 352/3 und 352), durch „Sonderlösungen“ (zweite Baureihe, zusätzliche kleine Hauptgebäude als Grenzanbau) Ausgleich möglich ist.

Die Bestands-Baumassenzahlen (BMZ) liegen im Planungsgebiet überwiegend bei Werten von 1,3 bis 1,8 (insgesamt zwischen 0,45 und 2,24).

Als für die Beurteilung des Baurechts maßgebliche Umgebung wurde das Planungsgebiet angenommen. Insbesondere aufgrund der Trennwirkung des Geländes und der Hauptstraße wurden sowohl die überwiegend deutlich höher liegende, und teilweise mit Stützmauern eingefasste Ostseite der Hauptstraße als auch die deutlich tiefer liegende westlich angrenzende Bebauung nicht mit einbezogen.

Ausgenommen hiervon ist der Bereich gegenüber dem alten Rathaus und dem südlich angrenzenden Gebäude: Hier rückt die Bebauung östlich der Hauptstraße deutlich näher an diese heran und wird daher als mitprägend betrachtet.

Aus Sicht der Gemeinde lässt sich das Planungsgebiet dreiteilen in den etwas dichter bebauten, an das Zentrum mit Kirche und Wirtshaus angegliederten nördlichen Teil, einen mittleren Teil mit dem alten Rathaus und dem Gebäude mit der Postfiliale, welche beide auch durch die gegenüberliegenden Gebäude geprägt werden, und den etwas weniger dicht bebauten, durch großen Baumbestand und Freiflächen geprägten südlichen Teil. Die Trennlinie verläuft südlich der Fl.Nr. 350/10.

Für den nördlichen Teil entspricht nach Auffassung der Gemeinde eine BMZ von 1,7 bis 1,8, für den mittleren Teil eine BMZ von 1,8 bis 2,0 und für den südlichen Teil eine BMZ von 1,5 dem nach § 34 BauGB vorhandenen Baurecht. Die Überlegungen, die hierzu geführt haben werden im Folgenden näher ausgeführt.

### Nördlicher Teil

Das erste Gebäude im Planungsgebiet liegt an der Ecke Hauptstraße / Dorfstraße, unmittelbar gegenüber der Kirche. Für die hier vorhandene gewerbliche Nutzung sind von der Dorfstraße aus erschlossene Parkplätze vorhanden. Die Kubatur des Gebäudes entspricht einer BMZ von 1,8. Die Gemeinde geht davon aus, dass das hier vorhandene Baurecht dem vorhandenen Bestand entspricht. Aufgrund der prominenten Lage unmittelbar im Kreuzungsbereich und der deutlichen Geländezäsur gegenüber den südlichen Nachbargrundstücken geht sie weiter davon aus, dass das hier vorhandene Baurecht etwas höher ist, als weiter südlich.

Die Gebäude auf den südlich angrenzenden vier Grundstücken haben BMZ zwischen 1,4 und 1,7.

In der Gesamtschau geht die Gemeinde im nördlichen Teil in Bezug auf das vorhandene Baurecht auf dem nördlichsten Grundstück von einer BMZ von 1,8 und auf den drei anschließenden Grundstücken von 1,7 aus.

#### Mittlerer Teil

Mit einer BMZ von 2,05 hat die Fl.Nr. 350/6 den zweithöchsten Wert im Planungsgebiet. Hier steht das alte Rathaus, das mittlerweile in Privatbesitz ist. Die frühere hoheitliche Funktion spiegelt sich in der Giebelständigkeit, der Höhe, vor allem der sehr großen Gesamthöhe, und der Gestaltung des Gebäudes wider. Da das alte Rathaus im steilsten Teil des Planungsgebiets steht, beträgt die Höhendifferenz im Gebäude bzw. zwischen Berg- und Talhöhe über vier Meter.

Zur großen Baumasse dieses Gebäudes trägt auch die Unterschreitung der Abstandsfläche nach Norden bei; der Mindestabstand von drei Metern wird erst jenseits des öffentlichen Fußwegs an der Grenze des nächsten Privatgrundstücks Fl.Nr. 350/4 erreicht.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass von einer prägenden Wirkung dieses Gebäudes auf das Baurecht auf den Nachbargrundstücken nur sehr eingeschränkt ausgegangen werden kann, da sich das alte Rathaus in seiner ursprünglichen Funktion, Gestalt und Höhe von den benachbarten Gebäuden deutlich abhebt. Die BMZ von 2,05 wird daher nicht als Referenzwert für die Nachbarbebauung herangezogen. Dem Grundstück selber wird dieses Baurecht weiterhin zugestanden. Hierbei ist auch berücksichtigt, dass an dieser Stelle das große Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite mit in den prägenden Bebauungszusammenhang einbezogen wird.

Mit einer BMZ von 1,82 hat die Fl.Nr. 350/10 den dritthöchsten Wert im Planungsgebiet. In dem bestehenden älteren Gebäude sind Wohnungen und die Postfiliale. Im rückwärtigen Grundstücksteil ist das Gelände in größerem Umfang unterbaut, im Wesentlichen für Garagen. Die hohe Baumassenzahl resultiert auch aus dem zur Straße allerdings nur einen Meter hohen und damit nur eingeschränkt bedrängendem Grenzanbau an der Nordseite und der Unterschreitung der Abstandsflächen an der Südgrenze. Auch auf diesem Grundstück beträgt die Höhendifferenz im Gebäude bzw. zwischen Berg- und Talhöhe über vier Meter.

Bei der Beurteilung des vorhandenen Baurechts geht die Gemeinde hier davon aus, dass der Grenzanbau im Planungsgebiet trotz einiger Fälle noch nicht prägend ist und die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß BayBO der Regelfall ist. Daher wird das für einen Neubau mit ausreichenden Abstandsflächen anzusetzende Baurecht etwas unter dem hier vorhandenen eingeschätzt.

#### Südlicher Teil

Die BMZ im südlichen Bereich liegen bzw. lagen auf den vier Parzellen von Norden nach Süden bei 0,45, 1,28, 1,31 und 2,24. Die mit 2,24 höchste BMZ im gesamten Planungsgebiet hatte zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme das südlichste Grundstück, Fl.Nr. 705. Das damals bereits leerstehende Geschäftsgebäude wurde mittlerweile abgerissen und durch ein Wohngebäude ersetzt, für dessen Errichtung eine Ausnahme von der Veränderungssperre erlassen wurde. Der abgerissene Altbestand insgesamt und der hier vorhandene einseitige Grenzanbau wurden bei den Überlegungen zum Baurecht nach § 34 BauGB nicht als prägend angesehen.

Unter Berücksichtigung der hier ebenen Lage des Geländes, der im Planungsgebiet insgesamt vorhandenen Kubaturen, BMZ, GRZ und des günstigen Grundstückszuschnitts fügt sich nach Auffassung der Gemeinde hier ein zweigeschossiges Gebäude

mit einer BMZ von 1,7 und einer GRZ von 0,21 in die Umgebung ein. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht damit hier der im nördlichen Teil des Planungsgebiets.

Auf den anderen Grundstücken im südlichen Bereich sieht die Gemeinde das vorhandene Baurecht aufgrund der dort vorhandenen ungünstigeren Bedingungen in Bezug auf Gelände und Grundstückstiefe etwas niedriger bei einer BMZ von 1,5.

Auf der Fl.Nr. 350 standen bisher nur ein leerstehendes denkmalgeschütztes Gebäude unmittelbar an der Hauptstraße und eine Scheune im unteren Teil des Grundstücks. Zwischen dem denkmalgeschützten Gebäude und dem nördlich angrenzenden Grundstück steht eine ortsbildprägende Baumgruppe, deren Erhalt für die städtebaulichen Ziele der Gemeinde wichtig ist. In Abstimmung mit dem Eigentümer wurde hier eine zweite Baureihe zugunsten der Freifläche an der Straße zugelassen. Das Baukonzept orientiert sich an dem Zielwert 1,5 für die BMZ.

Die Fl.Nr. 352/3 hat derzeit eine BMZ von knapp 1,3. Da das nach dem Zielwert von 1,5 noch vorhandene Baurecht im Bereich des Hauptgebäudes nicht sinnvoll umgesetzt werden kann, hat die Gemeinde hier eine Sonderlösung festgesetzt: Der Garagenbau, der bereits jetzt talseitig zweigeschossig ist, erhält einen Bauraum, so dass hier ein Appartement errichtet werden kann. Die aus dieser Sonderlösung entstehende BMZ von 1,7 hält die Gemeinde hier für vertretbar.

Die langgestreckte Fl.Nr. 352 hat eine sehr geringe Bautiefe. Außerdem stehen hier drei ortsbildprägende Linden, deren Erhalt für die Ziele der Gemeinde wichtig ist. Die Gemeinde hat sich hier ebenfalls für eine Sonderlösung entschieden und der vorhandenen Scheune einen Bauraum gegeben. Die aus dieser Sonderlösung entstehende BMZ von 1,7 hält die Gemeinde auch hier für vertretbar.

Der Gemeinde ist bewusst, dass die Ermittlung des Baurechts nach § 34 BauGB immer von Wertungsentscheidungen abhängt. Sie hat versucht, ihre Bewertung so objektiv wie möglich durchzuführen. Gleichwohl ist der Gemeinde bewusst, dass diese Bewertung für einzelne Grundstücke oder insgesamt auch anders ausgehen kann. Daher wird die Gemeinde im Rahmen ihrer Abwägungsentscheidung auch berücksichtigen, dass das Baurecht für die im Bebauungsplan gelegenen Grundstückseigentümer entgegen der von der Gemeinde vorgenommenen Ermittlungen doch eingeschränkt wird. Ohnehin ist der Gemeinde bewusst, dass durch die Festsetzung des Bebauungsplans eine beschränkende Wirkung gegenüber dem Baurecht nach § 34 BauGB allein durch die vorgenommenen Festsetzungen eintritt. Auch unter dieser Prämisse hält die Gemeinde aber an ihren Planungszielen einer städtebaulichen Neuordnung des Planbereichs fest.

Das Ziel der Regionalplanung nach Vermeidung stärkerer Siedlungstätigkeit im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet und das städtebauliche Ziel der Gemeinde, den Charakter der Hauptstraße dauerhaft zu sichern, hält die Gemeinde für so wichtig, dass sie an den festgesetzten maximal zulässigen Grundflächen und maximal zulässigen Gebäudehöhen bzw. an der Zuteilung der Baumassenzahlen, die sie aus ihrer Einschätzung des vorhandenen Baurechts abgeleitet hat, auch dann festhält, wenn sich diese Einschätzung als fehlerhaft erweisen und Baurecht eingeschränkt würde.

### **3 Geschichte und städtebauliche Situation**

Im Jahr 1903 wurde die Bahnlinie von München nach Herrsching eröffnet. In der Folge wurde die Hauptstraße von der Kirche bis zum Bahnhof mit Wohn- und Geschäftshäusern bebaut. Diese Bebauung ist bis heute noch teilweise intakt und bietet ein Bild des Ortes, wie er sich vor 100 Jahren im Zuge der Anbindung an München und des einset-

zenden Tourismus entwickelt hat. Die Straße ist somit auch das Gesicht des Ortsteils Steinebach geworden.

Die Hauptstraße war früher auch eine Geschäftsstraße, in der der gesamte tägliche Bedarf erhältlich war. Heute gibt es noch einige kleinere Geschäfte; die alteingesessene Bäckerei Buchner am Beginn der Hauptstraße wurde vor kurzem geschlossen.

Auf der Westseite der Hauptstraße fällt das Gelände stark ab (Höhenunterschied von der Hauptstraße bis zum Moosbichlweg bis zu acht Meter). Die Bebauung ist einreihig und die Garagen sind überwiegend abgesetzt von den Hauptgebäuden, so dass nicht der Eindruck einer einheitlichen Baumasse mit zusätzlichem Garagengeschoss entsteht. Die vorhandenen fast ausschließlich traufständigen Bauten bilden relativ einfache und geschlossene Baukörper und tragen in der Ausbildung ihrer ruhigen Satteldächer zum positiven städtebaulichen Gesamtbild entscheidend bei. Die Fassaden haben durch ihre symmetrischen Fensteranordnungen und stehenden Formate einen hohen Anteil bei der vorhandenen Gesamtgestalt.

Charakteristisch ist auch der relativ enge Straßenraum ohne eigenen Gehweg, der in das steile Gelände eingeschnitten ist. Die hohe Anzahl von großen Laubbäumen bildet in Verbindung mit architektonisch wichtigen Gebäuden eine unverwechselbare und identitätsstiftende Abfolge von Natur- und Straßenraum. Die Verbesserung dieses Teils der Staatsstraße St 2348 insbesondere durch Errichtung eines Gehwegs ist seit langem Ziel der Gemeinde. Das Straßenbauamt plant die Erneuerung dieses Abschnitts der Staatsstraße.

Die Gemeinde hat im Frühjahr 2014 mehrere Bürgerworkshops zur Zukunft der Hauptstraße durchgeführt. Im Rahmen dieser Workshops wurde ein Konzept für einen durchgängigen Gehweg auf der Westseite der Straße durchgeführt, für den Gehrechte auf den Anliegergrundstücken gesichert werden sollen. Im nördlichen Bereich der Hauptstraße ist eine Engstelle geplant, in der kein Begegnungsverkehr möglich ist (siehe Anlagen 2 und 3a – c).

Die Planung wurde mit dem Straßenbauamt besprochen und dort auch als umsetzbar angesehen, vorausgesetzt, die noch erforderlichen genaueren Untersuchungen lassen eine Umsetzung der Engstelle möglich erscheinen.

Im Frühjahr 2015 wurden dem Gemeinderat die Ergebnisse der Ende 2014 durchgeführten Erhebungen zu den Verkehrszahlen auf der Hauptstraße vorgestellt (siehe Anlage 4). Die Zahl der Kfz/h lag in den Morgen- und Abendspitzen über dem Grenzwert der Richtlinien für Engstellen (RaSt 06). Danach erfordert die Umsetzung der geplanten Engstelle voraussichtlich eine Signalisierung. Da seit 2015 auf Anordnung des Landratsamts auf der Hauptstraße aufgrund der Gefahrensituation durch den fehlenden Gehweg Tempo 30 gilt, womit ein wesentliches Ziel des Verkehrskonzepts – die Verlangsamung des Verkehrs – bereits erreicht ist, hat die Gemeinde die weiteren Schritte zur Umsetzung der Engstelle vorerst zurück gestellt. An der Planungskonzeption im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche hält die Gemeinde aber weiterhin fest.

#### **4 Grundzüge des städtebaulichen Konzepts**

Übergeordnetes Planungsziel der Gemeinde ist es, dass das historisch gewachsene Gesicht dieses Teils von Steinebach auch in Zukunft erkennbar bleibt. Daher spielt die Bestandssicherung eine wichtige Rolle im Planungskonzept der Gemeinde.

- Hinsichtlich der Art der Nutzung ist es Ziel der Gemeinde, auch künftig eine gewisse Mischnutzung im Planungsgebiet zu haben. Die Gemeinde beurteilt das Planungsgebiet derzeit als allgemeines Wohngebiet. Die von der Gemeinde ge-

wünschte Mischnutzung in Form z.B. der Postfiliale auf Fl.Nr. 350/10 oder eines nicht störenden Handwerksbetriebs, wie auf Fl.Nr. 352, sind im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig. Die Festsetzung der Art der Nutzung erscheint daher hier städtebaulich nicht erforderlich.

- Als Beurteilungsmaßstab für das Maß der Nutzung dient der vorhandene Bestand, der durch eine pauschalierte Ermittlung der Baumassenzahlen (BMZ) für alle Grundstücke ermittelt wird. Die künftige Baudichte soll von Norden nach Süden leicht abnehmen (Zielwerte BMZ von 1,8 abnehmend auf 1,5) und auf Besonderheiten der Grundstücke Rücksicht nehmen, woraus sich teilweise niedrigere Werte ergeben bzw. die BMZ aufgrund von „Sonderlösungen“ höher liegen). Beim alten Rathaus und dem südlich angrenzenden Gebäude mit der Postfiliale bestehen eine höhere Baudichte und ein baulicher Zusammenhang mit der gegenüberliegenden Straßenseite, die in einem über 1,8 liegenden Zielwert für die BMZ berücksichtigt werden.
- Festsetzung der Gebäudekubaturen entsprechend der aus dem Bestand abgeleiteten Zielwerte der BMZ. Festgesetzt werden die Grundflächen und die bergseitigen Wand- und Firsthöhen.
- Mit Ausnahme einiger Bestandsgebäude Festlegung der Firstrichtung, so dass der traufständige Charakter erhalten bleibt, und eines Satteldachs mit mittigem First und mindestens 35° Dachneigung, um dieses für das Planungsgebiet noch typische Dach auch künftig als gestalterisches Element zu sichern.
- Als weitere gestalterische Elemente werden Dachaufbauten auf der Straßenseite ausgeschlossen und Regelungen zu den Dachaufbauten, zu den Fensterformaten und den Einfriedungen in den Plan aufgenommen.
- Um auch vom Moosbichlweg aus das Erscheinungsbild zu sichern, werden die Garagenstandorte so festgelegt, dass keine durchgängigen Garagenfronten entstehen und die Garagen möglichst auch versetzt zu den Hauptgebäuden stehen, um nicht den Eindruck eines zusätzlichen Geschosses zu haben.
- Erhalt der ortsbildprägenden großen Linden im Süden des Planungsgebiets und der Baumgruppe nördlich des Baudenkmals.
- Umsetzung des in den Bürgerworkshops entwickelten und vom Gemeinderat beschlossenen Konzepts zur Umgestaltung der Hauptstraße mit einem durchgehenden Gehweg, zwei Querungshilfen und einer Engstelle im nördlichen Bereich der Hauptstraße. Hierzu Festsetzung von Flächen mit Gehrechten, die in Abstimmung mit den Eigentümern zugunsten der Gemeinde gesichert werden sollen.

Zur Verbesserung der Durchlässigkeit von der Hauptstraße zum Moosbichlweg ist es weiter Ziel der Gemeinde, den vorhandenen, derzeit privaten Durchlass auf der Parzelle Nummer 10 öffentlich zu widmen.

## 5 Inhalt des Bebauungsplans

5.1 Der Umgriff des Bebauungsplans setzt sich wie folgt zusammen:

Baugebiet	10.850 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	4.940 m <sup>2</sup>
Gesamt	15.790 m <sup>2</sup>

5.2 Maß der Nutzung, überbaubare Flächen, Dachformen

### Parzelle 1:

Der derzeitige teilweise gewerblich genutzte Bestand ist relativ neu, ein Umstrukturierungsbedarf ist nicht bekannt. Das Maß der Nutzung entspricht mit einer BMZ von 1,8 dem Zielwert für diesen Bereich. Im Bebauungsplan wird der Bestand festgesetzt.

### Parzelle 2:

Es handelt sich um ein Haus mit mehreren Wohnungen und einer vom Gelände überdeckten Gemeinschaftsgarage. Umstrukturierungs- /Erweiterungsabsichten sind nicht bekannt und aufgrund des Grundstückszuschnitts und der großen Garage auch kaum realisierbar. Daher wird auch hier der Bestand festgesetzt, obwohl die BMZ mit 1,5 unter dem Zielwert liegt.

### Parzelle 3:

Hier ist der Bestand an die nördliche Grundstücksgrenze angebaut. Die BMZ von 1,7 entspricht dem Zielwert. Nach Angaben der Eigentümer wird das Gebäude derzeit saniert und soll weiterhin in seiner derzeitigen Form erhalten bleiben. Daher wird hier trotz des Grenzanbaus der Bestand festgesetzt.

### Parzellen 4 und 5:

Es handelt sich um ein Doppelhaus mit jeweils einer Doppelgarage, die vom Moosbichlweg aus angefahren werden. Das Haus ist gegenüber seinen nördlichen und südlichen Nachbarn deutlich weiter unten am Hang errichtet. Die fußläufigen Zugänge führen über Stege. Die zur Hauptstraße gerichteten Fassaden sind freigelegt; der Höhenunterschied zur Hauptstraße wird über Stützmauern abgefangen. Nach Auskunft der Eigentümer der Parzelle 4 besteht kein Erweiterungswunsch. Daher wird auch hier der Bestand festgesetzt, obwohl die BMZ mit 1,4 unter dem Zielwert liegt.

### Parzelle 6

Auf dieser Parzelle steht das alte Rathaus von Steinebach. In Abstimmung mit dem Eigentümer wird ein neues Gebäude festgesetzt, das die Abstandsflächen weitgehend einhält und bei dem die BMZ mit gut 2,0 dem Bestand entspricht. Aufgrund der nach Westen und Osten großen Abstände zur nächsten Bebauung sind Belichtung und Belüftung auch bei den leicht verringerten Abstandsflächen nicht beeinträchtigt.

### Parzelle 7:

In dem bestehenden älteren Gebäude sind Wohnungen und die Postfiliale. Im rückwärtigen Grundstücksteil ist das Gelände in größerem Umfang unterbaut, im Wesentlichen für Garagen. An der Nordgrenze ist bis an die Grundstücksgrenze angebaut, an der Südgrenze sind die Abstandsflächen unterschritten. Die BMZ liegt bei 1,8.

Mit der Festsetzung des Bestands folgt die Gemeinde hier aufgrund der Nutzung und der Kubatur des Gebäudes ihrem Ziel, den Charakter der Hauptstraße zu bewahren. Das Gebäude hat zwar keine besonderen gestalterischen Qualitäten, ist aber mit der

niedrigen Wandhöhe, der Traufständigkeit und den verschiedenen Erweiterungen durchaus ein Zeugnis aus der jüngeren Geschichte der Ortsmitte von Steinebach.

Die Festsetzung liegt im Übrigen auch im Interesse des Eigentümers, der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ausdrücklich die Absicht verneint hat, den Bestand zugunsten eines Neubaus abzubrechen. Daher wird der Bestand in seinen derzeitigen Ausmaßen festgesetzt.

#### Parzelle 8:

Auf dieser Parzelle stehen derzeit ein leerstehendes, langsam verfallendes denkmalgeschütztes Gebäude und eine Scheune. Es ist das größte Grundstück im Planungsgebiet mit der geringsten baulichen Ausnutzung. Nördlich des denkmalgeschützten Gebäudes steht eine Baumgruppe, die wichtig für das Ortsbild ist. Das Gelände fällt von der Hauptstraße zunächst steil ab, dann ist es dort, wo von der Hauptstraße aus die Zufahrt zur Scheune ist, annähernd eben, bevor es wieder etwas weniger steil zum Moosbichlweg abfällt.

Das ursprüngliche Planungsziel der Gemeinde sah vor, dass an der bisherigen einreihigen Bebauung im Planungsgebiet festgehalten wird. Im Zuge der Konkretisierung der Planungsüberlegungen wurde dem Schutz der Baumgruppe und damit verbunden, dem Freihalten der nördlich davon gelegenen Wiese, eine höhere Bedeutung zugemessen, als dem Freihalten des westlichen Grundstücksteils. Dabei spielt auch eine Rolle, dass das Baudenkmal von der Hauptstraße aus gesehen so nicht durch einen dicht heranrückenden Neubau beeinträchtigt wird.

Als zusätzliche Bebauungsmöglichkeit werden im Westen des Grundstücks zwei neue Gebäude festgesetzt. Das Planungskonzept sieht die Erschließung des südlichen Gebäudes (8.3) von der Hauptstraße aus und des nördlichen Gebäudes vom Moosbichlweg aus vor. Eine befahrbare Verbindung zwischen Moosbichlweg und Hauptstraße ist nicht vorgesehen. Die neuen Hauptgebäude liegen deutlich unterhalb des denkmalgeschützten Gebäudes; ihre Firste liegen nicht höher als der First der bestehenden Scheune, die auch weiterhin als Nebengebäude erhalten wird. Der Erhalt der Scheune ist aus Sicht der Gemeinde positiv zu bewerten, da die Planungskonzeption den Erhalt zumindest eines Teils des früher prägenden Charakters beinhaltet. Die hier erreichte BMZ liegt genau beim Zielwert von 1,5.

#### Parzelle 9:

Auf Parzelle 9 steht das einzige Hauptgebäude, das komplett giebelständig zur Hauptstraße steht. Die BMZ liegt mit 1,3 unter dem Zielwert. Da es für Wünsche der Eigentümer zur Erweiterung des Hauptgebäudes auch nach dem ersten Teilnahmeverfahren keine Anhaltspunkte gibt und eine Erweiterung auch nicht unproblematisch erscheint, wurde der Bauraum für das grenzständige Nebengebäude, das talseitig zweistöckig ist, beibehalten. Der einseitige Grenzsanbau wird als verträglich eingestuft, da die neue Baumöglichkeit kaum über den Bestand hinaus geht und Belichtung und Belüftung ausreichend möglich sind.

#### Parzelle 10:

Diese Parzelle hat mehrere Besonderheiten. Zum einen stehen hier unmittelbar am Fahrbahnrand drei sehr große Linden, deren Erhalt ein wichtiges Planungsziel ist. Zum anderen ist das Grundstück vor allem im südlichen Teil sehr schmal. Durch diese beiden Einschränkungen ist hier eine zusätzliche Bebauung, die aufgrund der bisherigen geringen baulichen Ausnutzung (BMZ 1,3) möglich wäre, nicht realisierbar. Das Hauptgebäude, ein alter Bauernhof, zählt zu den für das Ortsbild sehr wichtigen Gebäuden. Südlich des Bauernhofs steht eine Scheune.

Ähnlich wie auf Parzelle 9 wurde im Vorentwurf dem Nebengebäude ein Bauraum gegeben. Da es für Wünsche der Eigentümer zur Erweiterung des Hauptgebäudes auch nach dem ersten Beteiligungsverfahren keine Anhaltspunkte gibt und eine Erweiterung auch nicht unproblematisch erscheint, wurde der Bauraum für das Nebengebäude beibehalten. Der einseitige Grenzanbau und die Unterschreitung der Abstandsflächen zum Haupthaus werden als verträglich eingestuft, da die neue Baumöglichkeit kaum über den Bestand hinaus geht und Belichtung und Belüftung ausreichend möglich sind.

#### Parzelle 11:

Die nördlich der Parzelle 11 gelegene Fl.Nr. 705/3 ist öffentlich gewidmet, um die Verbindung für Fußgänger und Radfahrer vom Moosbichlweg zur Hauptstraße sicherzustellen. Dieses Grundstück dient auch der Erschließung der hinterliegenden Grundstücke.

Die festgesetzte mit den Eigentümern abgestimmte Bebauungsmöglichkeit für ein Wohngebäude mit fünf Wohnungen (BMZ 1,6) ist mittlerweile umgesetzt. Da die Fl.Nr. 705/3 als Zufahrt genutzt werden kann, können die Stellplätze im rechten Winkel zur Hauptstraße und damit verträglich für das Erscheinungsbild angeordnet werden. Es sind acht Stellplätze zu errichten, davon sechs in einer zu berankenden Carportkonstruktion aus Holz mit einem leicht geneigten Plexiglasdach.

### 5.3 Erschließung

Die Umgestaltung der Hauptstraße mit dem Ziel, das dörfliche Erscheinungsbild zu erhalten und die Sicherheit für Fußgänger zu verbessern, ist ein wichtiger Ausgangspunkt für die vorliegende Planung. Das von den Bürgern 2014 im Rahmen von drei Workshops erarbeitete Konzept ist dieser Begründung beigelegt (siehe Anlage 2).

Ein wichtiges Element des Konzepts ist, die bisher bereits zum Gehen nutzbaren Bereiche auf den Privatgrundstücken mit Gehrechten zugunsten der Gemeinde zu sichern und so einen durchgängigen möglichst 2,0 m breiten Gehweg zu schaffen, ohne dass wesentliche bauliche Eingriffe erforderlich sind.

Im Bereich der großen Linden sieht die Vorentwurfsplanung eine Führung des Fußwegs südlich der Linden vor. Für eine Führung des Gehwegs auf der Fahrbahnseite müsste die Fahrbahn verschwenkt werden, was – vorbehaltlich der Ergebnisse einer Detailplanung – einen erheblichen Eingriff in die gegenüberliegende Böschung zur Folge hätte.

Die Gemeinde hat nach den Workshops einen Informationstermin für alle betroffenen Eigentümer durchgeführt und nach der grundsätzlichen Bereitschaft für die Gehrechte zugunsten der Öffentlichkeit gefragt. Bei allen als Fläche für Gehrechte festgesetzten Bereichen versucht die Gemeinde in weiteren Gesprächen von den Eigentümern die Zustimmung zu erhalten.

### 5.4 Grünordnung, Umgang mit dem Gelände, Konzept für die Entwässerung, spezieller Artenschutz, Vermeidung und Minderung der Eingriffsfolgen

Das erste wichtige Element der Grünordnung ist der Erhalt der ortsbildprägenden Bäume. Das zweite Element ist die Begrenzung der Gesamtversiegelung bzw. die Verhinderung durchgehender Garagenfronten an der Talseite.

Grundsätzlich sollen neue Gebäude möglichst schonend in das Gelände eingepasst werden. Aufgrund der steilen Hanglage werden sich aber Aufschüttungen und Abgrabungen nicht vermeiden lassen. Sie werden daher bis zu einer Höhe von insgesamt 1,0 m zugelassen.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt derzeit auf den Baugrundstücken. Probleme mit dieser Praxis sind der Gemeinde nicht bekannt. Ein darüber hinaus gehendes Entwässerungskonzept erscheint daher nicht erforderlich.

Zur Gewährleistung des speziellen Artenschutzes sind auf den Grundstücken Fl.Nr. 350 und 352 sowie für die Rodung von Einzelbäumen mit dem Antrag auf Baugenehmigung Fachgutachten mit Aussagen zu ggf. erforderlichen CEF-Maßnahmen einzureichen.

Zur Vermeidung und Minderung der Eingriffsfolgen dient zunächst die in vielen Bereichen bestandsorientierte Planung mit engen Bauräumen und konkreten Höhenbegrenzungen, die neue Eingriffe in den Boden und das Orts- und Landschaftsbild weitgehend ausschließen. Weiter wurden die ortsbildprägenden großen Bäume soweit möglich erhalten. Der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds wurde auch durch entsprechende Konzeptionen (z.B. keine durchgängigen Garagen- / Gebäudefronten entlang des Moosbichlwegs) und Festsetzungen (insbesondere zur baulichen Gestaltung) besonders Rechnung getragen. Bei der Festlegung der Überschreitungsmöglichkeiten wurden die Werte so niedrig wie möglich angesetzt.

Anlagen zur Begründung:

- 1 Bestandstabelle
- 2 Konzept aus den Bürgerworkshops zur künftigen Gestaltung der Hauptstraße aus den Bürgerworkshops
- 3a-c Protokolle der Bürgerworkshops im Frühjahr 2014
- 4 Auswertung der Messungen an der Hauptstraße

Gemeinde:

Wörthsee, .....

.....  
(Christel Muggenthal, Erste Bürgermeisterin)