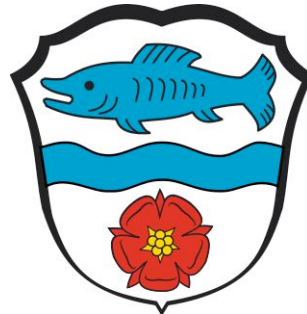


## Gemeinde Wörthsee



## Bebauungsplan Nr. 77 „Panoramaweg - Maistraße“

Entwurf  
zur Auslegung

### Begründung

Auftraggeber	Gemeinde Wörthsee Seestraße 20 82237 Wörthsee	Wörthsee, den.....  ..... Christel Muggenthal, Bürgermeisterin
Planfertiger:	Bebauung:  <b>orte gestalten</b>  Fleischerstraße 16                      089 22844812 80337 München                      info@ortegestalten.de	München, 26.07.2023
	Grünordnung:  <b>Terrabiota</b> Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH Kaiser-Wilhelm-Straße 13a 82319 Starnberg Tel. 08151-97 999-30 E-Mail: info@terrabiota.de	Starnberg, 26.07.2023

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b>	3
<b>2.</b>	<b>Lage und Beschreibung des Planungsgebiets</b>	3
2.1	Lage und Größe des Planungsgebiets	3
2.2	Gebäudebestand	4
2.3	Vegetationsbestand	4
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	5
3.1	Regional- und Landesplanung	5
3.2	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan	5
<b>4.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	6
4.1	Grundzüge der Planung	6
4.2	Art der Nutzung	6
4.3	Verkehrerschließung	6
4.4	Technische Ver- und Entsorgung	7
4.5	Feuerwehr und Abfallentsorgung	7
<b>5.</b>	<b>Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise</b>	8
5.1	Bauliche Festsetzungen	8
5.2	Grünordnung und Artenschutz	9
5.3	Verkehrsflächen	10
	<b>Literaturverzeichnis</b>	10

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund der seenahen Lage sowie der Blickbeziehung zum See ist das Planungsgebiet, welches dem Wohnen dient, für Neubebauungen und Nachverdichtungen äußerst begehrt. Der hieraus resultierenden Verdichtungsdruck wirkt sich auf die bestehende, sehr heterogene Baustruktur aus und führt zu einer ansteigenden baulichen Dichte. Um diese Entwicklung ortsbildverträglich zu regeln hat die Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Bislang wurden Art und Maß der Bebauung über § 34 BauGB geregelt.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist, die künftige bauliche Nutzung zu steuern und dabei eine maßvolle Nachverdichtung auf den zum Innenbereich zuzuordnenden Grundstücken zu ermöglichen. Die Planung bezieht sich auf eine behutsame Nachverdichtung der im Zusammenhang bebauten Grundstücke, unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestands sowie der Auswirkungen auf das Ortsbild. Des Weiteren ist die derzeit teilweise nicht gesicherte Erschließung von einzelnen Grundstücken dauerhaft zu gewährleisten, ebenso eine Wegeverbindung zwischen „Seeblick“ und „Panoramaweg“. Maßgeblich sind somit folgende Ziele:

- Beibehaltung des Charakters als reines Wohngebiet
- Ermöglichung einer behutsamen, ortsverträglichen Nachverdichtung
- Sicherung der verkehrlichen Erschließung
- Ermöglichung einer Wegeverbindung zwischen Panoramaweg und Seeblick
- Stärkung des ursprünglichen Charakters des Wohngebiets
- Erhalt wesentlicher, gebietsprägender Baum- und Grünbestände, insbesondere die Sicherung und Weiterentwicklung der großen Grünfläche im nordwestlichen Teil des Planungsgebiets mit naturnahem Teich

Die vorliegende Bebauungsplanung entspricht den Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Gemeinde verfolgt das Ziel einer verträglichen Nachverdichtung, so dass die Planung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird. Von der Durchführung einer Umweltprüfung kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nrn. 1 und 4 BauGB abgesehen werden, weil diese Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten. Damit entfällt die Erfordernis einer Eingriffsermittlung und von externen Ausgleichsmaßnahmen. In der Planung muss die Eingriffsregelung im Hinblick auf die Vorgaben der Vermeidung und Verminderung berücksichtigt werden. Dies erfolgt u.a. über die Kartierung des Baumbestands und Festsetzung zum Erhalt des prägenden und wertgebenden Baum- und Gehölzbestands. Des Weiteren werden Vorgaben zur Bepflanzung und zum Erhalt einer begrünten Vorgartenzone getroffen. Diese Punkte sowie Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur werden in Kap. 5.2 näher dargelegt werden.

## 2. Lage und Beschreibung des Planungsgebiets

### 2.1 Lage und Größe des Planungsgebiets



Das Planungsgebiet liegt im Norden des Wörthsees an der Grenze der Ortsteile Steinebach und Walchstadt südlich der gemeindlichen Grundschule. Östlich wird der Perimeter durch den Panoramaweg und die Maistraße begrenzt, westlich reicht das Gebiet bis zum Seeblick. Nordöstlich schließt an das Planungsgebiet eine großzügige, im Flächennutzungsplan ausgewiesene Grünfläche an, die bis zur Grundschule reicht.

Der räumliche Geltungsbereich liegt auf Flächen bzw. Teilflächen der Flurstücke

911, 911/28, 911/38, 911/19, 911/20, 911/18, 911/16, 911/21, 911/17, 911/15, 911/41, 911/22, 911/23, 911/13, 911/14, 917/5, 916/4

sowie 911/37, 911/40, 911/30, 911/34, 911/35, 911/52, 911/53 und 911/54

jeweils Gemarkung Etterschlag,

und

465/4, 466/4, 465/5, 467/5, 469/1, 466/3, 467/2, 467/1, 469/2, 472/4, 472/3, 472/5, 472/2, 474/3, 474/2, 474/1, 474/4, 475/2, 475/3, 475/8, 475/4, 475, 475/5, 475/6, 475/7, 475/9, 476/2

sowie 477/1, 477/3, 477 und 476/3

jeweils Gemarkung Steinebach

Zur Sicherung der Grünfläche, welche aufgrund ihrer Größe von ca. 6.700 m<sup>2</sup> eine Außenbereichsinsel im Innenbereich darstellt, wurden die entsprechenden Teilflächen der Flurstücke 911/37, 911/40, 911/30 (jeweils Gemarkung Etterschlag) und 477/1, 477/3, 477 (jeweils Gemarkung Steinebach) in den Geltungsbereich mit aufgenommen. Auch aufgrund deren gesicherten Erschließung über die Graf-Toerring-Straße und Rosengasse ist die Aufnahme der kompletten Flächen dieser Flurstücke nicht erforderlich.

Zu Sicherung der durchgängigen Erschließung im Bereich der Rosengasse als öffentliche Straßenverkehrsfläche werden zudem die entsprechenden Teilflächen der Flurstücke 911/34 und 911/35 in den Umgriff integriert.

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 28 ha mit einer ansteigenden Topographie von ca. 564 m ü.NN. im südlichen, bis hin zu ca. 578 m ü.NN. im nördlichen Geltungsbereich.

## 2.2 Gebäudebestand

Die vorhandene Bebauung besteht überwiegend aus Wohngebäuden mit verschiedenen Nebengebäuden in offener Bauweise. Die Baustruktur, Ein- bis Zweifamilienhäuser privater Eigentümer, weist unterschiedlichste Baustile und Dachformen und eine Höhenentwicklung von einem bis zwei Vollgeschossen auf. Einzelne Gebäude zeigen sich in ihrem seeseitigen Erscheinungsbild auch dreigeschossig.

## 2.3 Vegetationsbestand

Innerhalb der bebauten Grundstücke herrschen intensiv genutzte und entsprechend gepflegte Hausgärten vor. Im südlichen Bereich des Planungsgebiets ist dabei eine mittlere Durchgrünung mit einzelnen, erhaltenswerten Laubbäumen (vorwiegend Rot-Buchen, Stiel-Eichen und Birken, aber auch Linde und Walnuss) gegeben. Des Weiteren sind auch einige Fichten und Lärchen sowie zahlreiche andere Laub- und Nadelgehölze und auch Obstbäume im Planungsgebiet zu nennen. Eine Besonderheit stellt der Grünraum mit zahlreichen alten und sehr erhaltenswerten Bäumen im nordwestlichen Teil des Planungsgebiets dar. Es handelt sich um die unbebauten Gartenbereiche der Grundstücke Rosengasse 8 (Fl.Nr. 911/28, 911/52, 911/53 u. 911/54), Rosengasse 10 (Ost- und Nordostteil Fl.Nr. 911/30), Graf-Toerring-Straße 8, (8a) und 9 (Südost- bzw. Südteile der Fl.Nrn. 911/6, 911/40 und 911/37) jeweils in der Gemarkung Etterschlag sowie im Folgenden in der Gemarkung Steinebach: Graf-Toerring-Straße 10 und 11 (Fl.Nrn. Südteile der 477/, 477/3 und 477/11 (letzteres unbebaut) sowie die



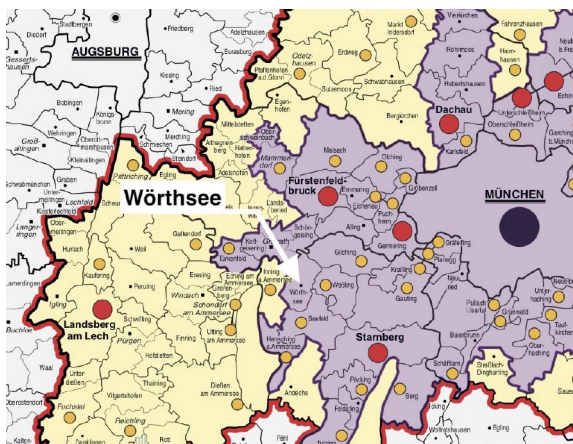
unbebauten Grundstück Fl.Nr. 476/2 und 476/3 im Zentrum dieser Fläche. Auf diesem Grundstück finden sich zahlreiche, mächtige Stiel-Eichen, Rot-Buchen und weiteren Laubbäume sowie in einer Geländemulde ein Teich mit ca. 150 bis 200 m<sup>2</sup> Fläche. Dieser entwässert in einen im weiteren Verlauf unter der Straße Seeblick verrohrten Ablauf Richtung Wörthsee.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

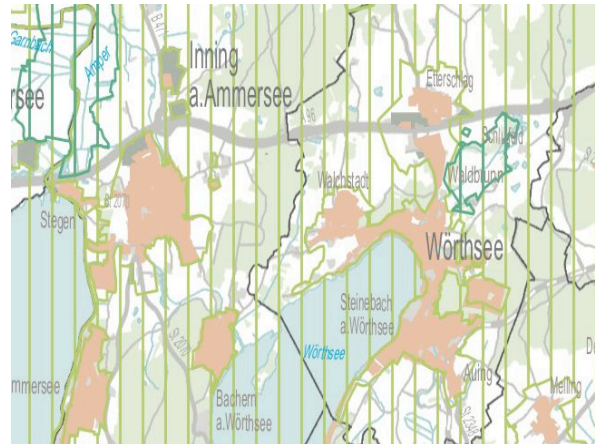
#### 3.1 Regional- und Landesplanung

Die Gemeinde Wörthsee liegt gemäß Karte 1 Raumstruktur des Regionalplans München im Verdichtungsraum der Metropolregion München. Der Planungserimeter liegt im Bereich des Siedlungsgebiets, welches in der Karte 3 Landschaft und Erholung (Stand 25.02.2019) vom Landschaftsschutzgebiet ausgenommen ist.

Gemäß Leitbild G 1.2 soll die Siedlungsentwicklung flächensparend erfolgen. Entsprechend Z 4.1 Siedlungsentwicklung und Freiraum sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen.



Karte 1 Raumstruktur (Ausschnitt)



Karte 3 Landschaft und Erholung (Ausschnitt)

#### 3.2 Rechtskräftiger Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 2006 der Gemeinde Wörthsee ist die Fläche, in welcher der Planungsumgriff liegt, als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO dargestellt.



Flächennutzungsplan von 2006 (Ausschnitt)

## **4. Städtebauliches Konzept**

### **4.1 Grundzüge der Planung**

Der Bebauungsplan ordnet das bislang bestehende Baurecht nach § 34 BauGB in der Innenentwicklung und regelt die Möglichkeiten einer ortsverträglichen Nachverdichtung. Die Gemeinde kommt nach planungsrechtlicher Prüfung zu dem Ergebnis, dass es sich bei den Grundstücken mit Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern planungsrechtlich um eine Außenbereichsinsel im Innenbereich handelt. Daher hat die Gemeinde diese Außenbereichsinsel in die Planung aufgenommen mit dem Planungsziel, den wertvollen vorhandenen Gehölzbestand zu erhalten und zu sichern. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass grünordnerische Festsetzungen auf diesen Grundstücken eine Grundstücksbelastung darstellen können, selbst wenn die Fläche bislang nicht bebaubar war und sein wird. Mit den grünordnerischen Festsetzungen, z.B. zum Baumerhalt, sind Belastungen verbunden, die nach den entschädigungsrechtlichen Vorschriften auch Entschädigungs- und Übernahmeansprüche begründen könnten. Trotzdem hält die Gemeinde an ihrem Planungszielen fest, da der Erhalt dieser unbebauten, das Orts- und Landschaftsbild prägenden Grünfläche städtebaulich von besonderer Bedeutung ist.

### **4.2 Art der Nutzung**

Dem rechtswirksamen Flächennutzungsplans entsprechend wird der Geltungsbereich als Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der beengten Erschließungssituation insbesondere im Bereich Seeblick und der westlich anschließenden Rosengasse ist darauf zu achten, dass das zukünftige Verkehrsaufkommen nicht wesentlich erhöht wird. Aus diesem Grund wird in der Planung festgesetzt, dass die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig sind.

Der Erhalt des Charakters des Reinen Wohngebiets mit seiner vorhandenen, baulichen Struktur und Körnung, welches sich auch zukünftig am bestehenden Ortsbild von Steinebach mit seiner lockeren Bebauung orientieren sollte, ist maßgebendes Ziel der Planung.

Ebenso sollte aber sowohl auf bereits bebauten Grundstücken mit entsprechender Grundstücksgröße, als auch auf den unbebauten Grundstücken die Möglichkeit einer behutsamen und ortsverträglichen Nachverdichtung, durch eine adäquate Neubebauung gegeben sein. Die Anordnung von Bauräumen in Zusammenspiel mit deren jeweilig festgesetzten maximalen GR ermöglicht eine angepasste Struktur mit etwas höherer Dichte unter Beibehalt der offenen, lockeren Bebauung mit ortsverträglichen Baukörpern. Durch die Festsetzung der zwingenden Errichtung von 2 Vollgeschossen wird die Grundfläche neuer Wohnhäuser und somit der Grad der Versiegelung reduziert, sowie das bauliche Erscheinungsbild im Geltungsbereich homogenisiert.

Der Gebäudebestand und dessen Gestalt findet in den Festsetzungen weitgehende Berücksichtigung. Dies trägt zur Rechtssicherheit der Grundstückseigentümer bei und ermöglicht Um- und Ausbauten der bestehenden Gebäude.

Nicht zuletzt aufgrund der seenahen Lage des Planungsgebiets sowie der hieraus und durch die Hanglage resultierenden Sichtbezüge wurde großer Wert auf ein homogenes und zurückhaltendes Gesamterscheinungsbild gelegt. Durch die Ausweisung als Reines Wohngebiet, die Beschränkung auf 2 Wohnungen je Gebäude, die Begrenzung der Wandhöhen, die Ausweisung von Bauräumen mit der Festlegung deren maximaler GR, die Vorgaben der baulichen Gestaltung und nicht zuletzt durch den Erhalt der Grünstruktur wird dies manifestiert und gleichzeitig die Qualität zugunsten der Bewohner gesichert.

### **4.3 Verkehrserschließung**

Die Anbindung des Wohngebiets über die Maistraße und Wörthseestraße an das übergeordnete Straßennetz bleibt im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans unverändert bestehen.

Die Erschließung der Flurstücke 475/5, 475/6, 475/9, 475/7, 911/28, 911/52, 911/54 und 911/38 im Bereich der privaten, nördlichen Stichstraße ohne öffentliche Widmungen am 90°-Knick Seeblick wird derzeit lediglich über Dienstbarkeiten geregelt. Zur dauerhaften Sicherung der Erschließung werden im Bebauungsplan die Flurstücke 911/16, 911/17, 911/18 und 911/19 als Privatstraße mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger festgesetzt.

Das Grundstück Flur-Nr. 474/1 ist derzeit nicht gemäß § 34 Abs. 1 BauGB erschlossen. Die Zufahrt erfolgt bislang über das private Flurstück 475. Die dauerhafte Sicherung der Erschließung hierfür wird im Plan durch die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche als Stichstraße im nördlichen Teilbereich des privaten Flurstücks 475, ausgehend vom Seeblick, sowie einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über den öffentlichen Geh- und Radweg, Flurstück 474/2, hergestellt.

Derzeit ebenso nicht dauerhaft gesichert ist auch die Erschließung des Flurstücks 467/2. Die Zufahrt erfolgt über das Grundstück 466/4 ohne öffentliche Widmung. Zur dauerhaften Sicherung wird die Stichstraße, vom Panoramaweg ausgehend, verlängert und die Flurstücke 466/4 und 465/5 im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und der öffentliche Geh- und Radweg, Flurstück 467/5, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt.

Die Erschließung des neu bebauten Grundstücks 472/3, Maistraße 12a, erfolgt an der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 472/2. Im Plan wird dieser Grundstückstreifen als Privatstraße mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anwohner festgesetzt und somit die Erschließung dauerhaft gesichert.

Ebenso wird die Erschließung des Grundstücks 474/4 dauerhaft durch die Festsetzung des Flurstücks 474/3 als private Stichstraße mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert.

Wichtiges und auch maßgebliches Ziel der Planung ist die Ermöglichung einer Wegeverbindung zwischen Panoramaweg und Seeblick. Diese für die Gemeinde Wörthsee wichtige Querverbindung wird in der Planung durch die Festsetzung als Geh- bzw. Geh- und Radweges für die Flurstücke 467/5, 472/4, 472/2 und südlichen Teilfläche des Flurstücks 469/1 gesichert.

#### **4.4 Technische Ver- und Entsorgung**

Die derzeitig gewährleistete technische Ver- und Entsorgung im Geltungsbereich bleibt von der Planung unberührt, die Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikation sowie die Abwasserbeseitigung entsprechend erhalten.

#### **4.5 Feuerwehr und Abfallentsorgung**

Die Grundstücke grenzen i.d.R. an öffentliche Verkehrsflächen an, so dass diese für Einsatzfahrzeuge der Rettungskräfte erreichbar sind. Siedlungsbestand, welcher über private Stichstraßen erschlossen ist, genießt Bestandsschutz. Auf Grundstücken, welche über Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit für größere Einsatzfahrzeuge erschlossen und weiter als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt sind, ist bei einer Neubebauung eine geeignete Wendemöglichkeit für die Feuerwehrfahrzeuge auf dem jeweiligen Grundstück zu erstellen und vorzuhalten. Es ist ausreichend, wenn ein Feuerwehrfahrzeug in zwei Zügen wenden kann.

Für die Gewährleistung der Abfallentsorgung für Grundstücke, welche über private Stichstraßen erschlossen werden, sind geeignete Aufstellflächen für Müllbehälter im Bereich der Privatstraßen und in unmittelbarer Nähe der öffentlichen Verkehrsflächen vorzusehen und dauerhaft vorzuhalten. Die Abfallbehälter sind am Abholungstag von den Bewohnern dort abzustellen, es erfolgt keine Abholung an den Privatgrundstücken selbst.

## 5. Erläuterung der baulichen Festsetzungen und Hinweise

### 5.1 Bauliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung und Bauweise

Festgesetzt wird ein Reines Wohngebiet entsprechend des Flächennutzungsplans. Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht möglich.

Durch die grundstücksbezogene Festsetzung von Bauräumen ergibt sich eine offene Bauweise.

#### Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen definiert. Bestandsgebäude, welche ganz oder teilweise außerhalb der Baugrenzen liegen, genießen bis zu deren vollständigen Abbruch Bestandsschutz. Um eine behutsame Nachverdichtung insbesondere auf größeren Baugrundstücken zu ermöglichen werden zusätzliche Bauräume festgesetzt. Neu entstehende Gebäude werden dadurch in das örtliche Siedlungsbild integriert.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzte Grundfläche (GR), die maximal zulässige Wandhöhe (WH) sowie der Festsetzung, dass zwingend 2 Vollgeschosse zu errichten sind, in Verbindung mit den Festsetzungen zu Dachformen und Dachneigungen.

Die für Reine Wohngebiete in der BauNVO zulässige Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO (GRZ 0,4) wird mit den festgesetzten GR je Bauraum, welche einer GRZ von 0,2 für die Hauptgebäude entsprechen, deutlich unterschritten, um die ortstypische Bauweise auch für die Zukunft zu sichern. 15% der festgesetzten Grundfläche dürfen ausschließlich mit Terrassen oder Balkonen überbaut werden, was in der Berechnung der festgesetzten GR je Bauraum entsprechend berücksichtigt wurde. Die baulichen Dichten sind vertretbar und stehen im Einklang mit den Zielen der Regionalplanung.

Zusätzlich ist eine Überschreitung der maximal zulässigen GR für Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO in Höhe von 75%, für Tiefgaragen bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,6 zulässig.

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) wird mit 6,60 m zum jeweilig im Bauraum angegebenen Höhenbezugspunkt festgesetzt, neben extensiv begrünten Flachdächern sind Dachneigungen von 20° bis 35° zulässig. Hiermit wird das Ziel einer einheitlichen Gebäudehöhe für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ermöglicht.

Bei Passivhäusern kann die Wandhöhe (WH) um zusätzliche 25 cm überschritten werden. Die Möglichkeit für Passivhäuser sowohl die zulässige GR um 5 % als auch Wandhöhe um 0,25 m erhöhen zu können dient dazu, einen Anreiz zu schaffen und die Vergleichbarkeit von Neubauten mit energieeffizienter Sanierung zu gewährleisten, bei der eine derartige Überschreitung gem. § 248 BauGB in Zusammenhang mit dem Schreiben der Obersten Baubehörde vom 29.07.2011, Zeichen IIB4-4101-010/10 zulässig ist. Der Nachweis ist im Rahmen der Bauantragsunterlagen zu erbringen.

#### Nebengebäude und Nebenanlagen

Nebengebäude sind zum Schutz des prägenden Baumbestandes nur außerhalb der festgesetzten Kronenbereiche des zu erhaltenden Baumbestandes zulässig. Außerdem werden diese hinsichtlich Fläche und Anzahl begrenzt, um eine Entstehung übermäßiger Ansammlung auf den Grundstücken zu vermeiden und zusammenhängende Gartenbereiche zu sichern.

Für Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebengebäude werden bewusst keine Flächen festgesetzt, um den Eigentümern einen größeren Spielraum zu gewährleisten. Ausgeschlossen ist aus Gründen der Flächen-



versiegelung jedoch die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen im rückwärtigen Grundstücksbereich sowie aus Gründen des Straßenbildes innerhalb der „Vorgartenzone“. Zulässig sind diese somit innerhalb der Baugrenzen sowie (ggf. vor- und) seitlich außerhalb der Baugrenzen. Die gesetzlichen Vorschriften zum Abstandsflächenrecht sind von den Bauherren gemäß den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung zum Zeitpunkt des Änderungsbeschlusses dieses Bebauungsplans zu beachten. Auch die festgesetzten Bäume sind zu erhalten und Garagen in Hanglagen ins Gelände einzupassen.

Einfriedungen sind gemäß der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Wörthsee auszuführen. Darüber hinaus sind diese sockellos herzustellen. Damit diese von Kleinsägern und anderen Artengruppen mühelos überwunden werden können wird zusätzlich ein Mindestabstand zum Boden von 10 cm festgesetzt. Garagenzufahrten dürfen bis zu einer Entfernung von 5 m zum Fahrbahnrand nicht eingefriedet werden, damit diese auch als vorübergehender Stellplatz dienen können und Fahrzeuge bei der Zufahrt nicht die Straße blockieren.

### Gestaltungsvorschriften

Gemäß dem überwiegenden Gebäudebestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Satteldächer sowie begrünte Flachdächer zulässig. Die Dachneigung wird mit 20-35° festgesetzt, sie sind unter Verwendung der festgesetzten Materialien und Farben zu gestalten. Auf die Festsetzung einer Firstrichtung wird jedoch bewusst verzichtet, um für Bauherren eine flexible Ausrichtung der Gebäude zu ermöglichen. Allerdings muss die Firstrichtung parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen.

## **5.2 Grünordnung und Artenschutz**

Die grünordnerischen Festsetzungen zielen auf einen Erhalt des prägenden Baumbestands sowie des Teich auf den Grundstücken Fl.Nr. 476/2 und 476/3, wobei großer Wert auch auf entsprechende Neu- und Nachpflanzungen im gesamten Gebiet Wert gelegt wird. Im Einzelnen werden daher Pflanzfestsetzungen für Laubbäume und auch -sträucher auf den Baugrundstücken sowie auf der auf der „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ getroffen. Durch dezidierte Vorgaben zum Umgang mit Bäumen bei Baumaßnahmen wird ein Erhalt bestmöglich gewährleistet. Mit diesen Vorgaben werden derzeit spärlich oder gar nicht mit Gehölzen bestockte Grundstücke gegenüber gut eingewachsenen Grundstücken gleich gestellt, da sie im Zuge von Bauvorhaben entsprechend neu bepflanzt werden müssen.

Zusätzlich wird eine Vorgartenzone mit 5 m, bei beengten Verhältnissen 3 m Tiefe festgesetzt, die von baulichen Anlagen mit Ausnahme von Zufahrten, Einfriedungen und Müllhäuschen frei zu halten und gärtnerisch zu gestalten ist. Diese Vorgartenzone dient dem Erhalt des durchgrünten Erscheinungsbilds entlang der Straßen und verhindert, dass das Straßenbild durch ein zu viel an baulichen Anlagen, seien es Stellplätze, Nebengebäude oder weitere bauliche Anlagen stärker beeinträchtigt wird.

Die Festsetzungen zu Artenschutz stellen sicher, dass das Potential der Hausgärten für die Biodiversität erhalten bleibt. Insbesondere sind hier Vögel, Insekten und Amphibien zu nennen. Im Planungsgebiet wird der wertgebende und auch artenschutzfachlich wertvolle Baum- und Gehölzbestand gesichert. Die Bauräume sind so festgelegt, dass der Baumbestand grundsätzlich erhalten werden kann, auch der nicht zur Erhaltung festgesetzt. Somit werden durch die Planungen ursächlich keine Gehölzfällungen ausgelöst, vielmehr wird der Baum- und Gehölzbestand durch die Planung im Wesentlichen zur Erhaltung gesichert. Das bedeutet, dass durch die Planung mit Sicherheit keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Daher kann auf eine Ausarbeitung mit Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung aus planerischer Sicht verzichtet werden.

Auf artenschutzrechtliche Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 44 und 45 BNatSchG) wird hingewiesen. Hier sind insbesondere das Verbot von Fällungen in der Vogelbrutzeit (März bis September) sowie eine Kontrolle von Höhlenbäumen auf Fledermausbesatz vor Fällungen zu nennen.

Es ist nicht auszuschließen, dass Fledermäuse ihre Wochenstuben zur Aufzucht ihrer Jungen an oder in den Gebäuden auf den Grundstücken des Bebauungsplanes haben. Daher sollte vor einem Gebäudeabriss durch eine fledermauskundige Person geklärt werden, dass kein Besatz gegeben ist. Werden Fledermausquartiere

aufgefunden, so ist mit der fledermauskundigen Person abzuklären, welche Maßnahmen erforderlich sind, um artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 BNatSchG ausschließen zu können. Eine Verschiebung des Abbruchs in den Spätherbst oder Winter ist dann sinnvoll, wenn kein Winterquartier gegeben ist. Spätestens im März des gleichen Jahres müssen geeignete Ersatzquartiere auf den Grundstücken oder Nachbargrundstücken angebracht werden. Muss der Abriss der Gebäude im Zeitraum Juni bis August erfolgen, ist durch Fledermausfachleute zu prüfen, ob Wochenstuben vorhanden sind. Werden Fledermausquartiere gefunden, muss der Abriss des Gebäudes so lange verschoben werden, bis diese Fledermausquartiere verlassen sind.

### 5.3 Verkehrsflächen

Neben den öffentlichen Verkehrsflächen werden private Verkehrsflächen als Stichstraßen festgesetzt. Diese sind in Privateigentum, verfügen jedoch teilweise über eine Dienstbarkeit zugunsten der über sie erschlossenen Grundstücke (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht). Dies betrifft die Grundstücke 475/7, 475/9, 911/28, 911/52, 911/54, 911/38, 911/20, 475/6, 911/21, 475/5 (alle erschlossen über die Stichstraße nördlich Seeblick), 472/5, 472/3 (erschlossen über die private Stichstraße abgehend von der Maistraße) und 467/2 (erschlossen über die öffentliche Stichstraße vom Panoramaweg aus) sowie 474/4 (Stichstraße von der Maistraße aus).

### Literaturverzeichnis

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat - Geoportal Bayern / BayernAtlas  
Regionaler Planungsverband München – Regionalplan München 04.2019  
Gemeinde Wörthsee – Flächennutzungsplan vom 31.05.2006