



Gemeinde Wörthsee

Landkreis Starnberg

Neuaufstellung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Begründung mit Umweltbericht



Entwurf vom 13.04.2026

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Gemeinde Wörthsee
vertreten durch
die Erste Bürgermeisterin Christel Muggenthal
Seestraße 20
82237 Wörthsee

Planverfasser: **TB | MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: Matthias Fleischhauer
Stadtplaner ByAK
Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung

Matthias Braun
LL.M., Dipl. Verwaltungswirt

Helena Blaschke
M.Sc. Raumplanung und Raumordnung

Ying Gao
M.Sc. Landschaftsarchitektur

Planstand: Entwurf vom 13.04.2026

Nürnberg, 13.04.2026
TB|MARKERT

Wörthsee, 13.04.2026
Gemeinde Wörthsee

Inhalt

A	Einleitung, Bestandsaufnahme und -analyse	6
A.1	Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	6
A.1.1	Lage im Raum	6
A.1.2	Lage und Anbindung an überörtliche Verkehrssysteme	6
A.1.3	Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	8
A.1.4	Informelle Planung	16
A.1.5	Flächennutzungsplanänderungen	17
A.1.6	Bebauungspläne	18
A.1.7	Denkmäler	19
A.1.8	Naturschutzgebiete und -objekte des Naturschutzrechts	20
A.1.9	Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete	31
A.1.10	Altlasten und Geotope	32
A.1.11	Waldfunktionsplan	33
A.1.12	Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern	34
A.2	Beschreibung und Bewertung des Gemeindegebietes	42
A.2.1	Plangebiet	42
A.2.2	Geschichte	44
A.2.3	Bevölkerungsentwicklung	44
A.2.4	Siedlungsraum	52
A.2.5	Landwirtschaft	59
A.2.6	Forstwirtschaft	60
A.2.7	Wasserwirtschaft	60
A.2.8	Freizeit und Erholung	61
A.2.9	Geologie und Lage im Naturraum	62
A.2.10	Beschreibung und Bewertung der landschaftsökologischen Raumeinheiten	62
B	Planung: Konzeption, Ziele und Maßnahmen	64
B.1	Gesamtkonzeption	64
B.2	Leitbilder für den Siedlungsraum	64
B.2.1	Siedlungsentwicklung	65
B.2.2	Wohnen	65
B.2.3	Wirtschaft und Gewerbe	65
B.2.4	Gemeinbedarf	66
B.2.5	Technische Infrastruktur	66
B.2.6	Freizeit, Erholung und Landschaft	66
B.3	Leitbilder für den Landschaftsraum	67
B.3.1	Naturschutz und Landschaftspflege	67
B.3.2	Landwirtschaft	67
B.3.3	Forstwirtschaft	68
B.3.4	Erholung und Landschaft	69
B.3.5	Klimaschutz und Klimaanpassung in der Landschaft	69

B.4	Ziele und Maßnahmen der Siedlungsentwicklung	69
B.4.1	Wohnen	69
B.4.2	Gewerbe	75
B.4.3	Technische Infrastruktur	76
B.4.4	Gemeinbedarf	77
B.4.5	Grüne und Blaue Infrastruktur	78
B.5	Ziele und Maßnahmen für die Entwicklung des Landschaftsraumes	78
B.5.1	Vormerkungen	78
B.5.2	Maßnahmen für den Natura 2000-Gebietsschutz	79
B.5.3	Landwirtschaft	79
B.5.4	Wasserwirtschaft	81
B.5.5	Forstwirtschaft: Entwicklung stabiler, klimaangepasster Laubmischwälder	82
B.5.6	Entwicklung von Feldbrüterflächen und Kiebitzkulisse	82
B.6	Flächenkonzeption und Maßnahmen für die Ortsteile	83
B.6.1	Etterschlag	83
B.6.2	Waldbrunn	85
B.6.3	Walchstadt	87
B.6.4	Steinebach	89
B.6.5	Auing, Schluisee, Schluifeld	92
B.6.6	Flächenbilanz	92
B.6.7	Fazit	93
C	Umweltbericht	94
C.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Planes	94
C.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	95
C.2.1	Ziele aus Fachgesetzen	95
C.2.2	Schutzgebiete und -objekte des Naturschutzrechts; Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete	96
C.2.3	Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan	96
C.2.4	Gewässerentwicklungspläne	96
C.2.5	Hochwasserschutzkonzepte	96
C.2.6	Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern	96
C.3	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes im Gemeindegebiet	96
C.3.1	Fläche	96
C.3.2	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	97
C.3.3	Boden	101
C.3.4	Wasser	103
C.3.5	Klima/Luft	106
C.3.6	Landschaft	107
C.3.7	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	107
C.3.8	Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	107
C.3.9	Wechselwirkungen	107

C.4	Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	108
C.4.1	Fläche	108
C.4.2	Bauliche Entwicklungsflächen	109
C.4.3	Grünflächen/Grünzüge	133
C.4.4	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	133
C.4.5	Belange des technischen Umweltschutzes	134
C.5	Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	134
C.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	135
C.6.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	135
C.6.2	Gesamtausgleichsbedarf/geeignete Maßnahmen zum Ausgleich	136
C.7	Alternative Planungsmöglichkeiten	137
C.8	Zusätzliche Angaben	137
C.8.1	Methodik, wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	137
C.8.2	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	138
C.9	Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)	138
C.10	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	138
C.11	Referenzliste mit Quellen	140
D	Rechtsgrundlagen und Quellen	141
D.1	Rechtsgrundlagen	141
D.2	Quellen	141
E	Anhang	142
E.1	Liste der Bodendenkmäler	142
E.2	Liste der Baudenkmäler	144
F	Verzeichnis der Anlagen	147
F.1	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	147
F.2	Themenkarten	147
G	Abbildungsverzeichnis	148

Hinweis:

Zur besseren Lesbarkeit wird nachfolgend meist das generische Maskulinum verwendet. Die im Text verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich – sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

A Einleitung, Bestandsaufnahme und -analyse

Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Wörthsee wurde vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München zusammen mit einem Landschaftsplaner bearbeitet, 2006 durch die Regierung von Oberbayern genehmigt (wirksam seit 13.07.2006) und inzwischen mehrmals geändert.

Der gültige Flächennutzungsplan ist nun schon 20 Jahre alt, es ist daher erforderlich, eine zukunftsweisende Basis für die künftige städtebauliche und strukturelle Entwicklung der Gemeinde zu erarbeiten. Die verfügbaren Flächenreserven für die Entwicklung neuer Wohn- und Gewerbebebauung müssen anhand der geänderten Rahmenbedingungen neu geprüft und überarbeitet werden, sodass der Rahmen für die künftige Entwicklung mit einem Zeithorizont von ca. 15 bis 20 Jahren abgesteckt werden kann.

Da mit der Vorbereitung neuer Entwicklungen auch Eingriffe in Natur und Landschaft möglich sind, stellt die Gemeinde mit dem Flächennutzungsplan auch einen integrierten Landschaftsplan auf, mit Darstellung der landschaftsplanerischen Entwicklung der Gemeinde.

A.1 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

A.1.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Wörthsee liegt im Nordwesten des Landkreises Starnberg im Regierungsbezirk Oberbayern. Die angrenzenden Nachbargemeinden sind Weßling, Seefeld, Inning am Ammersee, Grafrath, Schöngeising und Gilching. Im Norden grenzt die Gemeinde an den Landkreis Fürstenfeldbruck.

A.1.2 Lage und Anbindung an überörtliche Verkehrssysteme

A.1.2.1 Klassifiziertes Straßennetz

Nördlich des Kerns befindet sich die Autobahn A96, welche die Städte und Gemeinden entlang der Ost-West-Achse zwischen München und Lindau am Bodensee verbindet. Mit der Ausfahrt 31 „Wörthsee“ im Osten des Gemeindegebietes verfügt Wörthsee über einen direkten Autobahnanschluss. Die Stadt München ist über die A96 in etwa 30 Minuten zu erreichen.

Bundesstraßen befinden sich keine im Gemeindegebiet. Durch das Gemeindegebiet von Wörthsee verläuft eine Nord-Süd-Achse und eine Ost-West-Achse des klassifizierten Straßennetzes. Netzknotenpunkt ist der Kreisverkehr im Gewerbegebiet von Etterschlag. Hier treffen die Staatsstraße STA1 und die Kreisstraße St2348 aufeinander. Erstere verläuft weiter nach Norden in Richtung Grafrath sowie nach Westen zur Gemeinde Inning a. Ammersee. Die St2348 verkehrt nach Osten zum Autobahnanschluss „Wörthsee“ sowie nach Süden zur Gemeinde Seefeld.

A.1.2.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Busverkehr in der Gemeinde Wörthsee ist Teil des Münchner Verkehrs- und Tarifverbunds (MVV). Diverse Buslinien verbinden das Gemeindegebiet Wörthsee mit den umliegenden Gemeinden.

Schienegebundener Verkehr ist im Ortsteil Steinebach vorhanden. Mit der S-Bahn 8 des MVV ist der Hauptbahnhof München in 40 Minuten erreichbar. Von dort aus lassen sich weitere Ziele des Regional- und Fernverkehrs erreichen. In entgegengesetzte Richtung verkehrt die S8 weiter bis nach Herrsching am Ammersee.

Aktuell laufen mehrere Projekte der Deutschen Bahn, die auch den Abschnitt in Wörthsee betreffen. Die Netzerfüllende Maßnahme 17 sieht einen zweigleisigen Ausbau zwischen Steinebach–Seefeld-Hechendorf im Rahmen der 2. S-Bahn-Stammstrecke München vor. Im Rahmen des Projekts soll die S-Bahn-Station Steinebach erweitert und barrierefrei ausgebaut werden. Darüber hinaus verfolgt der Freistaat Bayern im Rahmen seines Programms „Bahnausbau Region München“ einen zusätzlichen S-Bahn Halt an der VzG-Strecke 5541 in Weichselbaum zwischen Weißling und Neugilching. Dieser wurde im Rahmen gutachterlicher Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen als sinnfällig bewertet. Zur Kompensation der sich ergebenden Fahrzeitverlängerung sind gemäß Gutachterbericht Geschwindigkeitserhöhungen im restlichen Streckenverlauf zwischen München und Herrsching erforderlich. Ggf. sind dafür geringfügige Aufweitungen vorhandener Gleisbögen notwendig. Langfristig soll zur Kapazitätserhöhung ein zweigleisiger Streckenausbau der Strecke 5541 im Plangebiet grundsätzlich freigehalten werden.

A.1.3 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP) und im Regionalplan für die Region München (14) festgelegt. Ziele lösen eine Anpassungspflicht aus, Grundsätze sind Vorgaben und in die Abwägung einzustellen.

A.1.3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

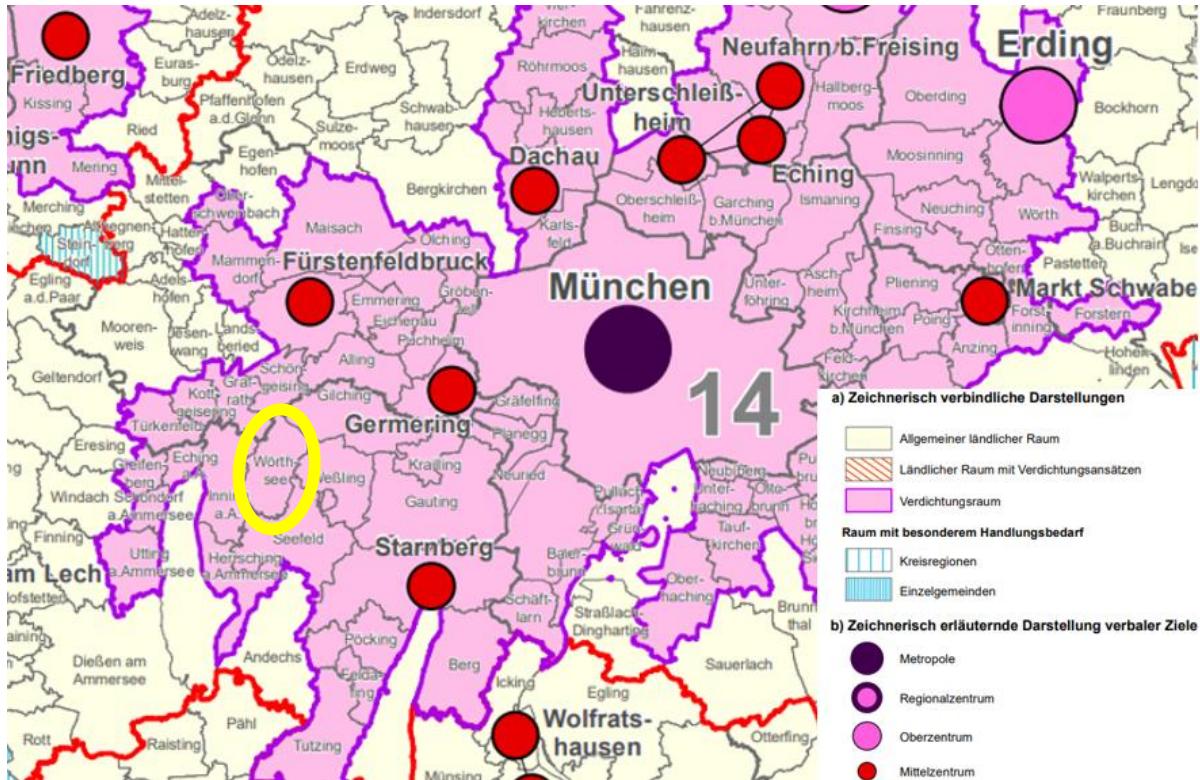


Abb. 1: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP 2023

Im LEP Bayern ist das Planungsgebiet im Verdichtungsraum München dargestellt.

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP sind für die Aufstellung des Flächennutzungsplans einschlägig:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen (Z 1.1.1).

Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden (G 1.1.1).

Dabei soll die gesamtheitliche Entwicklung Bayerns nachhaltig gestaltet werden.

Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, um eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen zu vermeiden (Z 1.1.2).

In der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen angemessen berücksichtigt werden (G 1.1.2).

2. Raumstruktur

Um den unterschiedlichen raumordnerischen Erfordernissen der Teilräume Rechnung zu tragen, ist es notwendig, die Raum- und Siedlungsstruktur entsprechend zu gestalten.

Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen. Dabei ist es wichtig, dass sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten. Zudem muss Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt werden. Ein weiterer Aspekt ist die umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens. Darüber hinaus ist es erforderlich, dass die Verdichtungsräume ein angemessenes Wohnraumangebot für alle Bevölkerungsgruppen sowie die dazugehörige Infrastruktur bereitstellen. Sie sollten zudem über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten.

Die von der Besiedlung freizuhaltenden Außenbereiche sowie innerstädtische Grünflächen sollen unter Berücksichtigung ihrer vielfältigen Funktionen für den Verdichtungsraum, insbesondere relevanter Klimafunktionen, zu einem möglichst vernetzten attraktiven Landschaftsraum mit hohem Erholungswert aufgewertet werden.

Durch ein erweitertes Verkehrsangebot und den weiteren Ausbau der Infrastruktur soll der Anteil des öffentlichen Personennahverkehrs am Gesamtverkehrsaufkommen gesteigert werden (G 2.2.7).

3. Siedlungsstruktur

Die Ausweisung von Bauflächen orientiert sich an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung, wobei der demografische Wandel und seine Folgen, die Mobilitätsanforderungen, die Schonung natürlicher Ressourcen sowie die Stärkung zusammenhängender Landschaftsräume besonders berücksichtigt werden. Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Die Entwicklung von Flächen für Wohn-, gewerbliche sowie Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen erfolgt abgestimmt. Zudem kann auf Basis interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen den Gemeinden stattfinden. Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen sollte überwiegend an Standorten erfolgen, die ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen bieten, die fußläufig erreichbar sind oder geschaffen werden (G 3.1.1).

Bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen ist es wichtig, die vorhandenen oder zu schaffenden Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz zu berücksichtigen (G 3.1.2).

Zudem sollte in der kommunalen Siedlungsentwicklung darauf hingewirkt werden, geeignete, gliedernde Freiflächen und Landschaftsräume freizuhalten, um die Biodiversität zu erhalten, sich an den Klimawandel anzupassen und die Lebensqualität, insbesondere in stärker verdichteten städtischen und gemeindlichen Bereichen, zu erhöhen (G 3.1.3).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (Z 3.2).

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (G 3.3).

4. Verkehr

Die Verkehrsinfrastruktur ist darauf angelegt, in ihrem Bestand leistungsfähig erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig ergänzt zu werden (Z 4.1.1).

Die Verkehrsverhältnisse in den Verdichtungsräumen sollen insbesondere durch die Stärkung des öffentlichen Personenverkehrs verbessert werden (G 4.1.3).

Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur wird besonderer Wert daraufgelegt, dass der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes priorisiert wird, bevor neue Straßen gebaut werden (G 4.2).

Das Schienenwegenetz soll erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden. Dazu gehören auch attraktive, barrierefreie Bahnstationen. Ein weiterer Aspekt ist die Weiterentwicklung des überregionalen „Bayernnetzes für Radler“, um die Radverkehrsinfrastruktur in der Region zu stärken und zu verbessern (G 4.3.1).

Zudem ist es wichtig, das Radwegenetz nicht nur zu erhalten, sondern auch bedarfsgerecht auszubauen und zu ergänzen, wobei bereits vorhandene Verkehrsstrukturen einbezogen werden sollten (G 4.4).

5. Wirtschaft

Die bayerische Wirtschaft, insbesondere die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, benötigt eine kontinuierliche Verbesserung und Erhaltung der Standortvoraussetzungen. Dies gilt ebenso für die Tourismuswirtschaft, deren Wettbewerbsfähigkeit ebenfalls gefördert werden soll. Dabei ist es wichtig, dass die Maßnahmen im Einklang mit Mensch und Natur stehen, um eine nachhaltige Entwicklung zu gewährleisten (G 5.1).

Es ist von großer Bedeutung, die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch die Gewinnung von Bodenschätzen so gering wie möglich zu halten. Um eine nachhaltige Entwicklung zu gewährleisten, sollten die Abbaugelände im Rahmen einer vorausschauenden Gesamtplanung, wenn möglich schrittweise mit dem Fortschritt des Abbaus, einer Folgefunktion zugeführt werden (G 5.2.2).

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte sollte grundsätzlich an städtebaulich integrierten Standorten erfolgen. Es sind jedoch auch Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder wenn die Gemeinde nachweisen kann, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte aufgrund der topographischen Gegebenheiten nicht verfügbar sind (Z 5.3.2).

Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft sowie für eine nachhaltige Forstwirtschaft sind von zentraler Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen. Daher sollen diese Voraussetzungen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden, um den Erhalt der natürlichen Ressourcen, einer attraktiven Kulturlandschaft und regionaler Wirtschaftskreisläufe zu fördern. Insbesondere ist es wichtig, land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete in ihrer Flächensubstanz zu bewahren. Besonders geeignete Flächen für die Landwirtschaft sollen

nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden (G 5.4.1).

Zudem sollen Wälder, insbesondere große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder sowie landeskulturell oder hinsichtlich ihrer Funktionen besonders bedeutsame Wälder, vor Zerschneidungen und Flächenverlusten geschützt werden. Die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden, wobei Waldumbaumaßnahmen schonend und unter Berücksichtigung bestands- und lokalklimatischer Verhältnisse durchgeführt werden müssen (G 5.4.2).

Eine vielfältige land- und forstwirtschaftliche sowie jagdliche Nutzung soll zudem zum Erhalt und zur Pflege der Kulturlandschaft beitragen (G 5.4.3).

6. Energieversorgung

Die Potenziale der Energieeinsparung und der Steigerung der Energieeffizienz sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung optimal genutzt werden (G 6.1.1).

Zudem ist es von großer Bedeutung, erneuerbare Energien dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen (Z 6.2.1).

Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten realisiert werden. An geeigneten Standorten soll auf eine Vereinbarkeit der Erzeugung von Solarstrom mit anderen Nutzungen dieser Flächen, insbesondere der landwirtschaftlichen Produktion sowie der Windenergienutzung, hingewirkt werden. Im notwendigen Maße sollte außerdem darauf hingewirkt werden, dass Flächen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen insbesondere in landwirtschaftlich benachteiligten Gebieten genutzt werden (G 6.2.3).

Daneben soll auch auf eine nachhaltige, umweltverträgliche Erzeugung nachwachsender Energierohstoffe hingewirkt werden. Das Zusammenwirken mit dem Freiraumschutz soll dabei besonders berücksichtigt werden (G 6.2.5).

7. Freiraumstruktur

In den Regionalplänen sind Gebiete mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen (Z 7.1.2).

Um die Belastung von Natur und Landschaft zu minimieren, ist es wichtig, den Neubau von Infrastruktureinrichtungen in freien Landschaftsbereichen möglichst zu vermeiden oder diese gebündelt zu errichten. Zudem sollten unzerschnittene, verkehrsarme Räume erhalten bleiben (G 7.1.3).

In regional geplante Grünzüge sind Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig (Z 7.1.4). Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden (G 7.1.4).

Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen ebenfalls erhalten und weiterentwickelt werden. Hierzu zählt der Erhalt und die Renaturierung von Gewässern, das Überlassen geeigneter Gebiete an ihre natürliche Dynamik sowie Erhalt, Erweiterung und Pflege ökologisch wertvoller Grünlandbereiche und Streuobstbestände (G 7.1.5).

Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sind zu sichern und unter Berücksichtigung des Klimawandels weiterzuentwickeln. Wanderkorridore für wildlebende Arten, sowohl an Land als auch im Wasser und in der Luft, sollen erhalten und wiederhergestellt werden (G 7.1.6). Zudem ist ein zusammenhängendes Netz von Biotopen zu schaffen und zu verdichten (Z 7.1.6).

Es wird angestrebt, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt und seine Ökosystemleistung auf Dauer erfüllen kann. In diesem Zusammenhang sollen Gewässer und das

Grundwasser als raumbedeutsame Strukturen geschützt und nachhaltig bewirtschaftet werden (G 7.2.1).

Besondere Bedeutung kommt dabei den durch Wasserschutzgebiete oder Vorrang- und Vorbehaltsgebiete geschützten Trinkwasservorkommen zu, die für die zukünftige Nutzung dauerhaft erhalten bleiben sollen (G 7.2.3).

Außerhalb der Wasserschutzgebiete ist es notwendig, empfindliche Bereiche der Grundwassereinzugsgebiete für die öffentliche Wasserversorgung als Vorrang- und Vorbehaltsgebiete in den Regionalplänen festzulegen (. Zudem sollen die Risiken durch Hochwasser so weit wie möglich verringert werden. Hierzu gehört die Erhaltung und Verbesserung der natürlichen Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft, das Freihalten von Rückhalteräumen an Gewässern von Nutzungen, die mit dem Hochwasserschutz nicht zu vereinbaren sind, sowie der Schutz bestehender Siedlungen vor einem mindestens hundertjährigen Hochwasserereignis. Schließlich sollten Gebiete, die bei Extremereignissen überflutet werden, von raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, kritischen Infrastrukturen sowie hochwasserempfindlichen Nutzungen freigehalten werden, um den Hochwasserschutz nicht zu beeinträchtigen (G 7.2.5).

8. Soziale und kulturelle Infrastruktur

Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten, wobei die demografische Entwicklung zu berücksichtigen ist; besonders wichtig ist dies für Pflegeeinrichtungen und -dienstleistungen (Z 8.1).

Darüber hinaus sind Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen inklusive der Versorgung mit Ganztagsangeboten, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht bereitgestellt werden (Z 8.3.1).

Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden (G 8.4.1).

A.1.3.2 Regionalplan Region München

Der Regionalplan steuert die übergemeindlichen Entwicklungen auf regionaler Ebene, die das Landesentwicklungsprogramm für ganz Bayern vorgibt. Die Gemeinde Wörthsee gehört im übergeordneten Planungssystem zur Region München (14) und ist im Regionalplan als Verdichtungsraum kategorisiert.

Das nächstgelegene Oberzentrum sowie Metropole ist die Stadt München.

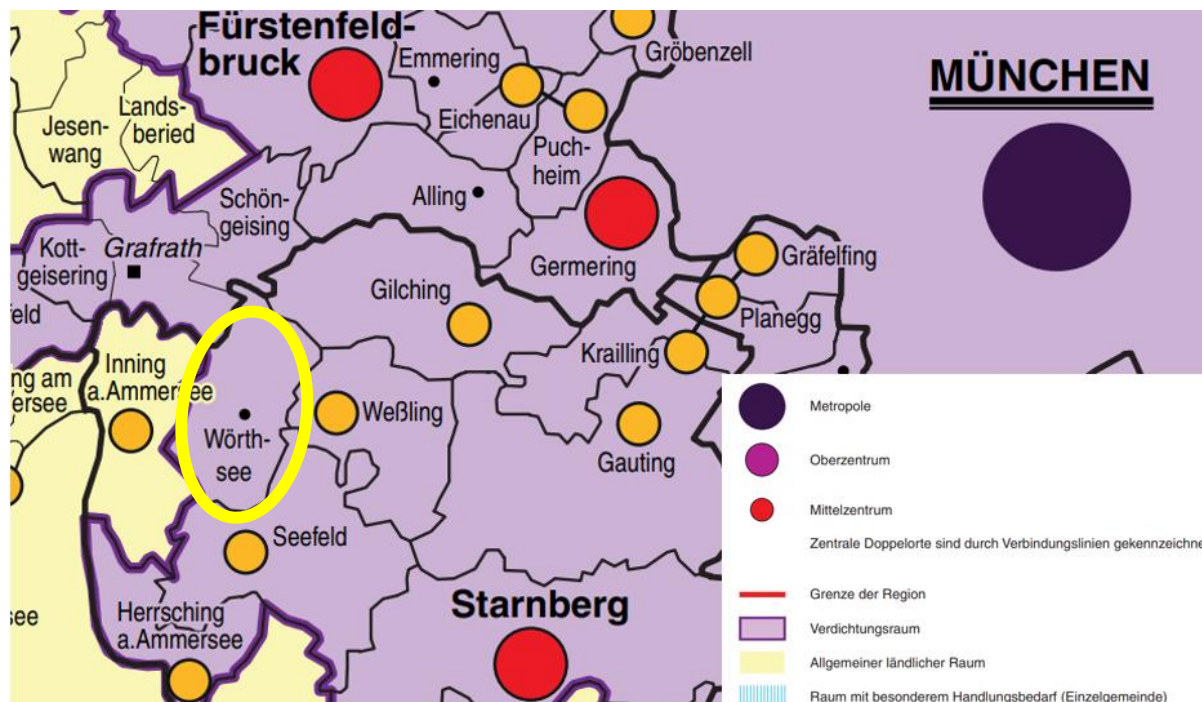


Abb. 2: Ausschnitt Karte „Raumstruktur“, Regionalplan Region München (Stand 25.02.2019)

Betroffene Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplan München (14):

A I Herausforderungen der regionalen Entwicklungen

Im Bereich Siedlung und Mobilität sollen die regionalen Erreichbarkeiten verbessert werden. Ebenso ist die effektive Nutzung der bestehenden sowie zu schaffenden Infrastrukturen und die Sicherung der Freiräume vorgesehen (G 1.2, 1.4, 1.5).

Bezüglich des demografischen Wandels und der sozialen Struktur ist die Nutzung der Vorteile des Zuzugs in die Region anzustreben (G 2.1).

Voraussetzungen für sozial ausgewogene, identitätsstiftende Strukturen sind zu schaffen (Z 2.2).

Nachhaltige, zukunftsfähige Strukturen der Daseinsvorsorge und der Erreichbarkeit sollen entwickelt werden. Insgesamt sollen infrastrukturelle Bedürfnisse älterer Menschen verstärkt berücksichtigt werden (G 2.3).

Des Weiteren sollen Wettbewerbsstärkende harte und weiche Standortfaktoren weiter ausgebaut werden (G 3.1).

Im Bereich Klimawandel und Lebensgrundlage soll die Region integriert und ressourcensparend weiterentwickelt werden (G 4.1).

Freiflächen und ihre Funktionen, insbesondere klimatisch bedeutsame Freiflächen und wichtige Freiflächen zur Pufferung extremer Wetterereignisse sind zu erhalten und zu schützen (G 4.2, Z 4.3).

B I Natur und Landschaft

Es ist von besonderer Bedeutung, Natur und Landschaft in allen Teilräumen der Region für die Lebensqualität der Menschen, zur Bewahrung des kulturellen Erbes und zum Schutz der Naturgüter zu sichern und zu entwickeln. Dabei sind in Abstimmung den ökologischen, ökonomischen und sozialen Erfordernissen die landschaftlichen Eigenarten und das Landschaftsbild, die unterschiedliche Belastbarkeit der einzelnen Teilräume und lärmärmer Erholungsgebiete, die Bedeutung der landschaftlichen Werte und die klimafunktionalen Zusammenhänge zu berücksichtigen. Hierzu sollen in allen Regionsteilen die Funktionen der natürlichen Lebensgrundlage Boden, Wasser und Luft sowie die landschaftstypische natürliche biologische Vielfalt nachhaltig gesichert werden. Visuell besonders prägende Landschaftsstrukturen sollen erhalten und eine Fragmentierung der Landschaftsräume soll verhindert werden (G 1.1.1). Bei der räumlichen Entwicklung gilt es zudem die klimatischen Gebietseigenschaften zu berücksichtigen (G 1.1.4). Die noch vorhandenen hochwertigen Gewässer-, Auenlebensräume, Streuwiesen, Nass- und Feuchtwiesen, Trockenrasen, Waldlebensräume, Gehölzstrukturen sowie Moorlebensräume sollen erhalten, gepflegt und vernetzt entwickelt werden (G 1.3.1).

Der regionale Biotopverbund ist durch Siedlungsvorhaben und größere Infrastrukturmaßnahmen nicht zu unterbrechen, außer durch Planungen und Maßnahmen im Einzelfall, sofern sie nicht zu einer Isolierung bzw. Abriegelung wichtiger Lebensräume führen und der Artenaustausch ermöglicht bleibt (Z 1.3.3).

Die Grundwasservorkommen sollen langfristig gesichert und geschützt werden (G 2.2.1).

Die noch vorhandenen naturnahen und ökologisch wertvollen Seeuferbereiche sowie weitgehend intakte und wenig beeinträchtigte Auen und Moorböden sind zu erhalten und entwickeln (Z 2.2.2). Für den Hochwasserschutz wichtige Retentionsbereiche in Fluss- und Bachufern sind zu sichern und möglichst zu reaktivieren (Z 2.2.4).

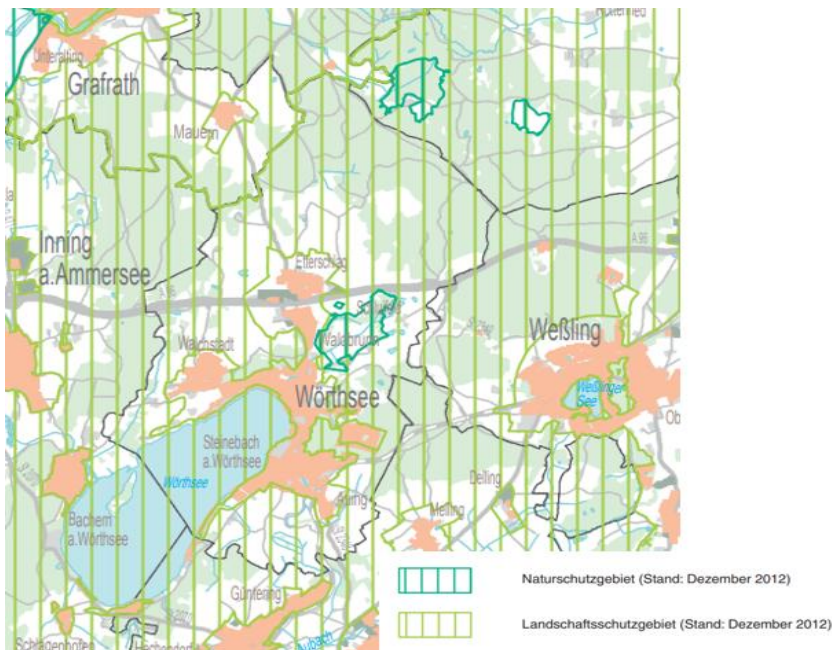


Abb. 3: Ausschnitt Karte „Landschaft und Erholung“, Regionalplan Region München (Stand 25.02.2019)

B II Siedlung und Freiraum

Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen (G1.2).

Dabei sind wohnbauliche und gewerbliche Entwicklungen aufeinander abzustimmen. Es soll eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung erreicht werden (G 1.5).

Des Weiteren sollen kompakte, funktional- und sozial ausgewogene Strukturen geschaffen werden (G1.6).

Zu beachten bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit im öffentlichen Personennahverkehr. Eine organische sowie ausgewogene Siedlungsentwicklung ist als allgemeingültiges Planungsprinzip zu beachten. Die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im ÖPNV, ist Grundvoraussetzung für die weitere Siedlungsentwicklung (Z 1.7).

Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüberhinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann (Z 4.1).

Siedlungsgliedernde Freiräume an und zwischen den radialen Siedlungs- und Verkehrsachsen und landschaftsbildprägende Strukturen sind in ihrer Funktion zu erhalten (Z 4.3).

Des Weiteren sind Wärmeausgleichinseln, kleinräumlich bedeutende Kaltluft- und Frischluftleit- bzw. Frischlufttransportbahnen zu erhalten (Z 4.4).

B III Verkehr und Nachrichtenwesen

Der Infrastruktur-Ausbau soll grundsätzlich in Abstimmung mit der Siedlungsentwicklung erfolgen. Darüber hinaus ist auch ein aktiver Infrastrukturausbau als Angebotsplanung erforderlich. Dabei sollen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die des vorbeugenden Lärmschutzes beachtet werden (G 1.1).

Trassen für künftige schienengebundene Verbindungen sollen von den Kommunen freigehalten werden (G 2.1.2).

Das Radverkehrsnetz soll für den Alltagsverkehr weiter ausgebaut werden. Dabei sind in Abstimmung mit den Landkreisen und mit den örtlichen Konzepten vor allem die Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen, Schulen und Versorgungseinrichtungen, die überörtlichen Verkehre, die Erreichbarkeit von Erholungseinrichtungen zu verbessern und insbesondere eigene Trassen für ein Radschnellwegenetz zu realisieren (G 3.3).

B IV Wirtschaft und Dienstleistungen

Die Region München soll weiter als Wirtschaftsregion erfolgreich sein. Ihre Attraktivität und Leistungsfähigkeit sollen gesichert und weiterentwickelt werden (G 1.1).

Es sollen gute Voraussetzungen und Bedingungen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Wirtschaft geschaffen werden (G 1.3).

Dabei sind bandartige Entwicklungen durch Neuansiedlungen zu vermeiden (Z 1.6).

Ebenso soll die Funktionsfähigkeit der Land- und Forstwirtschaft gesichert werden (Z 1.8).

In allen Teilräumen der Region sollen wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglicht werden (G2.1). Bei der Einzelhandelsplanung ist auf raumverträgliche Versorgungsstrukturen zu achten (Z 3.1).

Dabei ist eine integrierte und wohnortnahe Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs anzustreben (Z 3.2).

Die Kulturlandschaft und Flächen für eine vielfältige und leistungsfähige Land- und Forstwirtschaft, insbesondere zur Produktion von Nahrungsmitteln und des nachwachsenden Rohstoffes Holz, sollen erhalten werden (G 6.1).

Des Weiteren sind ebenso Waldflächen zu erhalten; der Rohstoff Holz soll für die Energiegewinnung genutzt werden (G 6.4).

Die Energieerzeugung soll räumlich mit dem Energieverbrauch zusammengeführt werden (Z 7.2).

Neben Geothermie für die Wärmeversorgung (G 7.6) sollen auch kommunale Windkraftplanungen gefördert werden (G 7.7).

B V Kultur, Freizeit und Erholung

Einrichtungen der Kultur, für Freizeit und Erholung sollen als wichtige Standortfaktoren für die Entwicklung der Region gesichert und ausgebaut werden (G 1.1).

Dabei ist die Erreichbarkeit und Erschließung von Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie von Erholungsgebieten, insbesondere im ÖPNV, zu verbessern (Z 2.1).

Rad- und Wanderwege für naturbezogene Erholung sind auszubauen (Z 2.2).

Bei der Errichtung neuer Freizeit- und Erholungseinrichtungen mit besonderem Infrastrukturbedarf muss die ökologische Verträglichkeit beachtet werden (Z.2.3).

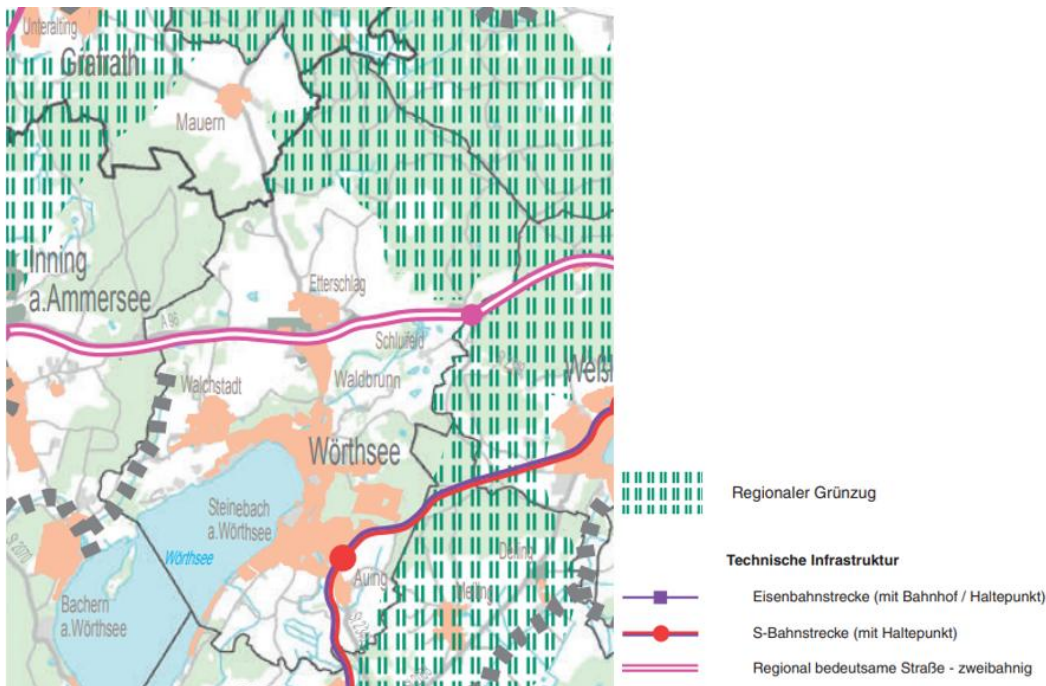


Abb. 4: Ausschnitt Karte „Siedlung und Versorgung“, Regionalplan Region München (Stand 25.02.2019)

A.1.4 Informelle Planung

2019 wurde vom Gemeinderat ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) beschlossen, welches sich mit den Herausforderungen der Ortsentwicklung Würthsees auseinandergesetzt hat. Neben ortsteilspezifischen Handlungsfeldern und konkreten Bauprojekten, die teilweise bereits realisiert sind, enthält das ISEK auch Themenblöcke, die im Rahmen der Abwägung der Flächennutzungsplanung einbezogen werden.

A.1.5 Flächennutzungsplanänderungen

Der bisherige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 mit den nachfolgend beschriebenen Änderungen dient als Datengrundlage für die vorliegende Neuaufstellung.

Nr.	wirksam seit	Flst.-Nrn.	Geänderte Darstellungen
1	2010	419, Gemarkung Steinebach	Im Ortsteil Steinebach wurde eine 0,6 ha große Fläche von Grünfläche in Sondergebiet „Beherbergungsbetrieb und Fläche für Landwirtschaft“ geändert, um dort Ferien auf dem Bauernhof und daran anschließende landwirtschaftliche Nutzung zu ermöglichen.
2	2011	962/17, Gemarkung Steinebach	Im Ortsteil Steinebach am Ende der Kuckucksstraße wurde die Darstellung von Waldfläche „Erholungswald“ zu Waldfläche mit dem Zusatz „Waldkindergarten“ geändert, um das Aufstellen von zwei Bauwagen für den Betrieb eines Waldkindergartens zu ermöglichen.
3	2011	138/1, 143/5, 144/1, Gemarkung Etterschlag	Im Gewerbegebiet Etterschlag wurde eine Fläche, die als Gemeindliche Nutzfläche für Recycling/Bauhof dargestellt wurde, geändert zu einer Gewerblichen Baufläche.
4	2013	1448/72, 480 (TF), Gemarkung Etterschlag	Die 4. Änderung dient dem Neubau der Grundschule Wörthsee sowie einer maßvollen Nachverdichtung zu Wohnzwecken. Dazu wurden die bestehenden Flächen für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Schule) sowie die Grünfläche (Zweckbestimmung Sportplatz) in ihrem Umfang angepasst. Südlich und Nordwestlich der neu dargestellten Straße wurden die Darstellungen von Wald und Fläche für den Gemeinbedarf geändert zu Wohnbauflächen.
5	2011	544, Gemarkung Steinebach	Im Ortsteil Steinebach wurde neben dem Seniorenzentrum eine Fläche für die Landwirtschaft umgewidmet zu einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kinderkrippe.
6	2019	507 (TF), Gemarkung Steinebach	Östlich des Friedhofs Im Buchteil wurde die Darstellung einer Grünfläche und Walfläche zu einem Allgemeinen Wohngebiet geändert, um die Entwicklung von barrierefreiem Wohnraum zu ermöglichen.
7	2021	507/4 (TF), 539, 540, 543, 543/1 (TF), Gemarkung Steinebach	Im Ortsteil Steinebach wurden zur Schaffung von Wohnraum und zur Verbesserung der Nahversorgung die Darstellungen von Flächen für die Landwirtschaft und Wald geändert zu einem Allgemeinen Wohngebiet, einem Sondergebiet „Lebensmittelmarkt und Wohnen“ und einer

			Baufläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Soziale Einrichtung.
8	2026	42, 653, 653/3, Gemarkung Etterschlag	Im Ortsteil Etterschlag wurde die Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft geändert zu einer Wohnbaufläche, Gemischten Baufläche sowie einer Grünfläche, um eine städtebauliche Ordnung und Entwicklung der Fläche, v.a. zu Wohnzwecken, zu ermöglichen.
9	2024	507 (TF), Gemarkung Steinebach	Das Plangebiet wurde zuvor als Waldfläche dargestellt und zum Zweck der Errichtung einer Energiezentrale zu einer Fläche für Versorgungsanlage Fernwärme bzw. Glasfaser (PoP-Gebäude) geändert.

A.1.6 Bebauungspläne

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Gemeindegebiet Wörthsee sind in aller Regel, sofern nicht bereits in den bisherigen Darstellungen des FNP erfasst, in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zu übernehmen. Ausnahmen können sich ergeben, sofern diese im Nachgang geändert wurden oder aufgrund des Zeitlaufs und eingetretener Entwicklungen bereits funktionslos geworden sind.

Nr. des BP	Name des Bebauungsplans	Urfassung in Kraft seit
	Walchstadt Süd	24.09.1970
	Wörthseeufer-Teilbereich Seeuferweg Westseite	04.09.2003
	Zwischen Seeuferweg und Wörthseestraße	17.03.1986
Nr. 3	Walchstadt Nord	15.06.1973
Nr. 6.1	Hotel Fleischman	03.08.1984
Nr. 10	Waldstraße NEU	1982
Nr. 13	Rathaus	29.09.1988
Nr. 11	Am Oberfeld-Steinebach	27.11.1985
Nr. 12	Etterschlag Süd	20.10.1988
Nr. 14	Mai-, Seestraße	05.09.1990
Nr. 15	Etterschlag Ost	28.07.1988
Nr. 16	Maistraße	04.12.1991
Nr. 17	Strandbad Raabe	21.06.1990
Nr. 18	An der Etterschlager Straße Am Tailsrain	05.02.1992
Nr. 19	An der Etterschlager Straße	29.04.1994
Nr. 20	Sportgelände, Schützen	19.12.2000
Nr. 21	Wesslinger-, Flieder-, Ahorn- Hauptstraße	26.06.1995
Nr. 22	Gewerbegebiet Etterschlag	03.12.1998
Nr. 25	Hochstaudenweg	29.07.1994
Nr. 26	Kuckuckstraße	14.02.1996
Nr. 27	Bahnübergänge	05.10.1995
Nr. 28	Etterschlag Ost II	02.11.2000

Nr. 29	An der Münchner Straße	04.12.1997
Nr.30	Seeblick, Wörthsee-, Maistraße	01.10.1998
Nr.31	Seeuferweg-Westseite	28.01.1999
Nr.34	Rosengasse, Seeblick	09.08.2001
Nr.37	Lebensmittel-Supermarkt	09.03.2004
Nr.38	Im Grund	07.02.2005
Nr.39	St. Florian-Weg	11.05.2004
Nr.41	Gewerbe_ Ettenschlag	12.04.2005
Nr.42	Birkenweg-Seepromenade-Meisenweg	13.07.2006
Nr.44	Beherbegungsbetrieb Buchenweg-Seestraße	31.05.2010
Nr.47	Altengerechtes Wohnen-Am Teilsrain	10.03.2009
Nr.48	Betriebserweiterung Grundlerhof	11.01.2011
Nr.51	Vorgärten Seestraße Ost	30.06.2010
Nr.53	Grundschule	26.02.2013
Nr.54	Kinderkrippe	26.04.2012
Nr.56	Steinebach-Hauptstraße-West	23.03.2016
Nr.57	Wörthseeufer, Teilbereich westl. der Seeleite	27.09.2017
Nr.59	Nördlich der Oberen Dorfstraße	18.10.2021
Nr.60	Nördliche Vordere Seestraße	19.12.2018
Nr.64	Etterschlag Ortsmitte West	12.05.2021
Nr.65	Südlich des Taubenweges	09.10.2018
Nr.67	Kuckuckstraße_ Wohnbau	08.07.2019
Nr.68	Wohnen am Teilsrain	in Aufstellung (Stand 03/2026)
Nr.70	Etterschlag Str., FINr. 513	24.07.2020
Nr.71	Kirchweg_ Walchstadt	10.05.2022
Nr. 72	Rehsteig-Nordseite	07.05.2024
Nr.73	Ortsmitte Auing-West	07.11.2023
Nr.74	Muldenstraße-Steige-AmSteinberg	2024?
Nr.75	Wohnen am Quartiersplatz	in Aufstellung (Stand 03/2026)
Nr.76	Nördlich der Kuckucksstraße	02.11.2021
Nr.77	Panorameweg-Maistraße	30.11.2003
Nr.79	Östlich des St.-Florian-Weges	23.03.2026
Nr.81	Versorgungsfläche Energiezentrale und PoP-Gebäude südlich der Straße Zum Kuckucksheim	26.04.2023

A.1.7 Denkmäler

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich 21 Bodendenkmäler und 21 Baudenkmäler (Stand 14.10.2025). Eine Denkmalliste mit allen im Gemeindegebiet bekannten Denkmälern befindet sich im Anhang. Die Denkmäler wurden in die Planzeichnung des Flächennutzungsplans nachrichtlich übernommen.

Die Denkmalliste nach Art. 2, Abs. 1 DSchG besitzt nachrichtlichen Charakter und ist fortzuschreiben. Der aktuelle Stand der Eintragungen ist beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzufragen. Für sämtliche Listenobjekte gelten die Schutzbestimmungen des DSchG.

A.1.8 Naturschutzgebiete und -objekte des Naturschutzrechts

Bezüglich der Lage und Abgrenzung der Schutzgebiete und -objekte siehe Themenkarte „Planungsvorgaben“ (Plan Nr. 1520-1L-01).

A.1.8.1 Natura 2000-Gebiete

FFH-Gebiete

Im Untersuchungsraum befindet sich ein komplettes Schutzgebiet („Schluifelder Moos und Bulachmoos“) und 2 Teilflächen mehrere Schutzgebiete („Moore und Buchenwälder zwischen Etterschlag und Fürstenfeldbruck“ und „Eichenalleen und Wälder um Meiling und Weißling“) der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiete; Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen).

▪ **FFH-Gebiet „Schluifelder Moos und Bulachmoos“ (7933-301):**

Im Gemeindegebiet befindet sich das FFH-Gebiet „Schluifelder Moos und Bulachmoos“ (DE7933301.01 und 02) mit dem Managementplan aus dem Jahre 2009. Das Schutzgebiet ist auf zwei Teilflächen verteilt, die sich jeweils auf einer Seite der Etterschlagener Straße befinden.

FFH-Gebiete gemäß der Natura 2000-Verordnung existieren im Plangebiet nicht.

Folgende Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie lt. Natura 2000-Verordnung sind vorzufinden:

EU-Code:	LRT-Name:
3160	Dystrophe Seen und Teiche
6410	Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden (<i>Molinion caeruleae</i>)
7110*	Lebende Hochmoore
7140	Übergangs- und Schwingrasenmoore
7210*	Kalkreiche Sümpfe mit <i>Cladium mariscus</i> und Arten des <i>Caricion davallianae</i>
7230	Kalkreiche Niedermoore
91D0*	Moorwälder

* = prioritär

Tabelle 1: Lebensraumtypen gem. Anhang I der FFH-Richtlinie; Schluifelder Moos, Bulachmoos

Für die Lebensraumtypen im FFH-Gebiet werden folgende gebietsbezogen konkretisierten Erhaltungsziele vorgeschlagen:

1. Erhalt der ausgedehnten, für das würmglaziale Vereisungsgebiet des bayerischen Alpenvorlands repräsentativen Toteiskessel mit naturnahen Schwingrasen-Verlandungen und -Vermoorungen sowie Moorwäldern. Erhalt von Dichte, unmittelbarem Zusammenhang sowie spezifischem Nähr- und Mineralstoffhaushalt der Lebensraumtypen. Erhalt des natürlichen Wasserhaushalts einschließlich des zuströmenden Grundwassers sowie einer moorverträglichen Wasserführung des Bulachgrabens als Vorfluter des Schluifelder Moooses.

2. Erhalt ggf. Wiederherstellung der kolkartigen Dystrophen Seen und Teiche als hochwertige moortypische Strukturen hydrologisch intakter Übergangsmoore.

3. Erhalt ggf. Wiederherstellung der Lebenden Hochmoore durch Erhalt der natürlichen Entwicklung des Moorkörpers. Erhalt des natürlichen Wasserhaushalts und der Nährstoffarmut der Standorte. Erhalt des funktionalen Zusammenhangs mit ungenutzten, naturnahen und wenig gestörten Moor- und Bruchwaldrandzonen sowie mit Übergangsmoor-, Niedermoor- und Streuwiesen-Lebensräumen. Erhalt der typischen Habitatelelemente (z. B. Bult-Schlenken-Komplexe, Kolke, Gehölzstrukturen) für die charakteristischen Tier- und Pflanzenarten.

4. Erhalt ggf. Wiederherstellung der Übergangs- und Schwingrasenmoore und der Kalkreichen Niedermoore sowie der Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden (*Molinion caeruleae*) und der Kalkreichen Niedermoore mit Blassgelbem Knabenkraut. Erhalt der charakteristischen Arten, insbesondere Moorpflanzen wie Torf-Segge, Zierliches Wollgras und Moor-Reitgras. Erhalt ggf. Wiederherstellung der kalkreichen Niedermoore und der Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden des Schluifelder Moores in ihren nutzungsgeprägten Ausbildungen. Wiederherstellung der prägenden Standortbedingungen (vor allem eines naturnahen Wasser-, Nährstoff- und Mineralstoffhaushalts).

5. Erhalt ggf. Wiederherstellung der Kalkreichen Sümpfe mit *Cladium mariscus* und Arten von *Caricion davallianae* in beiden Toteiskesseln in ihrer natürlichen Zustandsform.

6. Erhalt ggf. Wiederherstellung der im Alpenvorland seltenen Moorwälder mit Waldkiefern und Karpatenbirken. Erhalt ggf. Wiederherstellung der prägenden Standortbedingungen (vor allem eines naturnahen Wasserhaushalts).

▪ **Teilfläche des FFH-Gebiets „Moore und Buchenwälder zwischen Etterschlag und Fürstenfeldbruck“ (7833-371.02):**

Die Teilfläche des Schutzgebiets Gebiets „Moore und Buchenwälder zwischen Etterschlag und Fürstenfeldbruck“ (DE7833371.02) mit dem Managementplan aus dem Jahre 2010 liegt im Norden der Gemeinde und umfasst eine Waldfläche.

Es kommen folgende Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie lt. Natura 2000-Verordnung vor:

EU-Code:	Wissenschaftlicher Name:	Deutscher Name:
1902	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh
1193	<i>Bombina variegata</i>	Gelbbauchunke
1166	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch
1042	<i>Leucorhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer
1032	<i>Unio crassus</i>	Bachmuschel, Kleine Flussmuschel

Tabelle 2: Tier- und Pflanzenarten gem. Anhang II der FFH-Richtlinie, Etterschlag

Die folgenden gebietsbezogenen Konkretisierungen der Erhaltungsziele sind dem Managementplan zu nennen:

1. Erhalt des Ausschnitts der würmeiszeitlichen Endmoränen- und Toteiskessellandschaft des nördlichen Ammerseegletschergebiets mit bedeutenden Buchenwäldern und naturnahen

Mooren. Erhalt des natürlichen Wasserhaushalts, der Biotop-Dichte und des unmittelbaren Zusammenhangs der Lebensraumtypen.

2. Erhalt ggf. Wiederherstellung der Natürlichen eutrophen Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions mit ihren ausreichend ungestörten Ufer- und Verlandungszonen im Waldgebiet westlich von Gilching sowie im Kessel des Görbelmooses.

3. Erhalt ggf. Wiederherstellung der Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden (*Molinia caerulea*), der Naturnahen Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (*Festuco-Brometalia*), insbesondere der Bestände mit bemerkenswerten Orchideen, der Artenreichen montanen Borstgrasrasen (und submontan auf dem europäischen Festland) auf Silikatböden und der Feuchten Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe in ihren nutzungsgeprägten, von Nährstoffeinträgen aus der Landwirtschaft weitgehend unbeeinflussten Ausbildungen.

4. Erhalt ggf. Wiederherstellung der Mageren Flachland-Mähwiesen (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*) durch Erhalt der bestandserhaltenden und biotopprägenden Bewirtschaftung, Erhalt der nährstoffarmen bis mäßig nährstoffreichen Standorte mit ihrer typischen Vegetation, Erhalt des Offenlandcharakters (gehölzfreie Ausprägung des Lebensraumtyps), Erhalt ggf. Wiederherstellung der spezifischen Habitatelemente für charakteristische Tier- und Pflanzenarten.

5. Erhalt ggf. Wiederherstellung der Übergangs- und Schwingrasenmoore mit ihrem spezifischen Wasser-, Nährstoff- und Mineralstoffhaushalt und charakteristischen Arten wie Strauch-Birke, Moor-Reitgras und Torf-Segge. Erhalt und ggf. Entwicklung Noch renaturierungsfähiger degradierter Hochmoorbereiche.

6. Erhalt ggf. Wiederherstellung der Kalktuffquellen (*Cratoneurion*) mit ihrem intakten Wasser- und Nährstoffhaushalt, Erhalt der hydrogeologischen Strukturen und Prozesse, Erhalt von durch Nährstoff- und Biozideinträge unbeeinträchtigten Quellen. Erhalt ggf. Wiederherstellung der spezifischen Habitatelemente und Eigenstrukturen (Quellrinnen, Quellschlenken, Tuffterrassen) für charakteristische Tier- und Pflanzenarten.

7. Erhalt ggf. Wiederherstellung der Kalkreichen Niedermoore in ihrer Standortsqualität (nicht oder kaum gestörter Wasser-, Mineralstoff- und Nährstoffhaushalt) mit Vorkommen von Buxbaums Segge.

8. Erhalt ggf. Wiederherstellung der Moorwälder und der Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*), insbesondere entlang kleiner Bäche und in Quellnischen, mit ihrem naturnahen Wasser- und Nährstoffhaushalt in naturnaher Baumarten-Zusammensetzung und Struktur. Erhalt eines ausreichenden Angebots an Alt- und Totholz.

9. Erhalt ggf. Wiederherstellung der Waldmeister-Buchenwälder (*Asperulo-Fagetum*) sowie der Schlucht- und Hangmischwälder (*Tilio-Acerion*) in naturnaher Struktur und Baumarten-Zusammensetzung. Erhalt eines ausreichend hohen Angebots an Alt- und Totholz sowie an Höhlenbäumen. Erhalt der an Alt- und Totholz gebundenen Artengemeinschaften.

10. Erhalt ggf. Wiederherstellung der Populationen von Kammmolch und Gelbbauchunke. Erhalt ggf. Wiederherstellung der Laichgewässer, ihrer Vernetzung untereinander sowie mit den umliegenden Landhabitaten.

11. Erhalt ggf. Wiederherstellung der Population der Großen Moosjungfer und ihrer Lebensräume einschließlich von – für die Fortpflanzung geeigneten – Lebensräumen und offenen Moorstandorten.

12. Erhalt ggf. Wiederherstellung der Population der Bachmuschel. Erhalt naturnaher, strukturreicher Gewässer einschließlich Ufervegetation und -gehölzen und einer guten Gewässerqualität. Erhalt ggf. Wiederherstellung von Uferstreifen und ausreichender Wirtsfisch-Populationen, insbesondere von Elritzen, Groppen und Döbeln. Ausrichtung einer ggf. erforderlichen Gewässerunterhaltung auf den Erhalt der Bachmuschel und ihre Lebensraumsprüche in von ihr besiedelten Gewässerabschnitten.

13. Erhalt ggf. Wiederherstellung der Vorkommen des Frauenschuhs und seiner lichten Wuchsorte sowie der Lebensräume seiner Bestäuber (Bienen der Gattung *Andrena*) in Form sandiger, besonnter Rohbodenstandorte.

▪ **2 Teilflächen des FFH-Gebiets „Eichenalleen und Wälder um Meiling und Weßling“ (7933-371.02 und 08):**

Die Teilflächen des Schutzgebiets „Eichenalleen und Wälder um Meiling und Weßling“ (7933-371.02 und 08) mit dem Managementplan aus dem Jahre 2018 liegen im Ortsteil Auing südöstlich der Gemeinde.

Es kommen folgende Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie lt. Natura 2000-Verordnung vor:

EU-Code:	Wissenschaftlicher Name:	Deutscher Name:
1902	<i>Cyripedium calceolus</i>	Frauenschuh
1193	<i>Bombina variegata</i>	Gelbbauchunke
1166	<i>Triturus cristatus</i>	Kammmolch
1083	<i>Lucanus cervus</i>	Hirschkäfer

* = prioritär

Tabelle 3: Tier- und Pflanzenarten gem. Anhang II der FFH-Richtlinie, Eichenalleen und Wälder um Meiling

Die folgenden gebietsbezogenen Konkretisierungen der Erhaltungsziele sind aus dem Managementplan zu nennen:

1. Erhalt des Ausschnitts der würmeiszeitlicher Endmoränen- und Toteiskessellandschaft des nördlichen Ammerseegletschergebiets mit bedeutenden Buchenwäldern und naturnahen Mooren. Erhalt des natürlichen Wasserhaushalts und des unmittelbaren Zusammenhangs der Lebensraumtypen sowie deren charakteristische Arten.

2. Erhalt ggf. Wiederherstellung der Naturnahen Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (*Festuco-Brometalia*), insbesondere der Bestände mit bemerkenswerten Orchideen, in ihren nährstoffarmen, auch nutzungsgeprägten Ausbildungen.

3. Erhalt ggf. Wiederherstellung der Feuchten Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe.
4. Erhalt ggf. Wiederherstellung der Waldmeister-Buchenwälder (Asperulo-Fagetum) sowie der Mitteleuropäischen Orchideen-Kalk-Buchenwälder (Cephalanthero-Fagion) in naturnaher Struktur und Baumarten-Zusammensetzung. Erhalt eines ausreichenden Angebots an Alt- und Totholz sowie an Höhlenbäumen.
5. Erhalt ggf. Wiederherstellung der Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, *Alnion incanae*, *Salicion albae*), insbesondere entlang kleiner Bäche und in Quellnischen, mit ihrem naturnahen Wasser- und Nährstoffhaushalt in naturnaher Baumarten-Zusammensetzung und Struktur. Erhalt eines ausreichenden Angebots an Alt- und Totholz.
6. Erhalt ggf. Wiederherstellung der Populationen von Kammmolch und Gelbbauchunke. Erhalt der Laichgewässer, ihre Vernetzung untereinander sowie mit den umliegenden Landhabitaten.
7. Erhalt ggf. Wiederherstellung der Population des Hirschkäfers und seiner Habitate in Eichenstubben und Eichentotholz.
8. Erhalt ggf. Wiederherstellung der Vorkommen des Frauenschuhs und seiner lichten Wuchsorte sowie der Lebensräume seiner Bestäuber (Bienen der Gattung *Andrena*) in Form sandiger, besonnener Rohbodenstandorte.

SPA-Gebiete

Schutzgebiete der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiete; Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten) sind innerhalb des Gebietes der Gemeinde Wörthsee nicht ausgewiesen.

A.1.8.2 Landschaftsschutzgebiete

Innerhalb des Gemeindegebiets befinden sich ein Teil des folgenden Landschaftsschutzgebiets (LSG):

- LSG Nr. LSG-00542.01 „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“:

Ein Großteil der Fläche der Gemeinde Wörthsee befindet sich im LSG „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“, darunter auch der Wörthsee selbst. Lediglich die Siedlungsflächen und angrenzende landwirtschaftliche Flächen sind von der Ausweisung ausgenommen.

Die Vorgaben der jeweiligen Verordnungen sind zu beachten.

A.1.8.3 Gesetzlich geschützte und/ oder kartierte Biotope

Die amtliche Biotopkartierung stammt überwiegend aus den Jahren 1984 bis 1988 und wurde zuletzt im Jahr 2003 aktualisiert. Einige sind aus den Jahren 2003 und 2007 kartiert. Insgesamt bedarf die Biotopkartierung einer Überarbeitung.

Den Biotopschwerpunkt im Gemeindegebiet nehmen die Biotope der Feuchtgebiete ein, insbesondere die Moorflächen (Hochmoor/Übergangsmoor), Wälder mit Feuchtgebüsch, Seggen- und Binsenreiche Nasswiesen sowie Landröhrichte. Lokal besonders stark ausgeprägt sind diese im Schluifelder Moos, im Bulachmoos, sowie im Bacherner Moos und im Simmonsmoos, die sich im Übergangsbereich zur Gemeinde Inning a. Ammerseedes befinden.

Hauptbiototyp: Hochmoor / Übergangsmoor

- **Schluifelder Moos** (Nr. 7933-0020):

Verlandeter ehem. "Schluifelder See" mit großflächigen, leicht verschliffen Steif-Seggenriedern, überwiegend in nährstoffarmer Ausbildung mit Wunder-Segge, Faden-Segge, Fieberklee. In Randbereichen auch Wunder-Seggenrieder und Schneidrieder. Verstreut einige Birkengruppen. Am W-Rand Birkenbruchwälder, die auf leicht ansteigendem Gelände in trockeneren Moorwald übergehen und einen 20 - 60 m breiten Gürtel um das Moor bilden. Im nördlichen Hauptteil ausgedehnte Zwischenmoorkomplexe mit Torfmoos-Schwingrasen mit Fieberklee, Sumpfbloodaue und Straußblüt. Gilbweiderich, Schnabel-Seggenrieder, Scheiden-Wollgras- und Schmalblatt-Wollgras-Bestände in Torfmoos-Schwingrasen (Lt. Quinger 1984 mit *Sphagnum fimbriatum*, *Sph. teres*, *Sph. fallax*).

Kleinflächig Vorkommen von Schlamm-Seggen-Schwingrasen. Nördl. angrenzend nährstoffarme Zwischenmoore mit Hochmoorarten (*Sphagnum magellanicum* und *Sph. rubellum*) und Scheiden-Wollgras-Gesellschaften. Kleinflächig eingestreut Schnabel-Seggenrieder und Faden-Seggenrieder u.a. lockere Verbuschung mit Moorbirke. In Schlenken Vorkommen der Ranken-Segge.

Nördl. Moorrand: Bruch- und Moorwälder (Birken-Bruchwald, Waldkiefern-Moorwald) z.T. mit Pfeifengras-Dominanz.

NE-Moorrand: Fichten-Birken-Moorwald, teilentwässert. Auf Lichtungen verschliffte Großseggenrieder und Mädesüß-Hochstaudenfluren (Nasswiesen-Brachen). In das Gebiet hineinragend einige intensiv genutzte Mähwiesen. Hierdurch und vom NE-angrenzenden Golfplatz her Düngereintrag.

- **Bulach Moos- westlich von Waldbrunn** (Nr. 7933-0029):

Südlich und östlich an die ausgedehnte Moorfläche schließt dichter Alterklassenwald (meist Fichte) an und schirmt sie hier gut ab. Westlich liegt eine Ackerfläche, nördlich führt eine buschbewachsene Böschung, auf der ein Weg verläuft, entlang. Westlich führt der Weg zu einem privat genutzten Grundstück. Diese Böschung ist wahrscheinlich bei der Anlage der nördlich nahebei liegenden Kiesgruben angelegt worden. Die große völlig verlandete Fläche (Toteisloch) ist von unregelmäßiger Form: westlich annähernd rund (dabei nach nordöstlich in eine Spitze auslaufend), zieht sie sich dann mit etwas geringer Ausdehnung als westlich weiter nach Südosten, dreiseitig von Wald umgeben. Die nordöstliche Spitze weist flächig dichtes Weidengebüsch auf, dahinter zum Wald wachsen Espen, Birken, Eichen. Gleichartiges Gebüsch findet sich schmaler an allen Rändern bis auf den Nordrand und die Nordhälfte des Westrandes, die völlig frei von Büschen sind.

Die breite ringförmige äußere Zone lässt sich als Großseggenried einstufen. Neben verschiedenen Seggen, durchsetzt mit Schilf finden sich auch dem zum Begehungszeitpunkt (Anfang Oktober) feuchten, sonst wohl nassen Untergrund mehrere größere Bereiche mit Schneidseggenried, das Sumpfreitgras, die weiße Schnabelbinse und neben verschiedenen anderen Hochstauden der Straußgilbweiderich. In diesem Bereich treten auch Kriech- und Ohrweide auf.

Der Übergang zum zentralen Moorbereich ist fließend. Die ausgedehnte innere Zone mit schwingendem Grund ist ein Übergangsmoor mit unterschiedlichen Bereichen. Es gibt auch hier kleine Bereiche mit Schneidried, an nasseren Stellen fanden sich u.a. Sumpfbloodauge, Fieberklee, Wassernabel, Fieberklee. Auf Torfmoospolstern wachsen rund-blättriger und mittlerer Sonnentau. Bulte sind wo vorhanden, meist abgeflacht, da-zwischen wachsen Moosbeere und Rosmarinheide. Weniger feuchte Bereiche im Nordwesten waren u.a. mit Pfeifengras bewachsen. An Gehölzen finden sich in diesem zentralen Bereich nur einzelne Krüppel-Kiefern und -Fichten, kleine Birken und Faulbaum, keine Gehölzgruppen.

Die landschaftlich sehr schöne Fläche ist von hoher Qualität und Seltenheit, sie sollte deswegen und wegen des Vorkommens von mindestens 12 Arten der Roten Liste in den gut ausgeprägten Pflanzengesellschaften als Grün- und Landschaftsbestandteil nach Art 12 Bay-NatSchG unter Schutz gestellt werden.

Hauptbiotoptyp: Wälder mit Feuchtgebüschchen

Die Biotope befinden sich in den Moor- und Feuchtkomplexen in Walchstadt und "Pfeiferwinkelmoos"

- **"Pfeiferwinkelmoos"** (Nr. 7933-0021):

Teilentwässertes, z.T. abgetorfte ehem. Hochmoor mit Hochmoorresten, regenerierten Torfstichen und Feuchtwäldern.

N-Teil: Birkenmoorwald mit kleinen Torfstichen, Birken 2 -12 m hoch, in der K-Schicht überwiegend Pfeifengras. Im Zentrum Hochmoorrest mit Torfmoosbulten, Polytrichum stictum-Bulten, Scheiden- und Schmalblatt-Wollgras und viel Moosbeere. Am NE-Rand Birkenmoorwald mit Pfeifengras und Besenheide, tiefe Torfstiche mit Schneidried.

Mittelteil: Große regenerierte Torfstiche auf Lichtung zwischen Moorwäldern, mit Torfmoos-Polstern, Sonnentau, Schilf-Beständen, Schneidried, kleine Schnabel-Seggenrieder, locker bis dicht mit Birken verbuscht. Dazwischen Torfdämme mit MH-Resten. Z.T. ehem. Streuwiesen mit alten Birken, Totholz. Großfläch. dichte Birkenverbuschung.

S-Rand: Relativ trockener Birkenmoorwald mit Himbeere.

SE-Rand: Tiefe Mulde mit verschilftem Steif-Seggenried und Weiden-Faulbaum-Gebüschchen mit Birken, Eichen und Fichten.

Moosarten u.a.: Sphagnum magellanicum, Sphagnum rubellum, Polytrichum strictum.

Brut- und Rastgebiet zahlreicher Vogelarten, (vgl. BERG-SCHLOSSER, o.J.) Fortpflanzungs- und Nahrungsbiotop von Geradflüglern, Käfern, Hautflüglern, Schmetterlingen und Spinnentieren.

Hauptbiotoptyp: Seggen- und Binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe

Die Biotope sind im Simmonsmoos oder am Bacherner Moos zu finden.

- **Seggenreiche Nasswiese im Simmonsmoos nordwestlich Waldstadt** (Nr. 7933-1005)

Seggenreiche Nasswiese mit wechselweiser Dominanz verschiedener Seggen- (Sumpf-Segge, Hirse-Segge) oder Binsenarten (Flatter-Binse) begleitet von typischen Arten wie Wasser-Greiskraut, Sumpf-Vergissmeinnicht oder Kohldistel. Die Fläche wird im Nordteil auf der Ostseite von einem Graben begrenzt (Anschluss an Streuwiesenrest, Biotop-Nr. 7933-035). Im Süden bildet der Graben von einem schmalen Saumstreifen abgesehen die Westgrenze der Fläche. Randlich, v.a. im Nordteil, geht der Bestand in süßgrasreiche Wirtschaftswiesen über (sonstige Flächenanteile).

Im Südwesten liegt am Waldrand ein kleiner Tümpel mit Unterwasser- /Schwimmblattvegetation aus Schwimmenden Laichkraut und Wasserpest und Verlandungsröhricht aus Rohr- und Igelkolben. Am ableitenden Graben Kleinröhricht aus Bitterem Schaumkraut. Zum ehemaligen Moorkern hin finden sich teils schmale Schilflandröhrichte.

Hauptbiotoptyp: Landröhrichte

Alle liegen auf Moorböden, die meisten davon befinden sich in Niedermoorkomplexen.

- **Schilflandröhricht auf ehemaligem Flachmoor am Krebsbach westlich Walchstadt** (Nr. 7933-1010):

Eutrophes Schilf-Landröhricht, durchsetzt mit Wasserdost-Hochstaudenfluren, Weiden-Feuchtgebüschern sowie kleineren nicht sinnvoll ausgrenzbaren Brennessel- oder Goldrutenfluren und Fichtengruppen (sonstige Flächenanteile). V.a. im Norden dominieren randlich Brennessel oder Goldrute, so dass diese Bereiche ebenso wie zwei größere Fichtengruppen ausgegrenzt wurden. Die Ostgrenze bildet der Krebsbach mit seinen Säumen, lediglich im Südosten setzt sich die Fläche geringfügig nach Osten über den Bach hinweg fort.

In der Gemeinde Wörthsee gibt es zahlreiche kartierte Biotope, darunter auch höherwertige mit besonderem Schutzstatus, von denen die wichtigsten (Flächengröße + Schutzstatus) nachfolgend aufgeführt sind:

Hauptbiotoptyp: Großseggenriede außerhalb der Verlandungszone

- **Flächenhaftes Naturdenkmal "Gseacht"; Großseggenriede, dazwischen Waldrest sowie kleiner Halbtrockenrasen westlich von Etterschlag** (Nr. 7933-0040):

Jeweils östlich und westlich eines länglichen Hügels liegender Waldrest und Halbtrockenrasen, im Süden gelegene Großseggenriede, das östlichste mit Phragmites durchsetzt.

Gerade durch die direkte Nachbarschaft nasser, feuchter, trockener Standorte und des Feldgehölzes sehr wertvoll für die Tierwelt: Großseggenriede für Amphibien, Libellen,

Wasserschnecken, Halbtrockenrasen für verschiedenste Insektenarten und Eidechsen, Feldgehölz für Singvögel und wahrscheinlich Kleinsäuger (jeweils Nahrungs- Aufenthalts- und Fortpflanzungshabitat).

Hauptbiotoptyp: Feuchtgebüsche

- **Niedermoorkomplexe südlich des "Pfeiferwinkel-Mooses"** (Nr. 7933-0109):

Insgesamt fünf in der Ortsrandnähe von Kuckucksheim (einem Neubaugebiet des Ortsteils Steinebach) gelegene Feuchtgebietsreste, die teilweise von Wald (Fichtenforste, auch Misch- und Laubwald) umschlossen sind und teils direkt an Privatgärten grenzen.

Die in verschiedenen Geländesenken befindlichen Niedermoorflächen sind in ihren Zentralbereichen zumeist noch offen mit Großseggenbeständen, dom. Schilf, Pfeifengrasbereichen und lokal auch mit Reitgras; v.a. von den Rändern her haben sich Gebüsche und waldähnliche Bestockungen ausgebildet dom. Weidearten, Espen, Birken, Faulbaum und Himbeeren; lokal kleine Vertiefungen.

Gehölzstrukturen mit Bedeutung für Singvögel. Streuwiesen für verschiedene Insektengruppen. Großseggenbereiche, Torfstiche und offene Wasserflächen für Amphibien und Reptilien und Blutegel.

Hauptbiotoptyp: Feuchte und nasse Hochstaudenfluren, planar bis montan

- **Feuchtbiotope in den Randbereichen des "Schluifelder Mooses"** (Nr. 7933-0023):

Das Biotop liegt am westlichen Rand des "Schluifelder Mooses". Am Moorrandbereich befindet sich ein stark verschilftes Steif-Seggenried, einzelne Kiefern, Birken, morastige Moorwaldlichtung mit Hochstaudenflur.

Hauptbiotoptyp: Moorreste

- **Moorreste am S-Rand des "Schluifelder Mooses"**. (Nr. 7933-0024):

Seggenried, Streuwiesen und Gebüsche. Nördliches Teilgebiet.

N-Rand: eutropher Schilfbestand mit Brennesseln und Weiden-Faulbaum-Gebüsche.

W-Teil: ehem. Pfeifengras-Streuwiese mit viel Reitgras, am Rand Schilf, einzelne Korbweiden, Kiefern, Birken, Faulbäume.

Südliche Mitte: stark bultige Pfeifengras-Streuwiese, viel Gelbe Segge und Faden-Segge, wenige kleine Birken, leicht verschilft, guter Zustand. Zentral Faden-Seggen-sumpff/ Schwingrasen, mit Kriechweide, Sumpfhhaarstrang, Alpen-Wollgras; kleiner

NE-Teil: Birken-Fichten-Kiefernmoorwald; Torfstich mit Schnabel-Seggen.

Hauptbiotoptyp: Offene Hoch- und Übergangsmoore

- **2 Moorflächen im Seefelder Wald nordöstlich von Etterschlag** (Nr. 7933-0017):

0.75 ha groß, ist ein annähernd kreisrundes, völlig verlandetes Toteisloch von recht einheitlichem Charakter; östlich liegt jüngere Fichtenpflanzung, nördlich und westlich Laubbäume und Büsche (zwischen der Moorfläche und den nahegelegenen Forststraßen).

Südlich liegt kahlgeschlagene Fläche (ehem. Hochwald). Die starke Besonnung, die dadurch von Süden möglich ist, könnte eine Beeinträchtigung für die Fläche darstellen (Wasserhaushalt). Stark beeinträchtigt war der südliche Randbereich auf alle Fälle durch Äste gefällter Bäume (praktisch nicht mehr begehbar).

Der Randbereich der Fläche westlich 3 m und nördlich 6-7 m breit, sonst schmaler (südlich fast fehlend), war zum Begehungszeitpunkt ziemlich trocken und ist mit verschiedenen Seggen und viel Sumpfbloodauge, sowie verschiedenen Hochstauden bewachsen. Nördlich wandert Landreitgras ein. Der ausgedehnte innere Bereich weist überall hohe Horste (auf Bulten) von scheidigem Wollgras auf, das den Hauptbewuchs ausmacht, es gibt auch einige flache Bulte von Polytrichum Moos ohne Wollgras; dazwischen überall Torfmoos, auf dem sehr viel Moosbeere und wenig Rosmarinheide wächst, an nasser Stellen findet sich die Schlammsegge.

Es gibt verstreut über die Fläche kleine eingeflogene Fichten, zum Südrand zu stehen sie dichter, sowie vereinzelt kleine Erlen, Eichen (mehr am Rand), Weidenbüsche.

Hauptbiotoptyp: Großseggenrieder der Verlandungszone

- **Großseggenried in Toteisloch nördlich der Graf-Toering-Straße in Steinebach a. Wörthsee (Nr. 7933-1012):**

Zum Untersuchungszeitpunkt weitgehend trocken liegendes Toteisloch, das nahezu vollständig von einem Rispenseggenried eingenommen wird. Lediglich vegetationslose Schlammflächen in den Randbereichen (Rohboden-Anteile) lassen auf eine Wasserführung in regenreicheren Perioden schließen. Der Bestand ist allseits von Buchenwald umgeben.

Hauptbiotoptyp: Pfeifengraswiesen

- **"Ionisator-Streuwiese" NE Auing (Nr. 7933-0106):**

Flacher W-Hang mit stark bultiger, aufgelassener Pfeifengras-Streuwiese. Im E-Teil auf wenigen qm Quellmulde mit Kopfbinsenried. Daneben Holzhütte (sogen. "Ionisator-häuschen") und 2 weitere Wettermeßgeräte auf der Wiese.

Unterhalb des Häuschens flacher Graben, ebenfalls am N- und S-Rand der Wiese.

W-Teil stark degradiert mit Waldreitgras und beginnender Verkräutung.

Am NE-Rand an Streuwiese angrenzend Hecke (30 m lang) aus alten Erlen (bis 45 cm Stammdurchmesser) mit artenreicher Strauchschicht, davor am W-Rand frisch ausgehobener Graben.

Kleinflächig kartierte Biotope, wie naturnahe Feldgehölze, sind über das gesamte Gemeindegebiet verteilt.

- **2 Feuchtwald - Flächen im ehemaligen Kiebitz-Moos südlich von Steinebach (Nr. 7933-0112):**

Es handelt sich um die beiden letzten großen Restflächen des ehemals wohl sehr ausgedehnten Kiebitzmooses in einem weiten Tal südlich von Steinebach. Außerdem gibt es nur

noch eine kartierungswürdige, allerdings stark beeinträchtigte Streuwiese (östlich von Teilfläche 1), sie hat Nr. 175.

Die südliche Teilfläche von 0,7 ha Größe, ist von Wirtschaftsgrünland umgeben und erstreckt sich in wechselnder Breite mit meist geraden Rändern von Nordwesten nach Südosten und L-förmig abknickend dann nach Süden. Das Südende läuft dabei nach Westen und Osten "gegabelt" schmal aus.

Es handelt sich um einen Feuchtwald mit überwiegend Birken, die z.T. sehr alt und mächtig sind, es wachsen sonst noch Traubenkirsche und Espe. Dem etwas dunkleren Ostteil ist nordöstlich ein dichtes Weidengebüsch vorgelagert. Hier im Osten gibt es viel Schilf in der gut ausgeprägten Krautschicht, im sehr lichten schmalen Mittelteil und im lichten stark nach Norden sich verbreiternden Westteil überwiegen die Gräser, darunter viel Pfeifengras. Die Strauchschicht ist meist locker, im Mittelteil spärlich, an den Rändern aber meist dicht, besonders ist der Nordrand des Westteils dicht zugewachsen. Es gibt im Westen auch viel Vogelbeerjungwuchs. Sowohl im Ostteil als auch innen in Nähe des südlichen Randes (nicht im Westen) verlaufen alte Gräben. Zentral im Westteil befinden sich außerdem zahlreiche alte rechteckige Aushubstellen unterschiedlicher Größe, bei denen es sich um alte bäuerliche Torfstiche handeln dürfte. Sie waren zwar weichgrundig und feucht, unter Wasser aber stand keine. In Nähe des Westrands zeigt ein Brennesselvorkommen eine alte Ablagerungsstelle, sowie eine frische Brandstelle von ca. 10 qm in Nähe des Südrands im Mittelteil.

Teilfläche 2, 0,4 ha groß, liegt nordöstlich von 1, weist in etwa rechteckige Form auf, erstreckt sich von Osten nach Westen und ist ebenfalls von Grünland umgeben. Sie beginnt ostseits relativ schmal mit kleinen, eutrophierten Schilfflächen mit Hochstauden (wahrscheinlich alter Streuwiesenrest) in Nähe eines Bahndamms, die sich dann im Bogen nach Südwesten verbreitert. Westlich schließt beidseits in Nord-Süd-Richtung von schmalen Gräben, die u.a. mit Wasserschwaden und Blutweiderich bewachsen sind eingeschlossen auf die ganze Breite ein dichtes von Birken durchsetztes Weidengebüsch an. Es ist stellenweise fast undurchdringlich, mit teilweise abgestorbenen Büschen und guter Krautschicht. Zwischen den Büschen gibt es kleine verschilfte Flächen, sowie südlich außen zwischen wenigen Einzelbüschen kleine Bereiche mit Goldrute. Nach dem Entwässerungsgraben folgt westlich nun Feuchtwald von ähnlichem Charakter, wie die erste Teilfläche. Es überwiegen die Birken bei weitem, es gibt zwar (bis auf westlich) relativ viel Jungwuchs, Sträucher und Gestrüpp, sowie liegendes und stehendes Totholz, da aber die Ränder durch Büsche nur stellenweise geschlossen sind, ist der Wald ziemlich licht. Die Krautschicht ist demzufolge üppig.

Der Westteil ist am Ende etwas nach Süden verbreitert, in diesem Bereich gibt es einen alten relativ breiten Wassergraben und einige z.T. mit Wasser gefüllte alte Torfstiche. Der Westbereich weist die beste Qualität auf, obwohl er wegen alter Ablagerungen wohl landwirtschaftlicher Abfälle randlich stark eutrophiert ist (Brennesseln). Die Krautschicht ist von Gräsern dominiert, im Innern gibts mehr Rasenschmiele, nach außen zu, besonders westlich überwiegt das Pfeifengras. Das Ganze macht hier einen Moorwald-ähnlichen Eindruck. Evtl. wurde hier vor einiger Zeit eine Streuwiese mit Birken aufgeforstet.

Die beiden Flächen sind als letzte Reste des Kibitzmooses unbedingt zu erhalten, auch wegen ihrer Bedeutung für die Vogelwelt: Insbesondere sind weitere Eutrophierung und Entwässerung zu verhindern, sowie die Ablagerungen zu beseitigen.

Flächen sind in der ziemlich ausgeräumten Agrarlandschaft des ehemaligen Kibitzmooses von großer Bedeutung für Vögel und Niederwild. Nahrungs-, Aufenthalts- und Fortpflanzungshabitat für verschiedene Singvögel.

A.1.8.4 Sonstige Schutzgebiete oder -objekte

Innerhalb des Gemeindegebietes sind keine Flächen als Naturpark, Nationalpark oder als Biosphärenreservat ausgewiesen.

Ausgewiesen sind über die bisher genannten Gebietskategorien folgende:

- Naturschutzgebiet „Schluifelder Moos“ (NSG-00286.01): Im Untersuchungsraum befindet sich ein komplettes Schutzgebiet „Schluifelder Moos“. Es hat eine Größe von ca. 57 Hektar, umfasst zwei Teilgebiete und liegt in der Gemarkung Etterschlag. Es besteht aus Hochmoor mit Übergangs- und Niedermoorflächen, Streuwiesen und Birken-Kiefern-Erlenbrauchwäldern.
- Naturdenkmal (Fläche) „Flh.ND: "Gseacht" (ND-00535): Es hat eine Größe von ca. 2 ha und besteht aus 2 natürlichen flachen Weiher mit dazwischenliegenden mit Wald bestandenen Flächen. Es liegt westlich des Ortsteils Etterschlag, nördlich der Autobahn A96.
- Naturdenkmal (Punkt) (SGD-Nr. ND-00820 (1 Eiche)): sehr dominante, das Ortsbild prägende, alte Eiche (wohl 19. Jhd., ggf. älter), früher als freistehende „Huteeiche“, jetzt im Siedlungsbereich von Steinebach
- Naturdenkmal (Punkt) (SGD-Nr. ND-00821 (1 Eiche)): sehr dominante, das Ortsbild prägende, alte Eiche (wohl 19. Jhd., ggf. älter), früher als freistehende „Huteeiche“, jetzt im Siedlungsbereich von Steinebach
- Geschützter Landschaftsbestandteil (Fläche) (LB-00306): „Bacherner Moos und Insel im Wörthsee“ in den Gemeinden Inning am Ammersee und Wörthsee
- Geschützter Landschaftsbestandteil (Fläche) (LB-00240): Pfeiffenwinkelmoos bei Steinebach am Wörthsee

A.1.9 Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich Anteile der folgenden drei festgesetzten Wasserschutzgebiete (WSG) im Sinne des § 51 WHG, deren Vorgaben zu beachten sind:

- Eine Teilfläche des WSG Nr. 2210783300342 „Schöngeising“ (Verordnung vom 13.01.1987): Der größte Teilbereich des TWSG befindet sich im Gemeindegebiet, Wasserwirtschaftsamt München
- Eine Teilfläche des WSG Nr. 2210793300059 „Schluifeld“ (Verordnung vom 14.12.2000): Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- Eine Teilfläche des WSG Nr. 2210793300292 „Auing“ (Verordnung vom 01.04.2010): Wasserwirtschaftsamt Weilheim

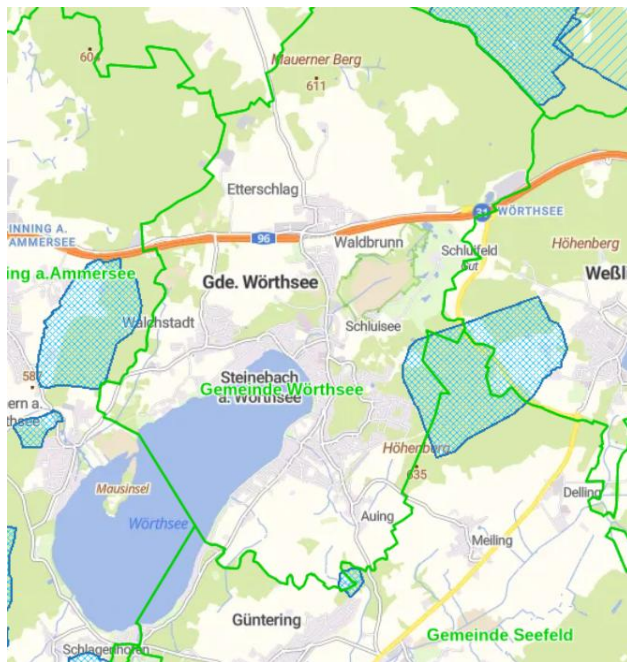


Abb. 5: Übersichtskarte Trinkwasserschutzgebiete für das Gemeindegebiet Würthsee

Innerhalb des Gemeindegebietes befindet sich kein Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 76 WHG.

A.1.10 Altlasten und Geotope

A.1.10.1 Altlasten

KatasterNr.	Bezeichnung	Fl.Nr.	Gemarkung	noch in Bearbeitung	entlassen
18800051	Walchstadt I	1152	Etterschlag	X	
18800052	Kiesgrube Adler am Westrand von Waldbrunn	115, 116, 116/2, 119, 120, 122, 123, 124, 125	Etterschlag	X	
18800053	Etterschlag, "Müllerbauer"	290	Etterschlag	X	
18800751	Walchstadt II - wilde Deponie	1103	Etterschlag	X	
18800756	ehem. Kiesgrube Fl.Nr. 1172, Etterschlag	1172 (ehemals auch 1166, 1170, 1171)	Etterschlag	X	
18800875	Inninger Straße, Etterschlag	66/8 (TF)	Etterschlag	X	
18800045	Ablagerung Pfeifferwinkelmoos, Würthsee-Steinebach	560, 620, 621, 622, 622/1, 623, 623/1	Steinebach		2017 nutzungsorientiert für Ackernutzung bzw. Brachland
18800776	Kiesgrube Adler am Westrand von Waldbrunn - Edeka Markt	114	Etterschlag		2005 als saniert
18800855	Münchner Straße, Etterschlag	26/1 (TF), 805/3 (TF)	Etterschlag		2013 nutzungsorientiert für Straße

Tabelle 4: Bekannte Altlasten(verdachts)flächen im Bereich der Gemeinde Würthsee, Stand 01.09.2025

A.1.10.2 Geotope

Geotope sind wertvolle Orte mit vielfältigen erdgeschichtlichen Bildungen und Sehenswürdigkeiten. Sie halten eine Fülle von Informationen über unseren Planeten bereit. Dabei werden Geotope in folgende fünf Geotop-Gruppen unterteilt:

- Aufschlüsse: Orte, an denen Gesteine und Böden frei liegen und meist durch den Menschen entstanden sind, wie Steinbrüche oder Sandgruben
- Gesteins- oder Landschaftsformen an der Erdoberfläche, die durch natürliche Vorgänge entstanden sind, wie markante Felsen, Dolinen oder Steinerne Rinnen
- Quellen, wie Tuffquellen
- Höhlen, wie Karsthöhlen
- Geohistorische Objekte, wie Stollen oder Felsenkeller

Innerhalb des Gemeindegebietes ist ein Geotop ausgewiesen:

- „Toteislöcher W von Etterschlag“, in der Geologischen Raumeinheit isar-Loisach-Jungmoränenregion (Geotop Nr. 7933GT000003).

„Die zwei Toteislöcher westlich von Etterschlag werden durch einen schmalen, dammartigen Kames voneinander getrennt. Sie liegen in würm-glazialen Moränenmaterial, dessen schwer durchlässige, bindige Eigenschaften durch die Wasserführung der Toteislöcher belegt werden. Ein drittes, ebenfalls anmooriges Toteisloch mit ca. 100 m x 50 m Größe liegt in 100 m Entfernung südöstlich des Geotops. Sein Relief ist weniger deutlich ausgeprägt.“

A.1.11 Waldfunktionsplan

Die Waldfunktionspläne sind als forstliche Fachplanung für staatliche Behörden und Kommunen ein wichtiges Hilfsmittel, um den Wald betreffende Maßnahmen beurteilen zu können. Bei allen Planungen, Vorhaben und Entscheidungen sind insbesondere die Funktionen des Waldes und seine Bedeutung für die Biologische Vielfalt zu berücksichtigen (Art. 7 BayWaldG). Die Waldfunktionsplanung ist zudem eine wertvolle Grundlage für die Bewirtschaftung der öffentlichen Wälder in Bayern. Der Staatswald und die Körperschaftswälder dienen dem allgemeinen Wohl im besonderen Maße und sind daher vorbildlich zu bewirtschaften. Zur vorbildlichen Waldbewirtschaftung zählen maßgeblich auch die Sicherung und Verbesserung der Waldfunktionen (Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayWaldG). Für private Waldbesitzer sind die Waldfunktionspläne nicht bindend.

Der Waldfunktionsplan einer Region besteht aus dem Textteil sowie einer Waldfunktionskarte pro Landkreis. Gemäß Art. 6 BayWaldG enthalten Waldfunktionspläne:

- die Darstellung und Bewertung der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktionen der Wälder sowie ihre Bedeutung für die biologische Vielfalt,
- die zur Erfüllung der Funktionen und zum Erhalt der biologischen Vielfalt erforderlichen Ziele und Maßnahmen sowie Wege zu ihrer Verwirklichung.

Gemäß Waldfunktionsplan für die Region München (14) weisen mehrere Waldgebiete im Stadtgebiet besondere Funktionen auf. Bezüglich der Lage und Abgrenzung siehe Themenkarte „Planungsvorgaben“ (Plan Nr. 1520-1L-01).

A.1.12 Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern

A.1.12.1 Schwerpunktgebiete des Naturschutzes

Nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Starnberg handelt es sich bei der „037-C Jungmoränenlandschaft des Ammer-Loisach-Hügellandes“ um drei Schwerpunktgebiete des Naturschutzes:

▪ **188A Wild- Görbel und Teggermoos und umliegende Wälder**

Folgende übergeordnete Ziele und Maßnahmen sind genannt:

1. Erhaltung und Optimierung des Wildmooses (7833-31) als landesweit bedeutsamen, großflächigen, weitgehend ungestörten Hochmoorkomplex in enger Vernetzung mit angrenzenden Niedermoor- und Magerrasenflächen (Zielarten: u. a. Moor- Reitgras (*Calamagrostis stricta*), Buxbaums Segge (*Carex buxbaumii*); vgl. Abschn. 2.2.1 A)

2. Erhaltung und Optimierung des Görbelmooses (7833-22) sowie des angrenzenden Biotopkomplexes Egellacke (7833-20) als struktur- und artenreiche Lebensräume (Zielarten: u.a. Buxbaums Segge (*Carex buxbaumii*), vgl. Abschn. 2.2.1 A):

- Erhaltung der biotopprägenden Wasser- und Nährstoffbedingungen
- Fort- bzw. Wiedereinführung der biotopprägenden Nutzung in den Streuwiesen- und Magerrasenbereichen
- Extensivierung der Grünlandnutzung in der Umgebung des Görbelmooses
- Verhinderung von Aufschüttungen, Verfüllungen oder sonstigen Veränderungen der Gebiete, insbesondere keine weitere künstliche Anlage von Gewässern

3. Erhaltung und Optimierung der zahlreichen kleinen Moor-, Nass- und Magerrasenbiotope im Umfeld von Görbel- und Wildmoos:

- Sicherung der Hoch- und Übergangsmoorbereiche, ggf. Offenhaltung durch gelegentliche Pflegemaßnahmen, insbesondere bei Vorkommen gefährdeter Arten
- Wiedereinführung der biotopprägenden Nutzung in den Nass- und Streuwiesen, vordringlich in der Moorfläche 7833-29 westlich des Görbelmooses
- Offenhaltung der Magerrasenflächen, z. B. südöstlich und südlich des Görbelmooses (7833-19)

– Verhinderung von Aufforstungen der nach Art. 13d BayNatSchG geschützten Flächen und Erhaltung der Bestände bei der forstwirtschaftlichen Nutzung und ggf. beim Waldwegebau.

4. Erhaltung, Optimierung und Förderung naturnaher Laub- und Mischwälder, insbesondere innerhalb des FFH-Gebietes

5. Erhaltung und Optimierung des Starzlbachsystems (7833-55 u. a.) als Lebensraum seltener Arten und als regional bedeutsame Biotopverbundachse für Gewässer- und Feuchtlebensräume:

- Sicherung der guten Wasserqualität (Güteklasse I-II) und naturnahen Gewässerstruktur in den Oberläufen und Zuflüssen des Starzlbachs
- Renaturierung und Förderung der Gewässerdynamik in den begradigten Bachabschnitten im Teggermoos
- Entwicklung von ca. 10 m breiten Pufferstreifen um den Bach.

6. Erhaltung und Optimierung der Feuchtgebietskomplexe an den Waldrändern westlich des Gutes Rottenried („Grafrather Holz“ 7833-43, Pfeifengraswiese westlich von Steinlach 7833-59), insbesondere durch Wiedereinführung der biotopprägenden Nutzung auf den brachgefallenen Streuwiesen

7. Sicherung und Optimierung der naturnahen Restflächen im Teggermoos (Zielart: u. a. Bekassine, vgl. Abschn. 2.2.2 B):

- Erhaltung und zumindest teilweise Wiederherstellung eines naturnahen Bodenwasserhaushalts
- Wiederaufnahme der Mahd in den Streu- und Nasswiesenbrachen (7833-80, 7933-81)
- Entwicklung extensiv genutzter Pufferzonen um die letzten naturnahen Reste des Teggermooses
- Entwicklung von Kleinstrukturen (Acker-, Wiesenrandstreifen, Kleingewässer etc.) in der intensiv genutzten Agrarlandschaft
- Erhaltung und Förderung der Kiebitz-Lebensräume durch Erhaltung der offenen, weitgehend baumfreien Struktur und Einhaltung einer Bewirtschaftungsruhe im Umfeld von Kiebitzgelegen während der Brut- und Aufzuchtzeit.

8. Sicherung des letzten Rebhuhn-Vorkommens im Landkreis westlich von Gilching (7833-92):

- Verzicht auf Bejagung
- Förderung von Strauchhecken, Säumen und anderen Kleinstrukturen
- Vernetzung mit den Beständen bei Alling (Lkr. Fürstenfeldbruck).

▪ **188B Wörth- und Pilsensee mit umliegenden Mooren und Wäldern**

Folgende übergeordnete Ziele und Maßnahmen sind genannt:

1. Erhaltung und Optimierung des Wörthsees (7933-64) als nährstoffarmen Stillgewässerlebensraum (Characeen-See):

- Erstellung und Umsetzung eines Gewässerentwicklungsplans
- Ermittlung der Ursachen für den Rückgang der Characeen-Bestände und ggf. Durchführung von Schutz- und Optimierungsmaßnahmen

- Erhaltung und Entwicklung der Röhricht- und Feuchtwaldbereiche im Bereich der Wörthinsel
- Fortsetzung und ggf. Intensivierung der Maßnahmen zum Erhalt und zur Förderung der sonstigen Röhrichtzonen, u. a. im Bereich des Freizeitgeländes Oberndorf
- Sicherung der Brut-, Rast- und Überwinterungslebensräume für Wasservögel
- Vermeidung weiterer Wassereinbauten (z. B. Stege) und der von ihnen ausgehenden Störungen
- Renaturierung verbauter Uferbereiche
- Förderung einer naturnahen Fischfauna durch stärkere Orientierung der fischereilichen Nutzung an ökologischen Grundsätzen (vgl. Abschn. 2.2.2 E).

2. Erhaltung bzw. Optimierung des Bacherner Moores (7933-59 u. a.) im Verlandungsbereich des Wörthsees:

- Erstellung eines Pflege- und Entwicklungsplans mit Vorschlägen zur Lenkung der Erholungsnutzung am Wörthseeufer
- Entfernung von Aufforstungen
- Entbuschung von Flächen mit Gehölzsukzession
- Wiederaufnahme der Mahd in den Streu- und Nasswiesenbrachen
- Ablösung der Privatgrundstücke an Nordende des Moores.

3. Erhaltung und Optimierung von Schluifelder Moos und Bulachmoos (7933-17, 7933-28) als herausragende, naturnahe Schwingrasenkomplexe (Zielarten: Moor-Reitgras (*Calamagrostis stricta*), Torf-Segge (*Carex heleonastes*), Zwerglibelle (*Nehalennia speciosa*) vgl. Abschn. 2.2.1 A, 2.2.2 F und QUINGER 1998):

- Erhaltung bzw. Wiederherstellung lebensraumtypischer Wasserverhältnisse
- Fortführung der Aufstaumaßnahmen am Bulachgraben
- Verzicht auf Räumung der Entwässerungsgräben am Nordrand und im Südwestteil des Schluifelder Moores
- Sicherung nährstoffarmer Verhältnisse durch Einrichtung von mind. 10 – 20 m breiten Pufferzonen und Verhinderung von Ablagerungen im Umfeld der Moore
- Sicherung der Schwingrasen-, Niedermoor- Großseggen- und Röhrichtbestände, ggf. Durchführung von Pflegemaßnahmen.

4. Erhaltung bzw. Entwicklung des Pfeiferwinkelmooses (7933-23) und des Simonsmooses (7933-43, 7933-44) zu strukturreichen Lebensraumkomplexen:

- Schließung oder Anstau von Entwässerungsgräben
- Erhaltung und Förderung offener Feucht- und Moorlebensräume durch regelmäßige Mahd bzw. Gehölzentfernung
- ggf. Rodung sekundärer Moorwälder in wiedervernässten Bereichen (Rodungserlaubnis und evtl. finanzieller Ausgleich erforderlich).

5. Sicherung und Entwicklung des Inninger Bachs (7932-7, 7932-24) als herausragenden Libellen-Lebensraum, insbesondere für die Vogel-Azurjungfer (*Coenagrionornatum*, vgl. Abschn. 2.2.2 F):

- abschnittsweise Mahd der Uferrandstreifen im Bereich des Vogel-Azurjungfer-Vorkommens südlich von Inning
- Verzicht auf wasserbauliche Maßnahmen im Bereich der Libellen-Vorkommen (südlich von Inning und nördlich der Autobahn)
- Renaturierung verbauter Abschnitte abseits der Libellen-Vorkommen
- Verbesserung der Gewässerqualität auf Güteklasse II durch Entwicklung von mind. 10 m breiten, extensiv genutzten Pufferzonen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Reduzierung der Nährstoffeinträge aus dem zufließenden Krebsbach (Pufferzonen, Renaturierung zur Förderung der Selbstreinigungskräfte etc.)
- Wiederherstellung der biologischen Durchgängigkeit, soweit möglich: Öffnung der verrohrten Abschnitte im Ortsbereich von Inning.

6. Erhaltung und Entwicklung der Feuchtlebensräume zwischen Pilsen-, Wörth- und Ammersee (Zielart: Hartmans Segge (*Carex hartmanii*), Blaukernauge (*Minois dryas*), vgl. Abschn. 2.2.1 A, 2.2.2 H):

- Sicherung bzw. Wiederherstellung eines naturnahen Wasser- und Stoffhaushaltes
- Fortführung der Pflegemaßnahmen im
 - ND „Hechendorfer Feld“ (7932-43)
 - Bereich der „Teufelswiese“ (7932-55, 7932-56)
 - Schilchenmoos (7932-52).
- Wiedereinführung der Streuwiesennutzung im Wildmoos (7932-61)
- Offenhalten der Steifseggenriede mit Vorkommen der Hartmans Segge, ggf. Mahd der Bestände im drei- bis fünfjährigen Turnus in trockenen Jahren (vgl. QUINGER 2000)
- Förderung der Strukturvielfalt im Schlichtmoos (7933-91):
 - Wiederaufnahme der biotopprägenden Nutzung/Pflege in den noch nicht zu stark verbuschten Bereichen
 - Entbuschung und Pflege weiterer Teilbereiche.

7. Erhaltung, Optimierung und Förderung naturnaher Laub- und Mischwälder an den Leitenhängen von Ammer- und Pilsensee sowie auf der Hochfläche zwischen den Seen

8. Erhaltung, Optimierung und Förderung von Einzelbäumen (Hutebäumen) in der Feldflur bei Rausch

9. Sicherung und Optimierung der Hangquellbereiche am Steingraben bei Breitbrunn (7932-75; Zielarten: Bauchige Windelschnecke (*Vertigo moulinsiana*), Bayerische Quellschnecke (*Bythinella bavarica*) vgl. Abschn. 2.2.2 J) :

- Sicherung eines naturnahen Wasserhaushalts, v. a. Verhinderung von Beeinträchtigungen der Quellschüttung durch die Trinkwassergewinnung aus dem oberhalb liegenden Brunnen im Rieder Wald (vgl. BEUTLER 1997)

- Schutz vor direkten Beeinträchtigungen der Quellbereiche
- Vermeidung von Nährstoffeinträgen.

10. Erhaltung und Entwicklung des Pilsensees als wertvollen Stillgewässerlebensraum:

- Erstellung und Umsetzung eines Gewässerentwicklungsplans
- Erhaltung naturnaher und Renaturierung verbauter Uferbereiche
- Fortführung der Maßnahmen zur Erhaltung und Förderung der Röhrichtzonen
- weitere Verbesserung der Wasserqualität, z. B. durch Förderung der extensiven Nutzung im Uferbereich der Zuflüsse, insbesondere am Aubach.
- Vermeidung weiterer Wassereinbauten (z. B. Stege)
- Förderung einer naturnahen Fischfauna.

11. Erhaltung und Entwicklung des Herrschinger Moores (7933-112) mit seinen herausragenden Verlandungsröhrichten, Großseggenrieden und Niedermoorflächen

(Zielarten: u. a. Schilfrohrsänger, Rohrweihe, Bartmeise, Spitzenfleck – *Libellula fulva*, vgl. Abschn. 2.2.2 B, 2.2.2 F):

- Sicherung naturnaher Bodenwasser- und Nährstoffverhältnisse
- Schutz der sensiblen Bereiche der Verlandungszone vor Störungen, z. B. durch Angler, Jäger, Spaziergänger etc.
- Wiedereinführung der biotopprägenden Nutzung in den brachgefallenden Streuwiesenbereichen
- weitere Verbesserung der Wasserqualität im Pilsensee
- keine weiteren Auffüllungen, Ablagerungen etc.

12. Verbesserung der Lebensraumseignung für wiesenbrütender Arten im Wiesenbrütergebiet am Südostrand des Herrschinger Moores (Zielarten: Bekassine, Braunkehlchen, Wiesenpieper; vgl. Abschn. 2.2.2 B):

- deutliche Ausweitung der Pflegemaßnahmen in den ehemaligen Streuwiesenarealen
- Vermeidung von Störungen während der Brutzeit
- Berücksichtigung der Vorkommen des gefährdeten Schwarzkehlchens im Wiesenbrütergebiet; Erhaltung von Brachestreifen bei den Pflegemaßnahmen; Erhaltung, Optimierung und Neuentwicklung von Säumen und Altgrasfluren in der südlich angrenzenden Agrarlandschaft.

13. Erhaltung und Optimierung der Feuchtgebietskomplexe im Aubachtal nordöstlich des Pilsensees:

- Sicherung bzw. Wiederherstellung naturnaher Bodenwasser- und Nährstoffverhältnisse

- Wiedereinführung der biotopprägenden Nutzung in den brachgefallenen Streu- und Nasswiesen
- Verhinderung von Gehölzsukzession und weiterer Aufforstungen
- Verbesserung der Lebensraumeignung für den Kiebitz (zweimalige Mahd der Feuchtwiesen unter Schonung der Brutgelege, Offenhaltung der Landschaft)
- Verbesserung des Biotopverbunds mit den Beständen im Aubachmoor und im Oberen Aubachtal durch Renaturierung des Aubachs und Entwicklung extensiv genutzter Uferrandstreifen mit Feuchtstrukturen
- Wiedereinführung der biotopprägenden Streuwiesennutzung im Aubachmoor, dabei Erhaltung wechselnder Brachestreifen als Lebensraum für Röhrichtbrüter
- Vermeidung von Beeinträchtigungen (Ablagerungen, Aufschüttungen etc.).

14. Naturschutzrechtliche Sicherung ausgewählter Bestände:

- Feuchtbereich beidseits des Inninger Baches (7932-24)
- „Wildmoos“ östlich von Breitbrunn (7932-61).

▪ **188C Trocken- und Feuchtbiotope sowie Waldränder um Weßling**

Folgende übergeordnete Ziele und Maßnahmen sind genannt:

1. Sicherung, Optimierung und Förderung der Lebensräume des Hirschkäfers (*Lucanus cervus*):

- Erhaltung aller geeigneten Entwicklungshabitate und Saftleckstellen an alten, z. T. abgestorbenen Eichen
- Förderung eines möglichst hohen Anteils an alten und absterbenden Eichen
- bei notwendiger Fällung von Bäumen (z. B. aus Verkehrssicherheitsgründen): Fällung im Sommer und Belassen von Baumstümpfen (vgl. Abschn. 2.2.2 I)
- Durchführung von Artenhilfsmaßnahmen, z. B. Aufstellen von „Hirschkäfer-Meilern“ (teilweise eingegrabene Stammstücke).

2. Erhaltung, Optimierung und Vernetzung der kleinflächigen, aber artenreichen Magerwiesen und Waldrandbereiche um Weßling (7933-313 u. a.; Zielarten: Minzenblättriges Immenblatt (*Melittis melissophyllum*), Kleinblättrige Stendelwurz (*Epipactis microphylla*), vgl. Abschn. 2.2.1 A):

- Erhaltung und Entwicklung strukturreicher Übergangsbereiche zwischen Wald und Offenland mit parkartigem Charakter
- Offenhaltung von Halbtrockenrasen, Extensivwiesen, Altgrasfluren, Waldwiesen und -säumen durch Fortsetzung bzw. Wiedereinführung der jährlichen Sommermahd
- Kontrolle des Nachweises des in Bayern extrem seltenen und vom Aussterben bedrohten Kleinschmetterlings *Lampronia fuscata* im Bereich des Dellinger Buchets, ggf. Durchführung von Artenhilfsmaßnahmen.

– Verbesserung des Biotopverbunds durch Entwicklung neuer Magerstandorte v. a. auf süd- und westexponierten Böschungen.

3. Erhaltung, Optimierung und Förderung naturnaher Laub- und Mischwälder, v. a. bei Neu- hochstadt und nördlich von Weßling

4. Erhaltung und Optimierung von Wanderkorridoren/Biotopverbundachsen für Waldtiere ent- lang der Wälder südlich und westlich von Weßling, insbesondere Verbesserung der Durch- gängigkeit bei der Querung der St 2068

5. Erhaltung und Entwicklung der Feucht- und Moorflächen im Oberen Aubachtal und am Moosgraben:

– Erhaltung bzw. Wiederherstellung eines naturnahen Wasser- und Nährstoffhaushaltes

– Fortsetzung bestehender Pflegemaßnahmen, z. B. in den Streuwiesen südöstlich von Delling (7933-242) und in der „Neuen Akeleiwiese“ westlich Hochstadt (7933-251)

– Wiedereinführung der biotopprägenden Nutzung in brachgefallenen Streuwiesen, z. B. im Plonnermoos (7933-275) oder im Kalkflachmoor im „Weiher“ südlich Neuhochstadt (7933- 279).

A.1.12.2 Weitere für das Gemeindegebiet zutreffende Ziele und Maßnahmen

Für die naturräumliche Untereinheit „037-C Jungmoränenlandschaft des Ammer-Loisach-Hü- gellandes“ gelten bezogen auf das Gemeindegebiet folgende weitere Ziele:

1. Erhaltung und Optimierung der letzten verbliebenen naturnahen Hochmoorkomplexe (z. B. im Wildmoos westlich Gilching), insbesondere durch Sicherung bzw. Wiederherstellung eines naturnahen Wasserhaushalts und Offenhaltung der zentralen Kernbereiche

2. Prüfung der Möglichkeiten zur Wiederherstellung naturnaher Bodenwasserverhältnisse und zur Förderung moortypischer Lebensräume in den entwässerten Hochmoorkomplexen (z. B. Allmannshäuser und Bachhäuser Filz, Wildmoos bei Einbettl, Moorwälder in den Ste- phansfilzen und um Kampberg)

3. Erhaltung und Optimierung der großen Seenverlandungen und Übergangsmoore mit Schwingrasenbeständen, z. B. im Schluifelder Moos, Görbelmoos, am Maisinger See und Eßsee

4. Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Streuwiesenkomplexe, insbesondere durch Rück- nahme evtl. Entwässerungsmaßnahmen und Durchführung von Pflegemaßnahmen, z. B. im Bacherner Moos und im Oberen Kobelbachtal

5. Erhaltung und Optimierung der zahlreichen Hangquellmoore, insbesondere Sicherung na- turnaher hydrologischer Verhältnisse und Offenhaltung der Flächen, v. a. an den Hangleiten von Ammer- und Starnberger See und an den Hängen bei Obertraubing und Monatshausen

6. Erhaltung und Optimierung der Toteislöcher als prägende Elemente der eiszeitlich geform- ten Landschaft und als wertvolle Stillgewässer- und/oder Feuchtlebensräume

7. Erhaltung und Optimierung der bayernweit bedeutsamen Hardtwiesen-Fluren auf den Drumlins und Moränenwällen zwischen Ammer- und Starnberger See mit ihrer engen Ver- zahnung von Kalkmagerrasen auf den Hängen und Niedermoorflächen in den Senken (z. B. am Mesnerbichl)

8. Erhaltung und Vernetzung der Kalkmagerrasenbestände auf den Endmoränenwällen, Drumlins und Tumuli, insbesondere durch eine auf die jeweiligen Artvorkommen abgestellte Pflege
9. Erhaltung der letzten verbliebenen Extensivwiesen im Naturraum (z. B. bei Breitbrunn) und Förderung der Wiederherstellung extensiven Grünlands
10. Erhaltung und Verbesserung des Biotopverbundes zwischen den Trockenlebensräumen, z. B. entlang von Hangkanten, Waldrändern oder Bahnlinien
11. Erhaltung und Optimierung der wärmeliebenden Buchenwälder an den Waldrändern zwischen Ammer- und Starnberger See
12. Erhaltung, Optimierung und Förderung von Einzelbäumen (Huteebäumen) in der Feldflur, u. a. bei Andechs und Machtlfing
13. Sicherung und Optimierung aller naturnahen Waldbereiche, insbesondere Erhaltung und Förderung von Tot- und Altholz sowie von Höhlenbäumen, z. B. an den Leiten von Ammer- und Starnberger See
14. Erhaltung und Optimierung der Bachschluchten mit ihren naturnahen Wäldern und Fließgewässern (z. B. Maisinger Schlucht, Kienbachschlucht, Höllgraben)
15. Sicherung und Optimierung der oft in Teilbereichen noch naturnahen Bäche an den Hangleiten des Ammer- und Starnberger Sees
16. Erhaltung bzw. Wiederherstellung naturnaher Gewässer- und Auenabschnitte am Starzelbach, Inninger Bach, Au-/Fischbach, Höllgraben, Kienbach, Maisinger Bach, Hals- und Lüßbach sowie Kinschbach als regional bedeutsame Vernetzungsachsen für Gewässer- und Feuchtlebensräume
17. Erhaltung und Wiederentwicklung naturnaher Uferbereiche am Wörthsee und den anderen Stillgewässern des Naturraums sowie Sicherung ihrer Funktion als Brut-, Rast- und Überwinterungslebensraum für Wasservögel und andere Tiergruppen
18. Durchführung von Artenhilfsmaßnahmen für stark gefährdete Pflanzen- und Tierarten z. B. Feuer-Lilie (*Lilium bulbiferum*), Wechselkröte, Vogel-Azurjungfer (*Coenagrion ornatum*) und Hirschkäfer (*Lucanus cervus*).

A.2 Beschreibung und Bewertung des Gemeindegebietes

Neben den vorgenannten überwiegend rechtlich-formellen Rahmenbedingungen sind für die Definition von Entwicklungszielen sowie die Festlegung einer geeigneten Konzeption mit entsprechenden Maßnahmen die räumlichen Begebenheiten im Gemeindegebiet maßgeblich. Die Bestandsaufnahme und -analyse für den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan umfasst dabei die verschiedenen räumlich relevanten Größen und Dimensionen. Angefangen bei der übergeordneten Einordnung in den Naturraum und die Siedlungsstrukturen einschließlich der Einbindung in das Verkehrsnetz bis hin zur Gliederung der Landschaftsräume innerhalb des Gemeindegebietes, der Bevölkerungsstruktur sowie der geschichtlichen Entwicklung der Gemeinde Wörthsee.

A.2.1 Plangebiet

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan überplant das gesamte 2.042 ha umfassende Gebiet der Gemeinde Wörthsee. Dieses liegt im Westen des Landkreises Starnberg im Regierungsbezirk Oberbayern. Die größte Ausdehnung der Gemeinde erstreckt sich von Nord nach Süd über ca. 7,5 km sowie ca. 5 km in Ost-West-Richtung.

Die Gemeinde Wörthsee ist in zwei Gemarkungen untergliedert, Gemarkung Etterschlag und Gemarkung Wörthsee.

Im Gemeindegebiet gibt es derzeit sieben amtliche Ortsteile. Diese sind: Steinebach, Etterschlag, Waldbrunn, Walchstadt, Auing, Schluifeld und Schluisee. Der größte Ortsteil ist Steinebach. Gemeinsam mit dem Ortsteil Walchstadt bildet er den Hauptort der Gemeinde. Dieser erstreckt sich entlang des Seeufers und der angrenzenden Höhenzüge.

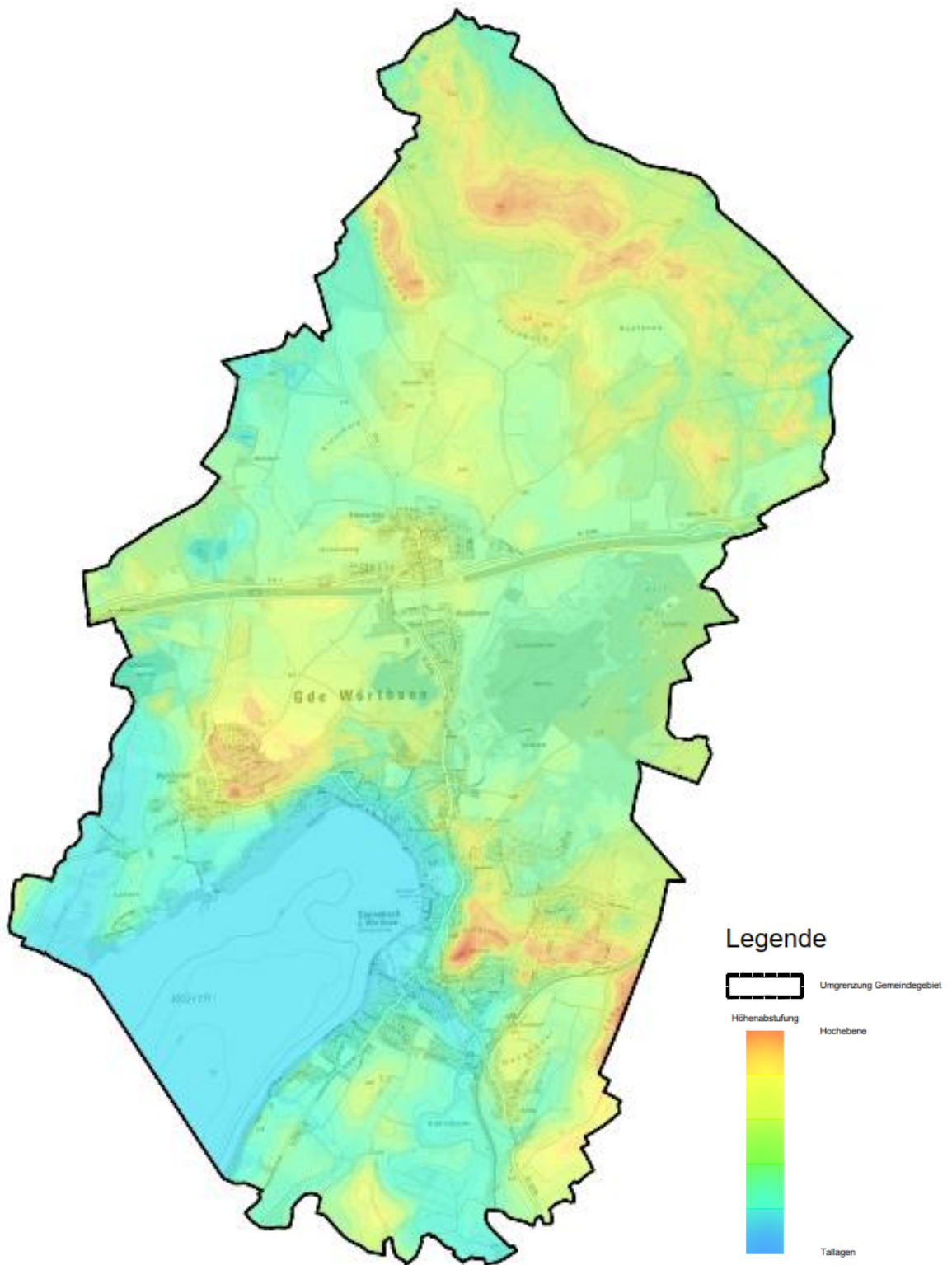


Abb. 6: Höhenschichtkarte¹

¹Datengrundlagen: © Bay. Vermessungsverwaltung: Digitales Geländemodell DGM, Digitale Topographische Karte TK25, (Stand: 2025)

Der Charakter des Siedlungskörpers ist dörflich geprägt. Die Wohnnutzung dominiert das Ortsbild. Im Norden und Osten der Bebauung liegen Waldflächen und Moore, der Südwesten wird durch die Wasserfläche des Wörthsees begrenzt. Darüber hinaus ist die Gemeinde durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt.

A.2.2 Geschichte

Die Region um den Wörthsee wurde während der Eiszeit durch Gletscherströme geformt. Der See entstand vor etwa 40.000 Jahren durch das Schmelzwasser des Ammergletschers. Archäologische Funde belegen eine Besiedlung seit der Jungsteinzeit, mit Kelten, Römern und Bajuwaren im Laufe der Jahrhunderte. Im 12. Jahrhundert gehörte das Gebiet den Grafen von Andechs, ab dem 14. Jahrhundert war das Landgericht Weilheim zuständig. Die heutigen Ortsteile Etterschlag, Walchstadt, Gut Schluifeld, Auing und Steinebach hatten lange wenig gemeinsame Geschichte, bis 1692 die Verwaltung an die Herrschaft Seefeld übertragen wurde. Nach der Auflösung der Patrimonialgerichtsbarkeit 1848 unterstanden die Dörfer dem Landgericht Starnberg. Nach dem Zweiten Weltkrieg entstand in Etterschlag die Siedlung Waldbrunn für Flüchtlinge. 1972 wurden die selbständigen Gemeinden Steinebach und Etterschlag zur Gemeinde Wörthsee mit etwa 5.045 Einwohnern (Stand 2016) vereinigt. Der See trägt seinen Namen von der 12 Hektar großen Insel Wörth, die mittelhochdeutsch „Werth“ (Insel) bedeutet; im Volksmund ist sie als Mausinsel bekannt. Der Norden des Wörthsees befindet sich innerhalb des Gemeindegebietes und ist seit vielen Jahren in Privatbesitz.

A.2.3 Bevölkerungsentwicklung

Für die Neuaufstellung eines Flächennutzungsplans ist aufgrund der Rechtslage und der einschlägigen raumordnerischen Ziele und Grundsätze des LEP einerseits ein entsprechender Nachweis über den Bedarf von Wohnbauland zu führen und andererseits darzulegen, inwieweit der zukünftige Bedarf durch Potentiale der Innenentwicklung gedeckt werden kann.

In den folgenden Ausführungen erfolgt daher zunächst eine Darstellung der bisherigen Bevölkerungsentwicklung und Bautätigkeit und dann eine Prognose der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung mit dem daraus resultierenden Neubedarf an Wohnbauland in Wörthsee. Demgegenüber werden die verfügbaren und nicht verfügbaren Innenentwicklungspotentiale dargelegt. Dabei wird auch auf die lokale Verteilung der Potentiale auf die jeweiligen Ortsteile eingegangen und eventuell vorhandene Restriktionen oder Hemmnisse bei der Aktivierung von vorhandenen Baulandpotentialen benannt.

A.2.3.1 Entwicklung der Einwohnerzahlen

Die Gemeinde Wörthsee liegt im Landkreis Starnberg (Region Oberbayern) und umfasst eine Fläche von 2.042 ha. Das Gemeindegebiet zählt fünf amtliche Orte.

In der Gemeinde Wörthsee lebten im Jahr 2024 laut Daten des Landesamtes für Statistik 5.330 Personen. Bei Betrachtung der Einwohnerzahlen der Gemeinde Wörthsee wird deutlich, dass die Entwicklung in den letzten 10 Jahren positiv verlief. Insgesamt ergibt sich über einen Zeitraum von 10 Jahren ein Wachstum von 6,5 %, das v.a. auf einen Anstieg der Bevölkerungszahlen seit 2022 zurückzuführen ist². Das Bevölkerungswachstum zwischen 2022

² Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik (www.statistikdaten.bayern.de)

und 2024 resultiert aus einem starken Zuzug in das Gemeindegebiet. Die Gründe hierzu lassen sich jedoch nicht eindeutig benennen. Es ist weder ein starker Zuzug an Geflüchteten noch ein starker Anstieg an Baufertigstellungen oder neu geschaffenen Arbeitsplätzen zu verzeichnen, mit dem sich der starke Anstieg der Bevölkerung in Wörthsee begründen ließe. Angenommen wird daher, dass regionale Effekte hier den entscheidenden Einfluss nehmen und Wörthsee als attraktiver Wohnstandort auch zum Ausgleich von Wohndruck in angrenzenden Städten und Landkreisen dient. Offen bleibt, inwiefern diese Entwicklung in Zukunft weiter anhält. Da allerdings keine Anzeichen erkennbar sind, die eine spürbare Veränderung dieses regionalen Effekts sowie des weiterhin hohen Wohndrucks aus dem Münchener Ballungsraum erwarten lassen, ist auch weiterhin mit einer ähnlichen Situation zu rechnen. Auf Landkreisebene lässt sich für die letzten 10 Jahren ebenfalls eine positive Bevölkerungsentwicklung feststellen: die Bevölkerung im Landkreis Starnberg wuchs zwischen 2015 und 2024 um insgesamt 4,3 %.

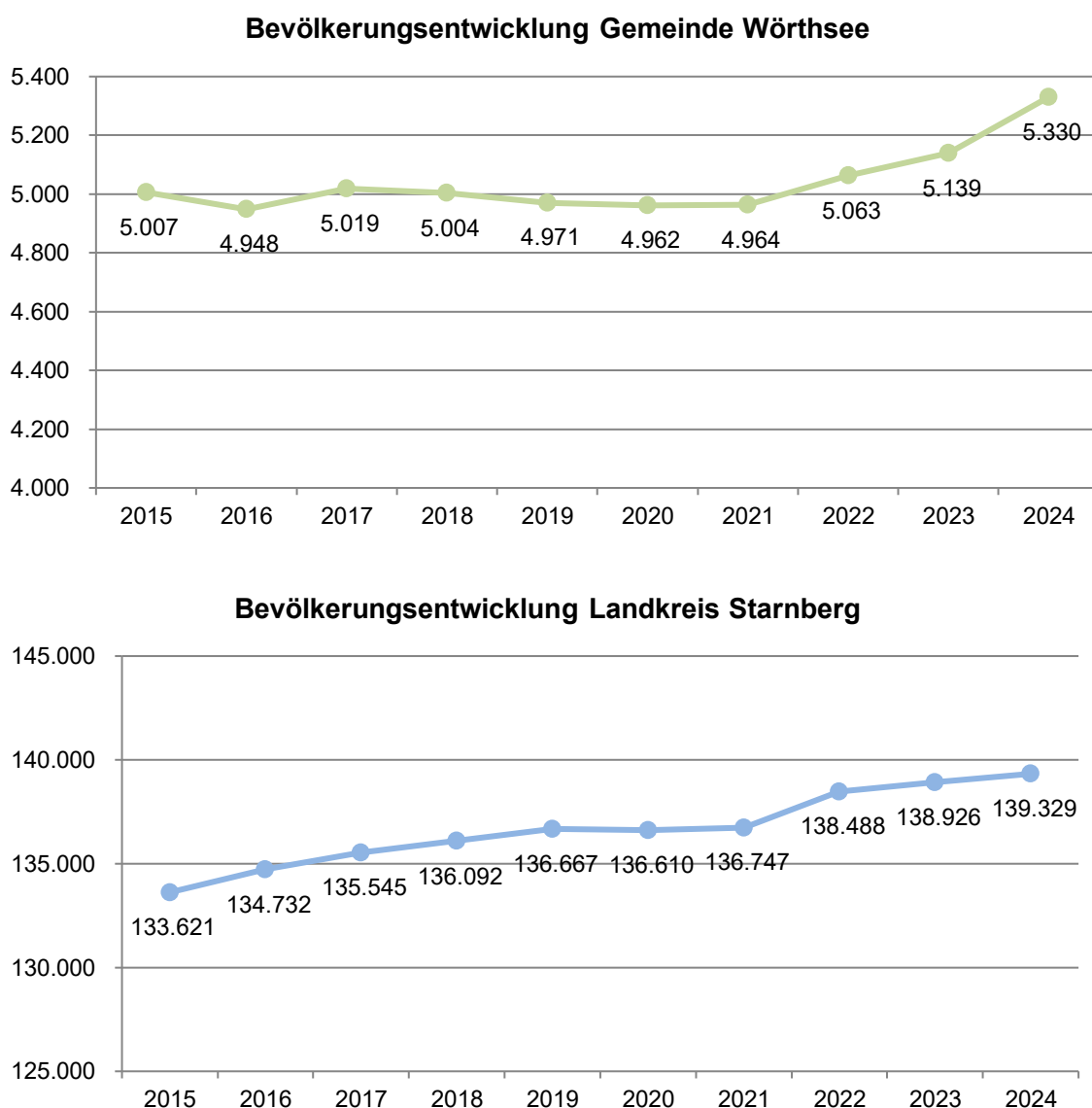


Abb. 7: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Wörthsee und Landkreis Starnberg 2015 - 2024³

³ Eigene Darstellung, Daten: ebd.

Die Bevölkerungsentwicklung setzt sich zusammen aus dem natürlichen Bevölkerungssaldo - der Differenz aus Geburten und Sterbefälle - sowie aus den Wanderungsbewegungen über die Gemeindegrenzen.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist in der Gemeinde Wörthsee in den letzten 10 Jahren stabil, mit Schwankungen zwischen -9 und +19 Personen. Auf Landkreisebene wird der demografische Wandel etwas deutlicher, da hier die natürliche Bevölkerungsentwicklung in den letzten 10 Jahren durchweg negativ ausfiel. Das Geburtendefizit im Vergleich zu den Sterbefällen scheint sich seit 2022 noch weiter verschärft zu haben. Das bedeutet, die Sterberate übersteigt die Zahl der Geburten und verursacht eine negative Entwicklung der Bevölkerungszahl.

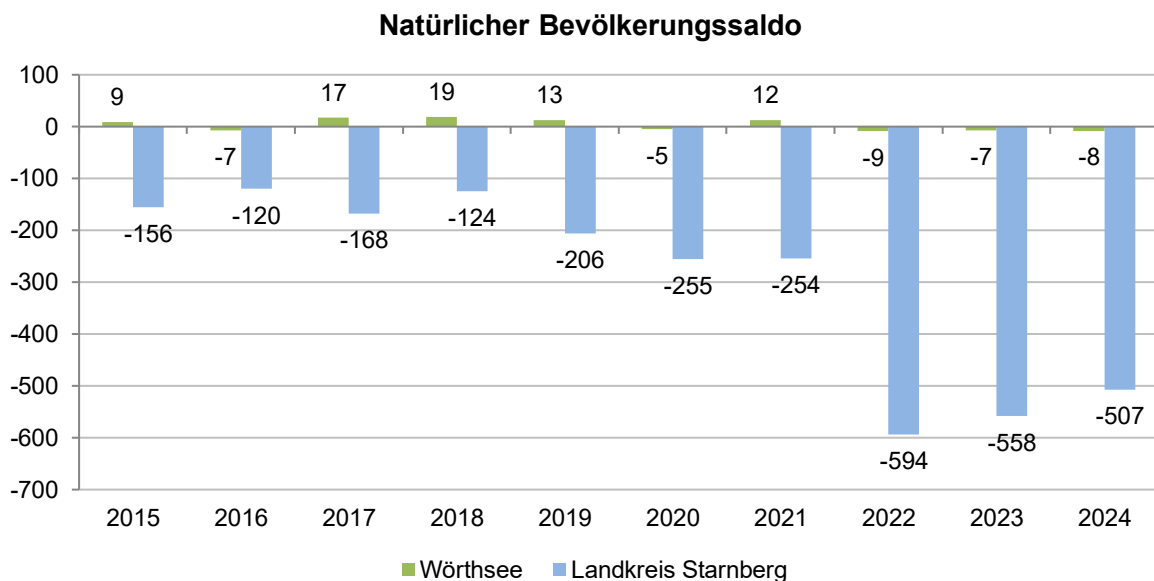


Abb. 8: Natürlicher Bevölkerungssaldo Wörthsee und Landkreis Starnberg 2015 - 2024⁴

Bei genauerer Betrachtung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Wörthsee fällt auf, dass diese den Trend der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung nur unzureichend widerspiegelt. Trotz der positiv verlaufenden allgemeinen Bevölkerungsentwicklung der letzten 10 Jahre überstieg die Sterberate in einigen Jahren die Geburtenrate und verursachte so eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung. Die Ursachen für die positive allgemeine Bevölkerungsentwicklung sind demnach nicht im Bereich der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zu suchen.

Bevölkerungsbewegung

Dem Trend der deutschlandweit natürlich schrumpfenden Bevölkerung steht in Ballungszentren häufig ein Zuwachs im Rahmen der Wanderungsbewegungen entgegen. Für Wörthsee sind im Bereich der Wanderungsbewegungen Schwankungen zu verzeichnen, sodass in den letzten Jahren sowohl positive als auch negative Salden beobachtet werden konnten. In den letzten Jahren zeichnet sich jedoch ein deutlicher Aufwärtstrend ab, der mit einem Wachstum

⁴ Eigene Darstellung, Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik (www.statistikdaten.bayern.de)

von 197 Personen im Jahr 2024 durch Wanderungsbewegungen einen neuen Höhepunkt erreichte.

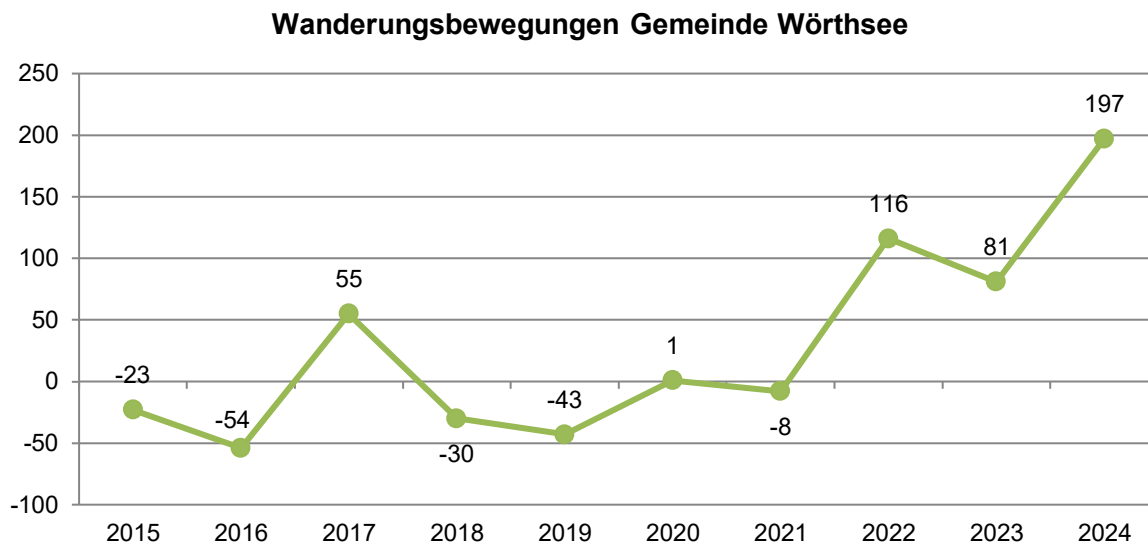


Abb. 9: Wanderungsbewegungen Wörthsee 2015 - 2024⁵

Im Landkreis Starnberg wurden in den letzten 10 Jahren durchweg positive Wanderungssalden erreicht. Diese liegen jedoch, genau wie auf Gemeindeebene, auf niedrigem Niveau, wobei das Jahr 2022 mit einem positiven Wanderungssaldo von 2.667 Personen heraussticht. In den letzten zwei Jahren sank die Zahl jedoch wieder auf unter 1.000 Personen.

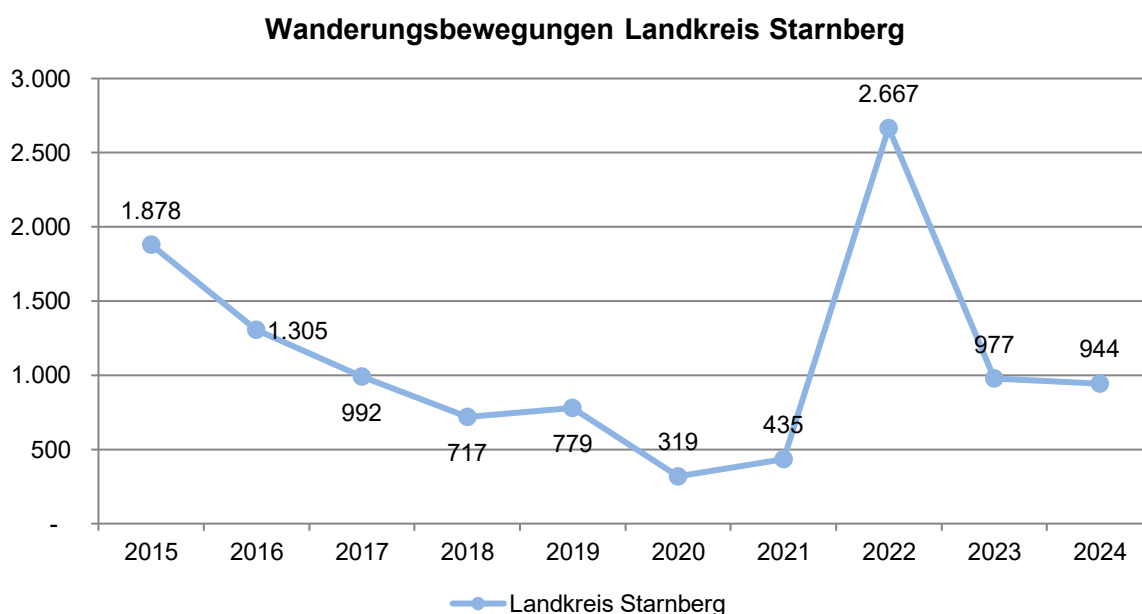


Abb. 10: Wanderungsbewegungen Landkreis Starnberg 2015 - 2024⁶

⁵ Eigene Darstellung, Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik (www.statistikdaten.bayern.de)

⁶ Eigene Darstellung, Daten: ebd.

A.2.3.2 Bevölkerungszusammensetzung

Der gegenwärtige Trend rückläufiger Geburtenzahlen bei einer steigenden Lebenserwartung beeinflusst maßgeblich die altersstrukturelle Zusammensetzung der Bevölkerung und spiegelt sich in der Bevölkerung von Wörthsee wider.

Besonders starke Zuwächse sind bei der Altersgruppe „65 und älter“ zu verzeichnen. Dieser Umstand lässt sich durch die gestiegene Lebenserwartung in absoluten Zahlen und prozentual anteilig an der Gesamtbevölkerung durch den Rückgang der Geburten erklären.

Insgesamt ist der demografische Wandel jedoch ein langjähriger Prozess, der bei einer Betrachtung der letzten 10 Jahre nicht ausreichend abgebildet wird, sondern einen weiteren Betrachtungshorizont erfordert.

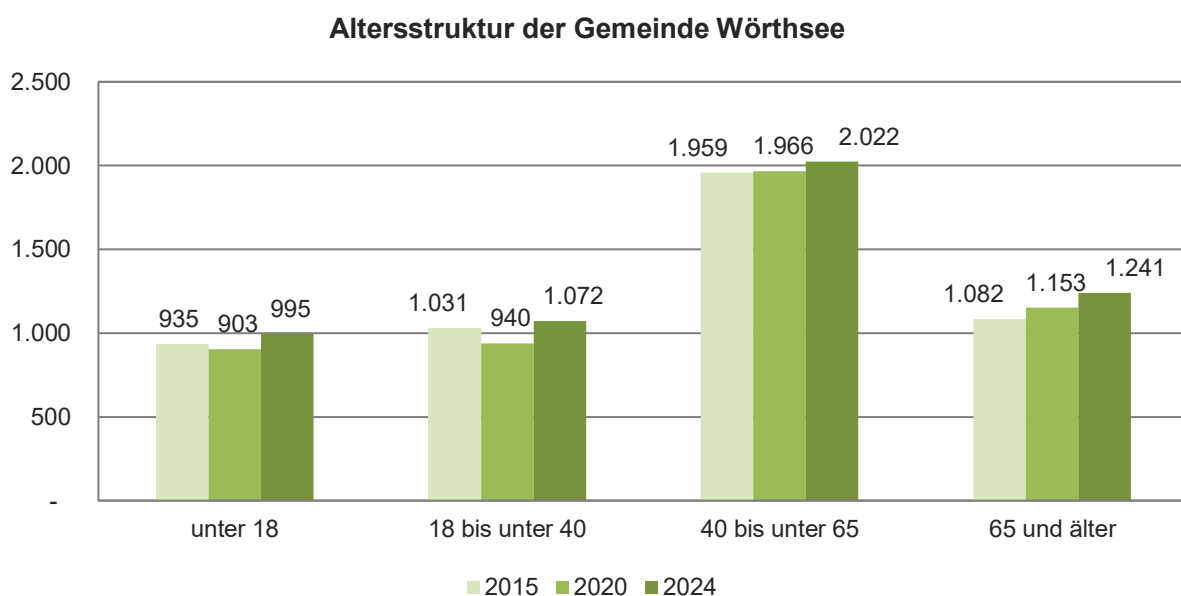


Abb. 11: Altersstruktur Wörthsee in den Jahren 2015, 2020, 2024⁷

A.2.3.3 Bevölkerungsprognose

Das Bayerische Landesamt für Statistik legt eine Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Wörthsee für den Zeitraum 2019 bis 2033 vor. Die Prognose rechnet die Bevölkerungsdaten in Bezug auf Fertilität, Mortalität, Binnen- und Außenwanderung sowie Allokationsquoten fort. Aus diesen Parametern wird der zukünftige Bedarf hinsichtlich der Bevölkerungszahl ermittelt. Hieraus lässt sich eine Stagnierung der Bevölkerungszahl für die Gemeinde Wörthsee ablesen (+ 0,2 %)⁸. Die Prognose beruht jedoch noch auf dem veralteten Zensus von 2011. Die statistischen Erhebungen haben in den letzten Jahren ein deutlich stärkeres Wachstum der Bevölkerungszahlen ergeben, als prognostiziert wurde. So liegt die Bevölkerungszahl von Wörthsee im Jahr 2024 bei 5.330 Personen, und somit 360 Personen über dem prognostizierten Wert von 4.970 Personen. Es wird daher angenommen, dass die Bevölkerungsprognose für Wörthsee nur unzureichend die tatsächlich anzunehmende Entwicklung wiedergibt.

⁷ Eigene Darstellung, Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik (www.statistikdaten.bayern.de)

⁸ Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik (Bevölkerungsvorausberechnung für Gemeinden bis 2033), 2025

Bevölkerungsprognose Gemeinde Wörthsee

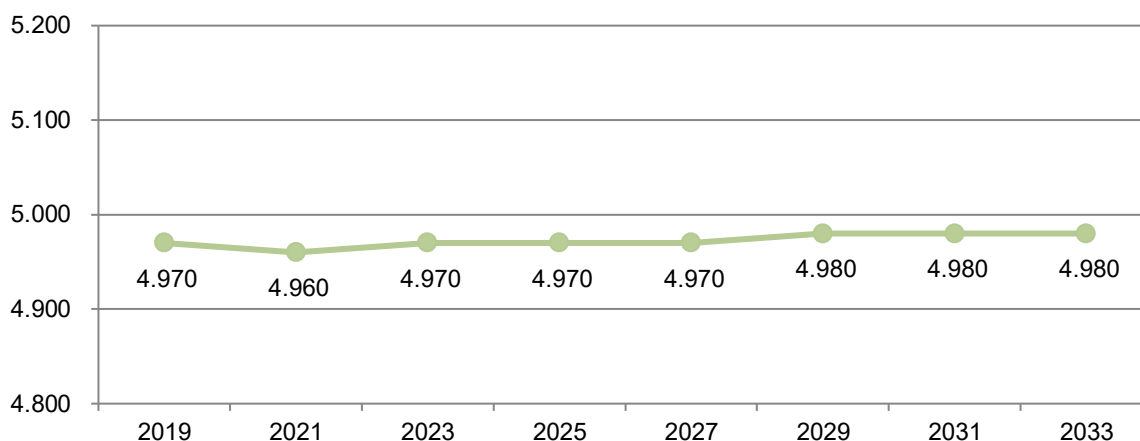


Abb. 12: Bevölkerungsprognose Wörthsee 2019 bis 2033⁹

Für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung lassen sich, neben der Extrapolation der bisherigen Entwicklung für die Gemeinde Wörthsee, weitere Quellen heranziehen. Die „Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2043“ mit dem demografischen Profil für den Landkreis Starnberg von 2024 prognostiziert für den Landkreis im Jahr 2043 eine Einwohnerzahl von ca. **140.200** Einwohnern. Bei einer Bevölkerung von **138.900** im Jahr 2023 bedeutet dies ein Wachstum von voraussichtlich **1,0 %** über einen Zeitraum von 20 Jahren.¹⁰ Damit liegt der Landkreis in der Kategorie „stagnierend“ bei einer bayernweiten Betrachtung. Auffällig ist, dass die Bevölkerung bis 2033 voraussichtlich leicht sinkt, bevor anschließend wieder ein Wachstum prognostiziert wird. Die Zahlen basieren auf dem aktuellen Zensus von 2022.

Bevölkerungsprognose Landkreis Starnberg

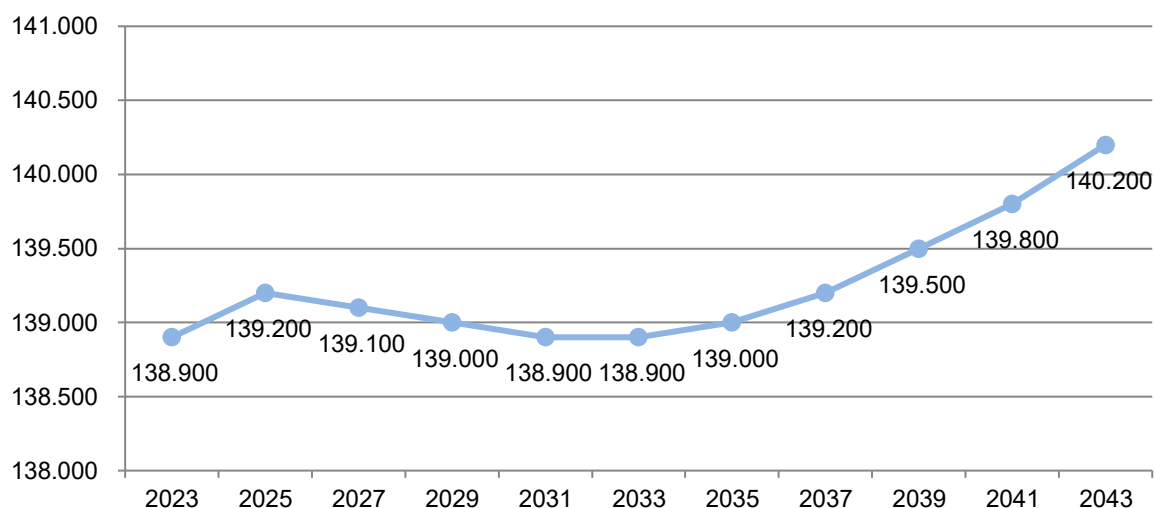


Abb. 13: Bevölkerungsprognose Landkreis Starnberg 2023-2043¹¹

⁹ Eigene Darstellung, Daten: vgl. ebd.

¹⁰ Vgl. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2043 - Demographisches Profil für den Lkr. Starnberg, Mai 2025, S. 5

¹¹ Eigene Darstellung, Daten: vgl. ebd.

Ergänzend dazu wird die regionale Einbettung der Gemeinde betrachtet. Der regionale Trend der Bevölkerungsentwicklung lässt sich anhand des Bayerischen Statistikatlas und der Prognosen für die umgebenden Landkreise nachvollziehen. Für die Region München wird ein Wachstum von 4,4 % zwischen 2023 und 2043 prognostiziert. Die Stadt München und der Landkreis Landsberg am Lech wachsen voraussichtlich um 4,2 % (Stadt München) bzw. 7,1 % (Landkreis Landsberg) in den nächsten 20 Jahren^{Fehler! Textmarke nicht definiert.}. Die Gemeinde Wörthsee kann aufgrund ihrer guten Anbindung an die umliegende Region als Entlastungskommune dienen, da davon auszugehen ist, dass sich ein erhöhter Wohndruck in der Region auch auf die Gemeinde Wörthsee auswirkt.

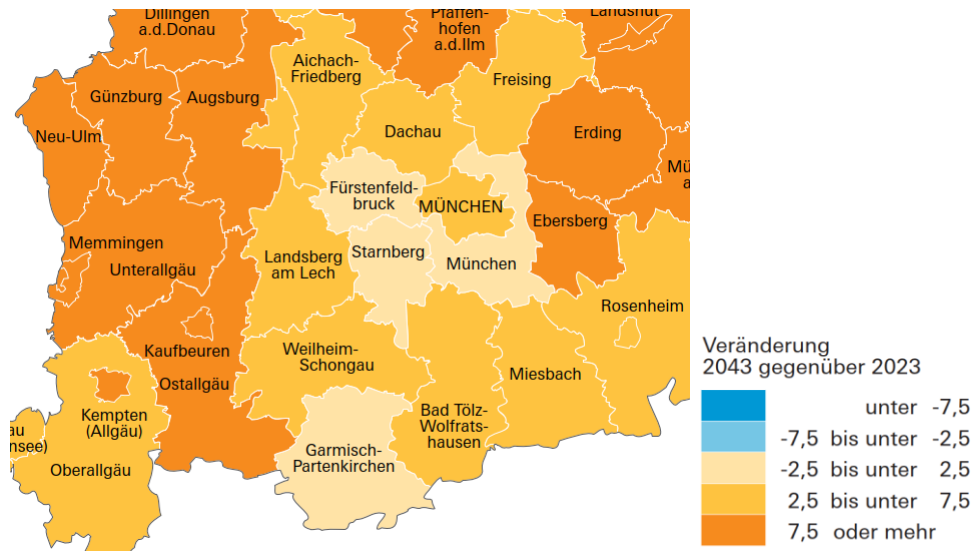


Abb. 14: Bevölkerungsentwicklung in kreisfreien Städten und Landkreisen (2023-2043)¹²

Demographische Entwicklung

Neben den Auswirkungen auf die allgemeine Bevölkerungsentwicklung durch negative Salden von Geburten und Sterbefällen, ist auch die Verschiebung der Altersstrukturen Teil der bundesweiten demographischen Entwicklung. Für den Landkreis Starnberg bedeutet dies eine prognostizierte Zunahme der Altersgruppe der über 65-Jährigen von 21,6 % über einen Zeitraum von 2023 bis 2043. Hingegen sinkt die Zahl der unter 18-Jährigen um 4,7 %, während die Zahl der Erwerbsfähigen um 0,5 % (18- bis unter 40-Jährige) und 8,7 % (40- bis unter 65-Jährige) zurückgeht¹³.

¹² Vgl. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2043 - Demographisches Profil für den Lkr. Starnberg, Mai 2025, S. 4

¹³ Vgl. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2043 - Demographisches Profil für den Lkr. Starnberg, Mai 2025, S. 8

Bevölkerungsprognose nach Altersgruppen Landkreis Starnberg

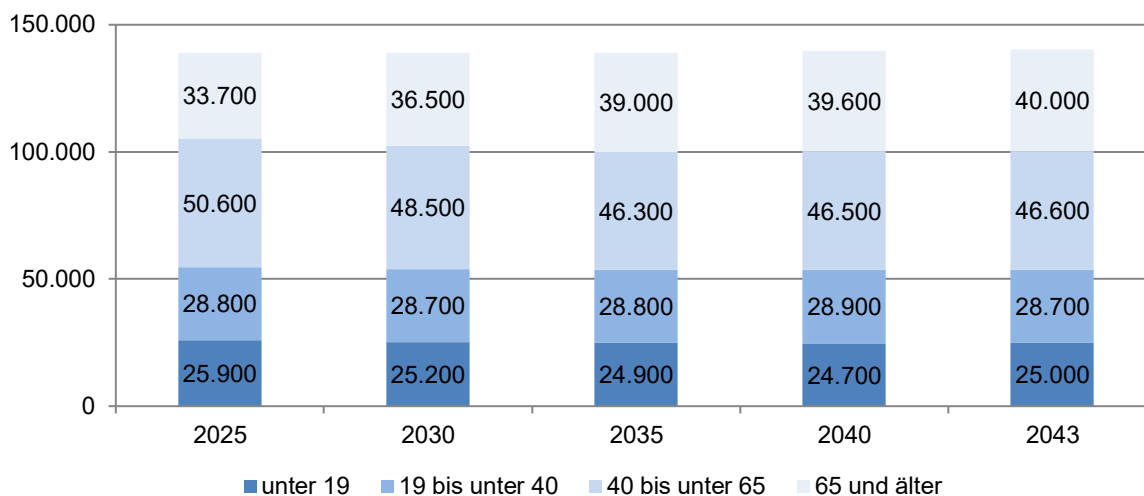


Abb. 15: Bevölkerungsprognose nach Altersgruppen Landkreis Starnberg¹⁴

Für die Gemeinde Wörthsee wird für einen Zeitraum von 2019 bis 2033 eine Zunahme der Personen über 65 Jahren um 25,8 % prognostiziert, während die Altersgruppen 40 bis unter 65 Jahren um 15,5 % und die Zahl der 18 bis unter 40-Jährigen um 0,2 % sinkt. Für die Zahl der unter 18-Jährigen wird hingegen eine positive Entwicklung mit einem Wachstum von 2,8 % prognostiziert. Während der Anteil der älteren Bevölkerung somit stärker wächst als auf landkreisebene, wächst auch die jüngere Bevölkerung. Die erwerbsfähige Bevölkerung sinkt hingegen überdurchschnittlich stark. Die statistischen Zahlen für die Gemeinde basieren jedoch noch auf dem alten Zensus von 2011, wohingegen sich die Zahlen des Landkreises bereits auf den Zensus von 2022 beziehen.

Bevölkerungsprognose nach Altersgruppen Gemeinde Wörthsee

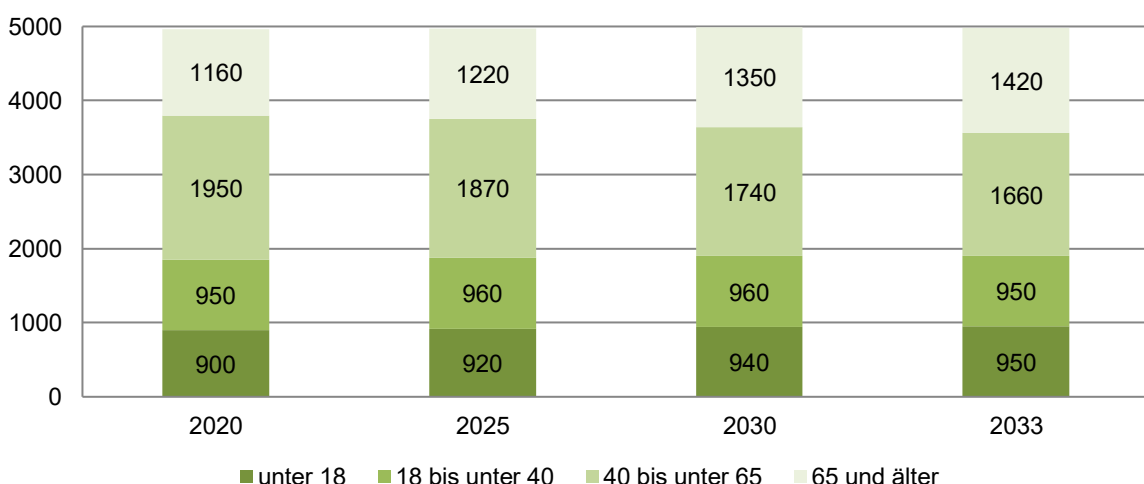


Abb. 16: Bevölkerungsprognose Gemeinde Wörthsee¹⁵

¹⁴ Eigene Darstellung, Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik (www.statistikdaten.bayern.de)

¹⁵ Eigene Darstellung, Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik (www.statistikdaten.bayern.de)

Aus diesen strukturellen Verschiebungen ergeben sich letztlich zweierlei Konsequenzen. Zum einen wird die Gesellschaft und damit die Ansprüche an Wohnraum und auch an den öffentlichen Raum immer mehr durch ältere Menschen geprägt und zum anderen reduziert sich die Zahl der Erwerbspersonen bzw. die Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter. Insbesondere der erste Punkt schlägt sich durch die Entwicklung der Haushaltsgrößen für den zukünftigen Bedarf von Wohnraum und damit Siedlungsfläche nieder. Hinzu kommen Entwicklungen wie beispielsweise ein hoher Anstieg der Single-Haushalte. Diese Entwicklung sollte daher auch bei der Art des neu zu schaffenden Wohnraums berücksichtigt werden, um der entstehenden Nachfrage mit entsprechend flexiblen Angeboten zu begegnen.

A.2.4 Siedlungsraum

A.2.4.1 Wohnen

Bautätigkeit

Mit der wachsenden Bevölkerungszahl in Wörthsee steigt auch die Nachfrage nach Wohnraum. Im Zeitraum von 2015 bis 2024 stieg die Anzahl der Wohngebäude (einschließlich Wohnheime) von 1.560 auf 1.658, dies entspricht einer Zunahme von 6,3 % über einen Zeitraum von 10 Jahren.

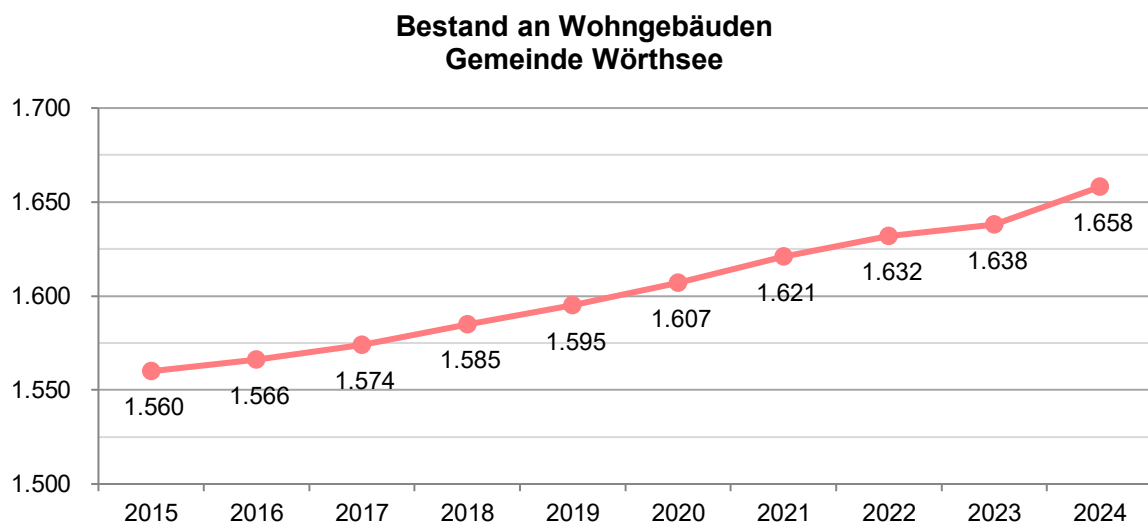


Abb. 17: Anzahl Wohngebäude Gemeinde Wörthsee 2015 - 2024¹⁶

In den letzten 10 Jahren (2015 – 2024) wurden in der Gemeinde Wörthsee 112 Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser erteilt. Dies entspricht 74 % der ausgestellten Baugenehmigungen für Wohngebäude. Für Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten wurden 27 Baugenehmigungen erteilt (18 %) und für Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohneinheiten lediglich 13 Baugenehmigungen (9 %) in den letzten 10 Jahren.

Dies spiegelt die bestehende Siedlungsstruktur der Gemeinde Wörthsee wider, die vorwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt wird. Der Anteil an Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser hat sich in den letzten 10 Jahren in der Gemeinde Wörthsee nicht signifikant erhöht. Die Zahl der jährlich erteilten Baugenehmigungen für Wohngebäude insgesamt schwankt zwischen 8 (im Jahr 2021) und 20 (im Jahr 2022).

¹⁶ Eigene Darstellung, Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik (www.statistikdaten.bayern.de)

Wohnflächen und Haushalte

Ein bundesweiter Trend, ist die stete Verkleinerung der Haushaltsgrößen, das heißt, der Anteil an 1- und 2-Personen-Haushalten steigt, während der Anteil von Haushalten mit 3 oder mehr Personen sinkt. In der Konsequenz steigt daher die Zahl der Wohneinheiten für die gleiche Anzahl an Personen.

		Basisergebnisse der Haushaltsprognose								
Raumbezug	demografische Merkmale	1990	Anteil	2017	Anteil	Index	2040	Anteil	Index	
		1.000	in %	1.000	in %	1990 = 100	1.000	in %	2017 = 100	
Bundesrepublik Deutschland	Bevölkerung in privaten Haushalten	80.042		83.693			82.559		98,6	
	Haushalte insgesamt	35.199		41.963		119,2	42.512		101,3	
	darunter Haushalte mit ... Personen									
	1	11.850	33,7	17.511	41,7	146,4	18.805	44,2	107,4	
	2	10.824	30,8	14.238	33,9	131,5	14.418	33,3	99,4	
	3	6.002	17,1	5.019	12,0	83,6	4.586	10,8	91,4	
	4	4.735	13,5	3.805	9,1	80,3	3.621	8,5	95,2	
	5 und mehr	1.785	5,1	1.390	3,3	77,8	1.352	3,2	97,3	
	durchschnittliche Haushaltsgröße	2,27		1,99			1,94			
Stadtstaaten	Bevölkerung in privaten Haushalten	5.648		6.068			6.541		107,8	
	Haushalte insgesamt	2.891		3.368		116,5	3.626		107,7	
	darunter Haushalte mit ... Personen									
	1	1.310	45,3	1.747	51,9	133,4	1.905	52,5	109,0	
	2	864	29,9	977	29,9	113,4	1.026	28,3	105,0	
	3	375	13,0	331	9,8	88,4	345	9,5	104,2	
	4	256	8,8	224	6,6	87,6	244	6,7	108,9	
	5 und mehr	86	3,0	88	2,6	102,3	106	2,9	119,8	
	durchschnittliche Haushaltsgröße	1,95		1,80			1,80			
Flächenländer West	Bevölkerung in privaten Haushalten	59.711		64.967			64.722		99,6	
	Haushalte insgesamt	26.212		31.969		122,0	32.871		102,8	
	darunter Haushalte mit ... Personen									
	1	8.920	34,0	13.008	40,7	144,3	14.262	43,4	109,6	
	2	8.004	30,5	10.775	33,7	134,6	10.929	33,2	101,4	
	3	4.390	16,7	3.903	12,2	88,9	3.600	11,0	92,3	
	4	3.452	13,2	3.120	9,8	89,8	2.974	9,0	95,3	
	5 und mehr	1.447	5,5	1.164	3,6	80,4	1.107	3,4	95,1	
	durchschnittliche Haushaltsgröße	2,28		2,03			1,97			
Flächenländer Ost	Bevölkerung in privaten Haushalten	14.708		12.658			11.296		89,2	
	Haushalte insgesamt	6.110		6.626		107,9	6.015		90,8	
	darunter Haushalte mit ... Personen									
	1	1.627	26,6	2.756	41,6	169,4	2.638	43,9	95,7	
	2	1.962	32,1	2.486	37,5	126,7	2.193	36,5	88,2	
	3	1.240	20,3	785	11,7	63,3	640	10,8	81,5	
	4	1.029	16,8	462	7,0	44,7	404	6,7	87,5	
	5 und mehr	252	4,1	138	2,1	54,5	139	2,3	101,2	
	durchschnittliche Haushaltsgröße	2,41		1,91			1,88			

Abb. 18: Haushaltgrößen gem. Raumordnungsprognose 2040¹⁷

¹⁷ Raumordnungsprognose 2040; Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung; Bonn, Mai 2021

Neben dem allgemeinen Bedürfnis nach mehr Wohnfläche ist auch die steigende Wohnfläche pro Kopf eine indirekte Folge der abnehmenden Belegungsdichte, da immer kleinere Haushaltsgemeinschaften immer mehr Wohnfläche belegen.

In der Gemeinde Wörthsee stieg die Wohnfläche pro Kopf von 54,47 m² im Jahr 2015 auf 58,26 m² im Jahr 2022. Anschließend wird von einem leichten Rückgang auf 56,82 m² pro Person bis 2024 ausgegangen. Damit liegt der Wert über dem Durchschnitt des Landkreises Starnberg von 53,92 m² pro Person im Jahr 2024.

Im Jahr 2024 leben in Wörthsee durchschnittlich 2,15 Personen in einem gemeinsamen Haushalt. Auf Landkreisebene waren es 2,08 Personen pro Haushalt. Während die Haushaltsgröße der Gemeinde Wörthsee in den letzten 10 Jahren somit leicht gestiegen ist, ausgehend von einer Haushaltsgröße von 2,12 Personen im Jahr 2015, ist die Haushaltsgröße auf Landkreisebene zwischen 2015 und 2024 um durchschnittlich 0,1 Personen gesunken.

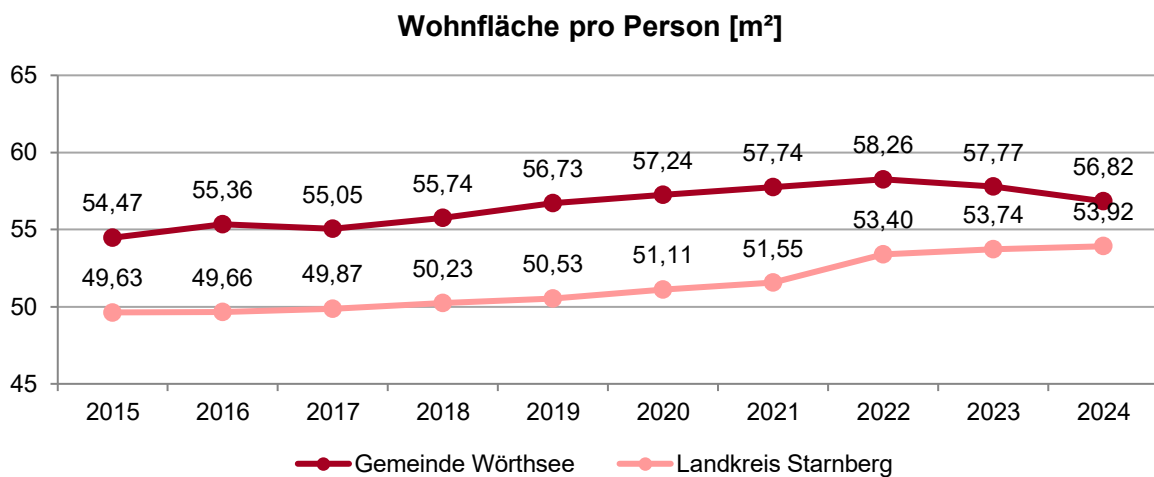


Abb. 19: Wohnflächenentwicklung pro Einwohner in m² 2015 - 2024¹⁸

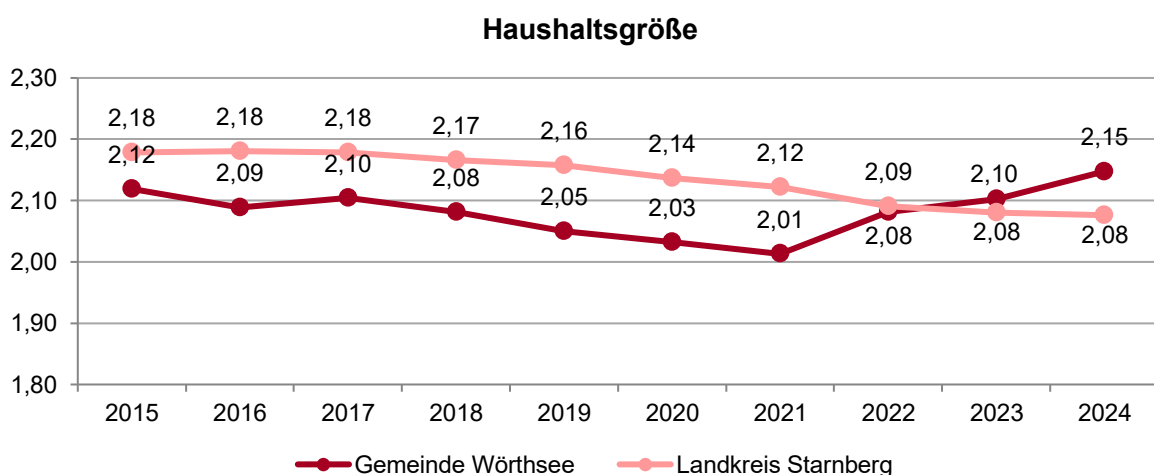


Abb. 20: Entwicklung der Haushaltsgrößen in Personen 2015 - 2024¹⁹

¹⁸ Eigene Berechnungen, Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik

¹⁹ Eigene Berechnungen, Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik

A.2.4.2 Wirtschaft und Gewerbe

Die Gemeinde Wörthsee ist auch in wirtschaftlicher Hinsicht in die Region München eingebettet und durch ihre direkte Nähe eng mit der Metropole verknüpft.

Einzelhandel und Versorgungsfunktion

Wörthsee weist gemäß des Regionalplans keine grundlegenden Versorgungsaufgaben auf. Im Gemeindegebiet befinden sich zwei Lebensmittelmärkte sowie eine Metzgerei und eine Bäckerei. Dadurch ist die Versorgung des täglichen Bedarfs in der Gemeinde gedeckt. Durch die räumliche Nähe zur Metropole München kann zusätzlich der gehobene tägliche und nicht-tägliche Bedarf gedeckt werden.

Beschäftigung

Zur Einschätzung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs ist, neben der Neuansiedlung von Gewerbebetrieben, die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (svp. Beschäftigten) am Arbeitsort maßgeblich. Diese Kenngröße veranschaulicht die Arbeitsplatzdynamik und lässt Rückschlüsse auf den zukünftigen Bedarf zu.

Mit dem Begriff „Svp. Beschäftigte am Arbeitsort Wörthsee“ werden alle Personen erfasst, die einer svp. Beschäftigung in Wörthsee nachgehen, unabhängig davon, ob sie in Wörthsee wohnen oder nicht. Im Jahr 2024 lag die Zahl der svp. Beschäftigten am Arbeitsort bei 1.082 Personen. Der Begriff „Svp. Beschäftigte am Wohnort Wörthsee“ umfasst alle Personen, die in der Gemeinde Wörthsee wohnen und einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung in der Gemeinde oder außerhalb nachgehen. Im Jahr 2024 lag die Zahl der svp. Beschäftigten am Wohnort Wörthsee bei 1.916 Personen.

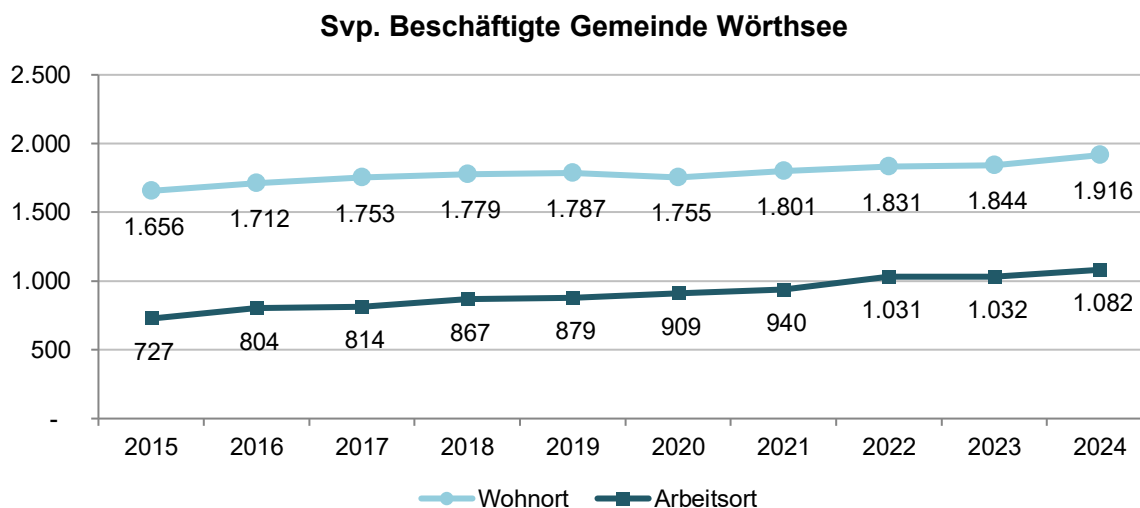


Abb. 21: Beschäftigte am Arbeitsort, Beschäftigte am Wohnort Gemeinde Wörthsee 2015 - 2024 ²⁰

Der Vergleich der Beschäftigtenzahlen am Wohnort mit denen am Arbeitsort kann einen wichtigen Hinweis über die Bedeutung von Wörthsee als Wirtschafts- und Gewerbestandort

²⁰ Eigene Darstellung, Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik

geben. Die Kenngröße Arbeitsplatzzentralität²¹ stellt dafür einen anschaulichen und vergleichbaren Wert dar, welcher die Attraktivität einer Gemeinde als Wirtschafts- und Gewerbestandort repräsentiert. Wenn mehr svp. Beschäftigte in einer Gemeinde arbeiten als svp. Beschäftigte dort wohnen, dann liegt dieser Wert über 1. Arbeiten weniger svp. Beschäftigte in einer Gemeinde als svp. Beschäftigte dort wohnen, dann liegt dieser Wert unter 1.

Im Jahr 2024 stehen in der Gemeinde Wörthsee 1.082 svp. Beschäftigte am Arbeitsort 1.916 svp. Beschäftigten am Wohnort gegenüber. Im Hinblick auf die Arbeitsplatzzentralität ergibt sich für Wörthsee somit ein Wert von 0,56. Damit liegt Wörthsee deutlich unter dem Durchschnitt des Landkreises (1,05). Ebenso unter den Werten der Nachbargemeinden Inning am Ammersee (1,18), Fürstenfeldbruck (0,90) und Weßling (2,86).²²

Sowohl die Zahl der svp. Beschäftigten am Arbeitsort als auch am Wohnort ist in den letzten 10 Jahren kontinuierlich gestiegen. Während die Zahl der svp. Beschäftigten am Wohnort jedoch um ca. 16 % zwischen 2015 und 2024 angestiegen ist, ist die Zahl der svp. Beschäftigten am Arbeitsort um 49 % gestiegen. Die Arbeitsplatzzentralität hat sich somit von 0,44 im Jahr 2015 auf 0,56 im Jahr 2024 erhöht.

Eine weitere relevante Kenngröße im Bereich der Beschäftigung stellt der Pendlersaldo dar. Er ergibt sich aus der Differenz zwischen Ein- und Auspendlern und zeigt damit an, ob mehr Personen für ihre Arbeit in ein Gebiet oder aus einem Gebiet heraus pendeln.

Der Pendlersaldo für Wörthsee lag im Jahr 2024 bei -834 Personen. Dieser ergibt sich aus 872 Einpendelnden und 1.706 auspendelnden. Für den gesamten Landkreis zeigt sich ein ähnliches Bild. Der Einfluss der Stadt München ist auch hier klar erkennbar, mit einem Arbeitsplatzzentralitätswert von 1,35 und einem Pendlersaldo von +251.312 Personen im Jahr 2024 als Wirtschaftszentrum der Region.

Nachfolgend sind die svp. Beschäftigten am Arbeitsort Wörthsee nach Wirtschaftsbereichen getrennt für das Jahr 2015 und 2024 dargestellt. Der oft bereits sehr schwach ausgeprägte primäre Sektor (I: Land-, Forstwirtschaft, Fischerei) zeigt ebenso in Wörthsee eine geringe Personenzahl mit 6 Personen und einem Anteil von weniger als einem Prozent im Jahr 2024.

Im sekundären Sektor (II: produzierendes Gewerbe) liegen Beschäftigtenzahlen von 192 Personen vor. Das entspricht einem Anteil von ca. 20 %. Der tertiäre Sektor (III: Handel, Verkehr, Gastgewerbe, öffentliche und private Dienstleistungen) stellt mit 884 Beschäftigten den größten Anteil von etwa 80 % dar. Im Jahr 2015 lag der Anteil des tertiären Sektors noch bei rund 70 %. Mit den dargestellten Zahlen folgt die Wirtschaft in Wörthsee dem globalen Trend der Tertiarisierung der Wirtschaft, d.h. der Verschiebung vom sekundären zum tertiären Sektor.

²¹ Die Zahl der svp. Beschäftigten am Arbeitsort geteilt durch die Zahl der svp. Beschäftigten am Wohnort

²² Eigene Berechnung, Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik (www.statistik.bayern.de)

Svp. Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen Gemeinde Wörthsee

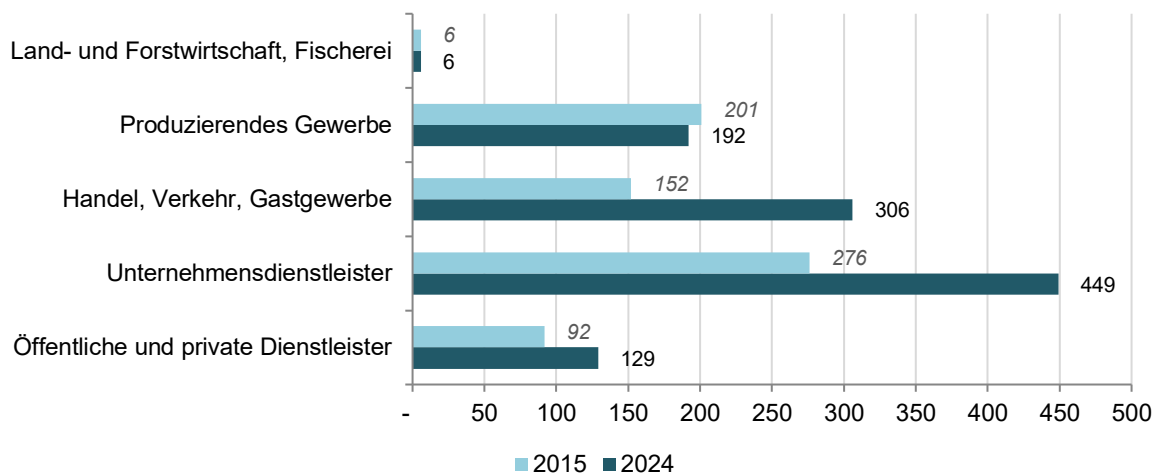


Abb. 22: Sozialversicherungspflichtige beschäftigte AN 2015/ 2024, am Arbeitsort Wörthsee²³

Arbeitslosigkeit

Im Betrachtungszeitraum von 2015 bis 2024 hat sich die Anzahl der Arbeitslosen von 51 auf 89 Personen erhöht. Aufgrund der geringen Anzahl können singuläre Ereignisse einen großen Einfluss haben. Insgesamt bewegt sich die Arbeitslosigkeit konstant auf einem niedrigen Niveau.

Arbeitslosenzahlen Gemeinde Wörthsee

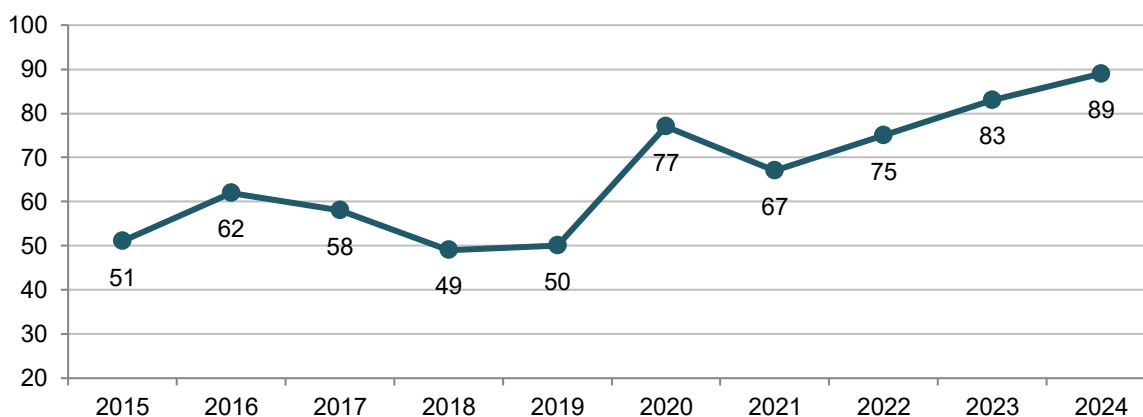


Abb. 23: Arbeitslosenzahlen Wörthsee 2015 - 2024²⁴

²³ Eigene Darstellung, Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik (www.statistik.bayern.de)

²⁴ Eigene Darstellung, Daten: ebd.

A.2.4.3 Soziale und technische Infrastruktur

Kindergärten und Schulen

In Wörthsee gibt es insgesamt vier Kindertageseinrichtungen. Davon befinden sich alle in kirchlicher bzw. freier Trägerschaft. Der Naturkindergarten Wörthsee, die Kinderkrippe "Die Holzwürmer" sowie der katholische Kindergarten Zum Hl. Abendmahl befinden sich im Ortsteil Steinebach. Das Montessori-Kinderhaus Wörthsee liegt im Ortsteil Walchstadt.

Im Gemeindegebiet gibt es eine Grundschule im Ortsteil Steinebach. Das Angebot wird durch das Jugendhaus Wörthsee und den Kinderhort ergänzt, die vielseitige Beschäftigungsmöglichkeiten für Jugendliche bieten.

Grundsätzlich bieten die Gemeinde Wörthsee eine bedarfsgerechte Abdeckung mit Kinderbetreuungseinrichtungen sowie Grundschulplätzen. Die Abdeckung mit weiterführenden Schulen ist durch die Nachbargemeinden erfüllt.

Wie dem Kapitel A.2.3 Bevölkerungsentwicklung entnommen werden kann, wird für Wörthsee eine gleichbleibende Bevölkerung prognostiziert. Die Anzahl Jugendlicher und Kinder wird dabei ebenso als gleichbleibend eingeschätzt. Für Betreuungseinrichtungen bedeutet dies, dass sich ein Bedarf aus veränderten Betreuungsschlüsseln ergeben kann, jedoch nicht aus der Bevölkerungsentwicklung.

Krankenhaus, Senioreneinrichtungen

In Wörthsee sind drei verschiedene Haus- und Fachärzte niedergelassen. Dadurch ist eine gute medizinische Versorgung sichergestellt. Das nächste gelegene Klinikum in Seefeld ist gut erreichbar. Eine Tages- und ambulante Pflege ist in Steinebach vorhanden. Aufgrund der demographischen Entwicklung werden diese in Zukunft weiter an Bedeutung gewinnen.

Kirchliche Einrichtungen und Religionsgemeinschaften

In Wörthsee sind vorrangig Einrichtungen der katholischen Kirche angesiedelt. Katholische Pfarrämter und Kirchen sind in Etterschlag, Steinebach und Walchstadt angesiedelt. Ebenfalls im Ortsteil Steinebach befindet sich das evangelische Gemeindehaus.

Vereine

In der Gemeinde Rohr gibt es 41 Vereine und Verbände.²⁵ Darunter sind verschiedene Sportvereine, Ortsvereine einiger politischer Parteien, Sozialverbände, Naturschutzvereine, Gartenbau- und weitere Hobbyvereine vertreten. Freiwillige Feuerwehren befinden sich in den Ortsteilen Etterschlag, Steinebach-Auing sowie Walchstadt.

Bauhof und Recycling

Der Wertstoffhof liegt an der Inninger Straße im Gewerbegebiet des Ortsteils Etterschlag. Am Wertstoffhof kann Müll in haushaltsüblichen Mengen abgegeben werden. Der Bauhof befindet sich im historischen Kern von Steinebach, westlich der Dorfstraße. Zukünftig wird der

²⁵ Liste der Vereine und Verbände: <https://www.gemeinde-woerthsee.de/kultur-freizeit/vereine/> (Stand: 30.09.2024)

Standort, der sich in Privatbesitz befindet, voraussichtlich nicht mehr für den Bauhof zur Verfügung stehen. Mögliche Flächenalternativen wurden bei der Konzeption des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

A.2.5 Landwirtschaft

Die landwirtschaftlichen Betriebe verteilen sich vor allem auf die kleineren Ortschaften oder liegen als Aussiedlerhöfe im Außenbereich. Historisch bedingt gibt es aber auch im Siedlungsgebiet vereinzelt landwirtschaftliche Betriebe mit kleinen Ackerschlägen.

Die Landesweite Entwicklung in der Landwirtschaft geht dahin, dass immer weniger Betriebe mit größeren Produktionsflächen wirtschaften. Dieser Trend lässt sich nicht in Wörthsee erkennen.

22. Betriebsgrößenstruktur in der Landwirtschaft 2005, 2007, 2010, 2016 und 2020

Gegenstand der Nachweisung	2005	2007	2010 ¹⁾	2016	2020
Landwirtschaftliche Betriebe insgesamt	31	28	23	24	21
davon mit einer LF von ... ha					
unter 5	4	4	2	4	1
5 bis unter 10	9	6	4	3	2
10 bis unter 20	2	3	2	4	5
20 bis unter 50	12	10	11	7	7
50 oder mehr	4	5	4	6	6

¹⁾ Seit 2010 schränken Änderungen im Erfassungs- und Darstellungsbereich Vergleichbarkeit der Ergebnisse ein (v. a. in der Größenklasse unter 5 ha).

Tabelle 5: Betriebsgrößen in der Landwirtschaft²⁶

Von der Gesamtfläche des Gemeindegebietes von Wörthsee werden rund 36 % (etwa 731 ha) landwirtschaftlich genutzt (Stand 2024). Der Schwerpunkt der Betriebe liegt beim Pflanzenbau, wobei der Getreideanbau vorherrschend ist. Während etwa 500 ha (ca. 65 %) (Stand 2020) ackerbaulich genutzt werden, unterliegen nur rund 267 ha (ca. 35 %) (Stand 2020) der dauerhaften Grünlandnutzung. Der Schwerpunkt im Viehbestand liegt bei den Haupterwerbsbetrieben bei der Milchviehhaltung, bei den Nebenerwerbsbetrieben werden vor allem Rinder, Hühner und Pferde gehalten. Der allgemeine Rückgang der Nutztierhaltung zeichnet sich auch in Wörthsee ab. Allerdings ist dieser Trend zwischen 2007 und 2020 nicht bei allen Tiergruppen zu beobachten. Die Anzahl der gehaltenen Hühner nahm hingegen um 20 % zu.

Im Gemeindegebiet befindet sich eine Biomasseanlage, südlich der Straße zum Kuckucksheim.

Nach schriftlicher Auskunft des AELF nahmen im Jahr 2021 sind 16 Betriebe und somit ca. 66.7% aller Betriebe das Kulturlandschaftsprogramm (KULAP) oder Bayerisches Vertragsnaturschutzprogramm (VNP) in Anspruch. Von den 24 Betrieben werden 5 Betriebe als Ökobetriebe bewirtschaftet.

Von den landwirtschaftlich genutzten Flächen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Diese sind in einem angemessenen Maß von den umliegenden Nutzungen zu dulden.

²⁶ Statistik Kommunal Gemeinde Wörthsee, Bayerisches Landesamt für Statistik 2024

20. Bodennutzung¹⁾ 2007, 2010, 2016 und 2020

Nutzungsart	Fläche in ha			
	2007	2010	2016	2020
Landwirtschaftlich genutzte Fläche (LF)	812	787	777	771
darunter Dauergrünland	.	.	265	.
darunter Wiesen und Weiden ²⁾	242	241	259	267
Ackerland	553	538	511	500
darunter Getreide	283	356	264	270
darunter Weizen insgesamt	143	160	109	125
Roggen ³⁾	–	.	–	–
Wintergerste	88	49	54	30
Sommergerste	32	28	32	59
Hülsenfrüchte	.	.	.	.
Hackfrüchte	1	.	.	.
darunter Kartoffeln	1	.	.	.
Gartengewächse	.	.	.	.
Handelsgewächse	.	.	.	.
darunter Winterraps	.	.	–	.
Pflanzen zur Grünernte	213	128	225	208
darunter Silomais einschließlich Grünmais	78	81	92	72

¹⁾ Änderungen im Erfassungs- und Darstellungsbereich schränken die Vergleichbarkeit der Ergebnisse ab 2010 gegenüber den Vorerhebungen ein.

²⁾ Ohne ertragsames Dauergrünland / Weiden ohne Hutung.

³⁾ Ab 2010 auch Wintermenggetreide enthalten.

Tabelle 6: Bodennutzung in der Landwirtschaften

A.2.6 Forstwirtschaft

Etwa ein Drittel (32 % | 650 ha) des Gemeindegebietes von Wörthsee werden forstwirtschaftlich genutzt bzw. sind als Wald ausgebildet (Stand 2024). Dies entspricht dem bundesweiten Durchschnitt.

Gemäß Waldaktionsplan für die Region München (14) weisen mehrere Waldgebiete im Stadtgebiet besondere Funktionen auf. Siehe darüber hinaus Kapitel „Waldaktionsplan“ unter Punkt A1.11 sowie Themenkarte „Planungsvorgaben“ (Plan Nr. 1520-1L-01).

A.2.7 Wasserwirtschaft

Der Wörthsee umfasst als stehendes Gewässer ca. 10 % (207 ha) des Gemeindegebietes.

Konzepte mit Bezug zur Wasserwirtschaft (bspw. Gewässerentwicklungskonzepte) liegen für die Gemeinde vor. Bezüglich Trinkwasserschutzgebiete siehe Kapitel „Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete“ unter Punkt A.1.9.

Für die Gewässer III. Ordnung Bulachbach im Gemeindegebiet Wörthsee existieren Gewässerentwicklungskonzepte (GEK) (E.1). GEK sind wichtige fachliche Grundlagen für die Gewässerunterhaltung und den Ausbau. Sie enthalten Umsetzungshinweise für Verbesserungen beim vorbeugenden Hochwasserschutz, der Arten und Lebensgemeinschaften am Gewässer, beim Nährstoffrückhalt und bei Landschaftsbild. Sie sind allerdings nicht rechtsverbindlich, es besteht jedoch die Möglichkeit einer Fördermöglichkeit, um Anreize zu schaffen die GEK umzusetzen.

Die Gewässerstrukturkartierung bewertet den Bulachbach im Moor Schluifelder Moos überwiegend als „gering verändert“, Teilabschnitte im Siedlungsgebiet werden als „sehr stark verändert“ bzw. als „vollständig verändert“ eingestuft. Bezüglich der Lage des Bachs und Gewässerstrukturkartierung siehe Themenkarte „Wasser“ (Plan Nr. 1520-1L-04).

A.2.8 Freizeit und Erholung

Die Bedeutung der Gemeinde Wörthsee als Freizeit- und Erholungsort ergibt sich insbesondere durch den Wörthsee. Die Lage der Gemeinde im Verdichtungsraum München bedingt, dass die Gemeinde nicht nur einen Freizeit- und Erholungswert für die eigene Bevölkerung bietet, sondern auch als Erholungsraum für die umliegenden Gemeinden, insb. der Stadt München, dient. Das Freizeit- und Erholungsangebot am Wörthsee wird räumlich durch die vielen Privatgrundstücke begrenzt, die einen öffentlichen Zugang zum See an weiten Uferbereichen verhindern.

Zahlreiche Wander- und Radwege sind innerhalb des Gemeindegebietes ausgewiesen, darunter auch Themenwege wie der Skulpturenweg. Von Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung ist hauptsächlich der Wörthsee sowie das im nördlichen Gemeindegebiet liegende Forstgebiet.

A.2.8.1 Parkanlagen/Grünzüge

Da es sich bei den Ortschaften der Gemeinde um eher kleine Siedlungsflächen handelt sind keine öffentlichen Parkanlagen vorhanden.

Im Norden von Etterschlag befindet sich ein Grünzug, der sowohl für die Erholungsnutzung der Bevölkerung als auch für den Landschaftsschutz von Bedeutung ist.

A.2.8.2 Freizeitanlagen

Die Gemeinde stellt sechs Badeplätze bereit, die direkten Zugang zum See und zu Liegewiesen bieten. Unmittelbar am nördlichen Ufer des Wörthsees befindet sich der öffentliche Badeplatz Maistraße am Seeuferweg. Südlich davon bestehen darüber hinaus ein öffentlicher Badeplatz bei der Wasserwacht Wörthsee sowie das Strandbad Raabe und das Strandbad Fleischmann, die privat geführt werden. Der öffentliche Badeplatz Rossschwemme am See liegt am nordwestlichen Ufer und bietet sowohl Liegewiesen als auch einen Spielplatz sowie einen Kiosk. Die öffentliche Strandpromenade Steinebach am Birkenweg befindet sich im gleichnamigen Ortsteil am östlichen Seeufer und bietet u.a. einen Spielplatz und Kiosk.

A.2.8.3 Sportanlagen

Im zentralen östlichen Bereich des Gemeindegebietes befindet sich ein Golfplatz des Golfclub Wörthsee. Die Sportanlagen des SC Wörthsee liegen im Ortsteil Waldbrunn mit drei Fußballplätzen. Weitere Sportmöglichkeiten sind im Hof der Grundschule Wörthsee vorhanden.

A.2.8.4 Spiel- und Bolzplätze

Es gibt mehrere öffentliche Spielplätze, die sich über die Ortsteile Etterschlag, Steinebach, Walchstadt und Waldbrunn verteilen. Diese bieten vorwiegend Spielangebote für Kinder bis

12 Jahre, der Spielplatz in Etterschlag zwischen dem Eichenweg und der Straße Am Weiher richtet sich hingegen an Kleinkinder bis 6 Jahre. Ergänzend dazu bietet das Gasthaus Alter Wirt in Etterschlag eine Spielmöglichkeit im Gastgarten und der Spielplatz der Grundschule Wörthsee darf außerhalb der Schulzeiten öffentlich genutzt werden.

A.2.8.5 Friedhöfe

Es bestehen zwei Friedhöfe als Grünflächen im Gemeindegebiet von Wörthsee, der Friedhof „Im Buchteil“ im Osten von Steinebach sowie der Waldfriedhof Etterschlag-Walchstadt. Darüber hinaus befinden sich drei kirchliche Friedhöfe im Gemeindegebiet von Wörthsee, bei den katholischen Kirchen St. Martin in Steinebach und Walchstadt sowie St. Nikolaus in Etterschlag.

A.2.9 Geologie und Lage im Naturraum

A.2.9.1 Geologie

Das Gemeindegebiet befindet sich im dem südlichen Teil des Alpenvorlands, der Moränen der eiszeitlichen Gletscher und daran anschließende Schotterterrassen prägt.

A.2.9.2 Lage im Naturraum

Das Gemeindegebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Einheit der „Voralpines Moor- und Hügelland“ (D66).

Das ABSP untergliedert die naturräumlichen Einheiten nochmals in ökologisch-funktionale Teilbereiche (naturräumliche Untereinheiten). Das Gemeindegebiet hat demnach Anteil an der Untereinheit „Jungmoränenlandschaft des Ammer-Loisach-Hügellandes“ (037-A).

A.2.10 Beschreibung und Bewertung der landschaftsökologischen Raumeinheiten

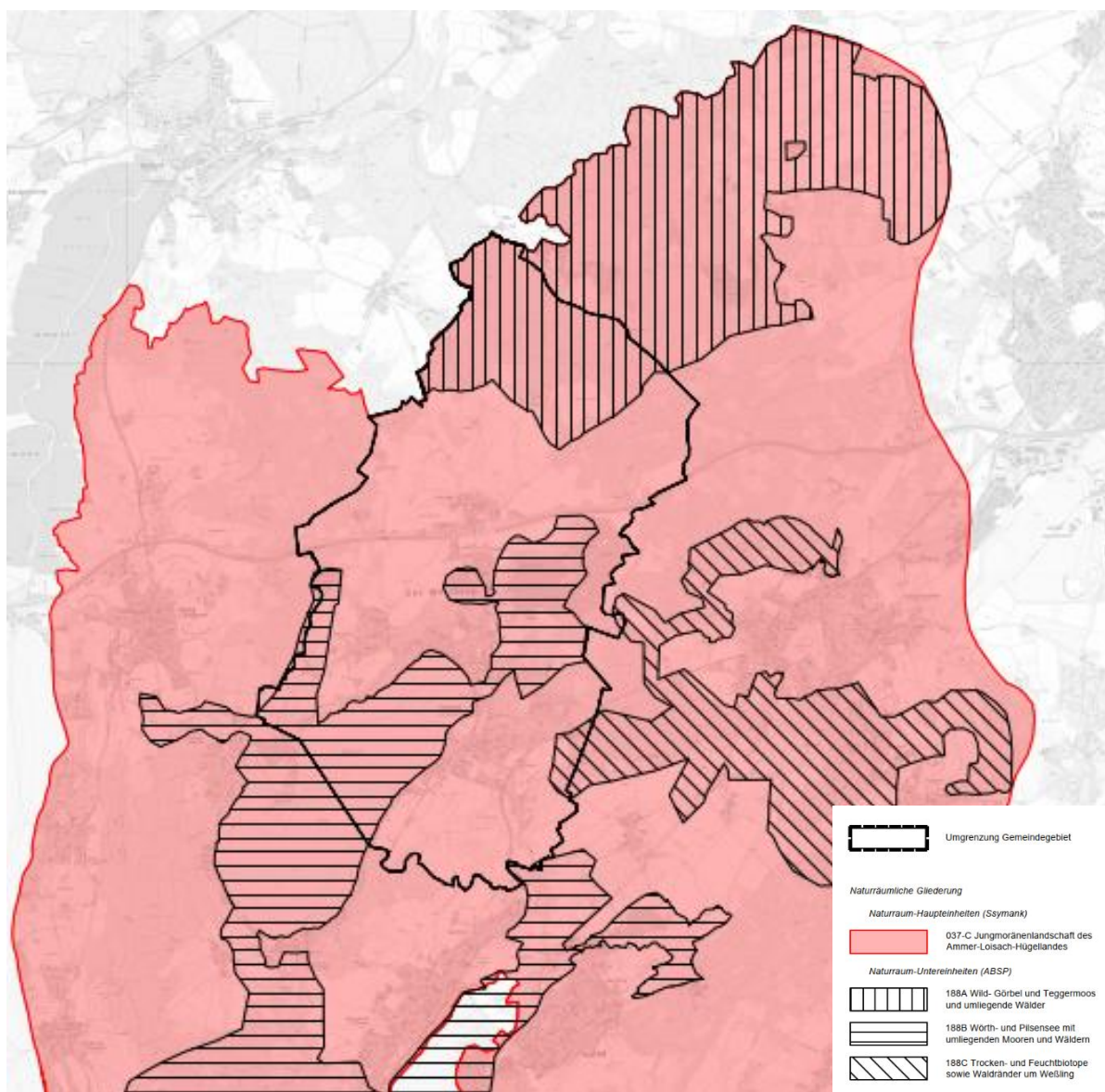
Anhand der zuvor beschriebenen ökologisch-funktionalen Raumeinheiten erfolgt nachfolgend eine Beschreibung und Bewertung dieses Landschaftsraums, bezogen auf das Gemeindegebiet.

Beurteilungskriterien sind die:

- heutige Nutzung
- natürliche Ausstattung
- ökologische Funktion

Unter Benennung von Defiziten, Konflikten und Potentialen erfolgt für den jeweiligen Landschaftsraum eine zusammenfassende Bewertung.

Untereinheit „Jungmoränenlandschaft des Ammer-Loisach-Hügellandes“



Lage/ Abgrenzung	Das Gemeindegebiet befindet sich im Norden der Untereinheit
Natürliche Ausstattung	eine enge Verzahnung von Trocken- und Feuchtstandorte; eine hohe Anzahl von Toteislöchern; In den vernässten abflusslosen Hohlformen entwickelten sich viele Moore mit unterschiedlichen Verlandungsstadien oder auch trockene Mulden
Ökologische Funktion	wichtiger Lebensraum für seltenen und bedrohten Pflanzen- und Tierarten
Heutige Nutzung	struktureiche Agrarlandschaft mit einem hohen Grünlandanteil; wenig Besiedelung
Bewertung	bedeutsamer Erholungsraum; sehr hohe ökologische Bedeutung

B Planung: Konzeption, Ziele und Maßnahmen

B.1 Gesamtkonzeption

Die Konzeption des Flächennutzungsplanes stützt sich auf zwei Pfeiler. Zum einen berücksichtigt sie ortsspezifische Entwicklungen in Wörthsee, mit denen eine intensive Auseinandersetzung in der Bestandsaufnahme und -analyse stattgefunden hat. Zum anderen werden entscheidende allgemeine Entwicklungen einbezogen, die Wörthsee wie auch andere Gemeinden betreffen. Zu den ortsspezifischen Entwicklungen zählen beispielsweise die Lage am Wörthsee sowie die landschaftlichen Gebiete innerhalb des Gemeindegebietes. Im Hinblick auf allgemeine Veränderungen sind z.B. der demografische Wandel mit seinen Folgen und strukturelle Veränderungen der Arbeitswelt von besonderer Relevanz.

Im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) wurden bereits Ziele und Leitbilder für das Gemeindegebiet erarbeitet. Unter Berücksichtigung dieser bereits erfolgten Festlegungen werden im Folgenden Leitbilder für die zukünftige Entwicklung formuliert. Zweck der Leitbilder für verschiedene Themenbereiche ist es, langfristige Ziele für die räumliche Entwicklung im Gemeindegebiet, unter Berücksichtigung gesellschaftlicher Trends und lokaler Rahmenbedingungen, zu formulieren.

Die Konzeption des Landschaftsplanes zielt darauf ab, einen umsetzungsorientierten Rahmen für eine nachhaltige Entwicklung des Landschaftsraumes aufzuzeigen. Dies erfolgt unter der Maßgabe, die verschiedenen Landnutzungen im Einklang mit den Belangen von Natur und Landschaft fortzuentwickeln.

B.2 Leitbilder für den Siedlungsraum

Die Ausrichtung auf Nachhaltigkeit bildet den Rahmen für die Tätigkeiten im Bereich der Siedlungsentwicklung. Dementsprechend folgt die zukünftige Siedlungsentwicklung dem Leitgedanken Flächenneuausweisungen gering zu halten und möglichst innerhalb bebauter Gebiete zu verwirklichen. Damit wird gleichermaßen dem 30 ha-Ziel der Bundesregierung²⁷ Rechnung getragen, wie auch dem Grundsatz des BBodSchG, mit Grund und Boden möglichst schonend und sparsam umzugehen, nachgekommen.

Zu diesem Zwecke wird das Prinzip Innen- vor Außenentwicklung verfolgt. Das bedeutet, Neubauf Flächen werden soweit möglich nur innerhalb bzw. am Rand der derzeitigen Bebauung ausgewiesen. Weiterhin soll die Siedlungsentwicklung insbesondere im Bereich innerörtlicher Brachflächen forciert werden, um die Kernbereiche zu stärken und die Inanspruchnahme der freien Landschaft zu vermeiden. Ferner ist eine kompakte Siedlungsentwicklung von großer Bedeutung, um beispielsweise Kosten für Infrastrukturerschließung und Versorgung möglichst gering zu halten.

Die nachfolgenden Leitbilder für den Siedlungsraum basieren im Wesentlichen auf den Leitlinien des ISEK der Gemeinde Wörthsee. Bei der Adaption dieser wurde der Fokus auf einen räumlichen Bezug gelegt, um dem Instrument des Flächennutzungsplans mit integriertem

²⁷ Vgl. Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie Weiterentwicklung 2025, S. 79; www.deutsche-nachhaltigkeitsstrategie.de

Landschaftsplan zu entsprechen. Darüber hinaus wurden Leitlinien ergänzt, die im Rahmen des Workshops mit dem Gemeinderat aufgekommen sind.

B.2.1 Siedlungsentwicklung

Ressourcenschonender Umgang mit vorhandenen Flächen

- vorhandene, bebaubare Flächen effektiv, nachhaltig und sinnvoll nutzen
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Wohngebiete mit Anbindung an öffentlichen Nahverkehr bevorzugt entwickeln
- Ausnutzung vorhandener Ressourcen, Flächenpotenzial (Baulücken) nutzen
- Nachverdichtung ermöglichen (Aufstockung, Anbau, Grundstücksteilung)

Kommunale Planungshoheit aktiv und angemessen ausüben

- private Vorhaben qualifizieren
- großräumige Konzepte als Grundlage für kommunale Entscheidungen erarbeiten (städtebauliche Voruntersuchungen, Feinuntersuchungen und Rahmenpläne)

Historisches bewahren, Identität fördern und Kernbereiche stärken

- individuelle Stärkung der historischen Ortskerne
- Einbindung und Stärkung sich neu entwickelnder Kernbereiche
- Erhalt dörflicher, ländlicher Strukturen

Überregionale Zusammenarbeit stärken

- funktionale und gestalterische Aufwertung des Rundwegs um den Wörthsee
- Zugänglichkeit und Sichtbeziehungen zum See erhalten und ausbauen

B.2.2 Wohnen

Wohnungsangebot ausdifferenzieren und vielfältigen Bedürfnissen anpassen

- Bezahlbaren Wohnraum schaffen
- Generationengerechtes Wohnen fördern
- kommunale Wohnbauprojekte umsetzen
- Baulandmodell auflegen
- Soziale Zielbindung
- Wohnformen ausdifferenzieren

B.2.3 Wirtschaft und Gewerbe

Gewerbebetriebe nachhaltig stärken

- Sicherung bestehender Betriebe und ihrer Standorte, insb. in Gemischten Bauflächen
- Angebote zur Erweiterung und Ansiedlung von Kleingewerbe

Nahversorgung sichern

- fußläufig erreichbare Angebote der Nahversorgung erhalten und angemessen ausbauen

B.2.4 Gemeinbedarf

Bedarfsgerechte Ausgestaltung der sozialen Infrastruktur

- Anlaufstellen für alle Generationen schaffen
- Betreuungsangebote sichern und ausbauen

Katastrophenschutz und Medizinische Versorgung gewährleisten

- Flächen und Einrichtungen für die Freiwilligen Feuerwehren langfristig bedarfsgerecht sichern
- Freiwillige Feuerwehren als Vereine stärken
- Medizinische Versorgung stärken

Flächen und Einrichtungen der Öffentlichen Verwaltung sichern

- Flächen für den Bauhof sichern

B.2.5 Technische Infrastruktur

- Bedarfsgerechter Ausbau von Mobilfunkanlagen an geeigneten Standorten (Siedlungsnahbereiche und Sichtachsen freigehalten, um Ortsbild zu schützen)
- Stärkung Erneuerbarer Energien

B.2.6 Freizeit, Erholung und Landschaft

Aufenthaltsqualität und Orientierung im öffentlichen Raum verbessern

- Zonierung und Gliederung von öffentlichen Räumen
- Ortsleitsystem ausbauen (z.B. S-Bahn See)
- Stärkung öffentlicher Grünflächen zur Sport- und Freizeitnutzung (Spiel- u. Sportplätze, Badeplätze)

Ortsbildprägende Landschaftselemente stärken und erhalten

- Erhalt der in den Ort hineinfließenden, gliedernden Waldgebiete (Aufforstung bei Sturmschäden)
- Erhalt der innerörtlichen Landwirtschaftsflächen insbesondere im Bereich des Sees und zwischen den Ortsteilen
- Zugänglichkeit des Sees verbessern

Verbindungen schaffen

- (überregionale) Fuß- und Radwegeverbindungen attraktiv gestalten und sichern (Rundweg Wörthsee verbessern)

- Sichtachsen und Ausblicke erhalten und stärken (Sichtachsen zum See als verbindendes Element erhöhen)
- verbindende Grünflächen erhalten
- Wege zur S-Bahn verbessern

B.3 Leitbilder für den Landschaftsraum

Basierend auf der flächendeckenden Bestandsanalyse des Gemeindegebietes, der Auswertung der Vorgaben der übergeordneten Planungsebenen (Landesplanung und Regionalplanung) und der Fachplanungen (ABSP, Gewässerentwicklungspläne etc.), den Anregungen aus dem Gemeinderat sowie den Leitsätzen des gesamtörtlichen Entwicklungskonzeptes wurden Leitbilder für eine nachhaltige Entwicklung des Landschaftsraumes der Gemeinde Wörthsee erarbeitet.

B.3.1 Naturschutz und Landschaftspflege

Für die Themen „Naturschutz“ und „Landschaftspflege“ werden differenzierte Leitbilder/-ziele aufgestellt.

- Entwicklung des Starkregenvorsorgekonzepts
- Schutz und Entwicklung der Moore
- Förderung der Strukturvielfalt in der Landwirtschaft
- Natürliche Entwicklung der Gewässer
- Schutz und Verbesserung des Landschaftsbilds

B.3.2 Landwirtschaft

Die Verteilung der Flächennutzung in Wörthsee ist durch eine Dominanz der Landwirtschaft und der Forstwirtschaft geprägt, die zusammen den Großteil der Gemeindefläche einnehmen. Ein kontinuierlicher Rückgang der landwirtschaftlich genutzten Fläche ist seit Jahrzehnten festzustellen. In Bayern sind seit 1960 mehr als 840.000 Hektar Felder und Wiesen verschwunden, was der gesamten Acker- und Wiesenfläche von Schwaben und Unterfranken zusammen entspricht. Dieser Verlust ist primär auf die Zunahme von Siedlungs- und Verkehrsflächen zurückzuführen.

Die Konsequenz ist eine kontinuierliche Reduzierung des Produktionspotenzials für die Nahrungsmittelproduktion im Inland, was potenziell zu einer erhöhten Abhängigkeit von Lebensmittelimporten führt.

Die Landwirtschaft in Bayern hat in den letzten Jahrzehnten eine erhebliche Intensivierung erfahren. Die Folgen sind gravierend für die Umwelt; der Artenreichtum beispielsweise geht dramatisch zurück. Wenn die landwirtschaftlichen Flächen ausschließlich intensiv bewirtschaftet werden, führt dies häufig zu Bodenverdichtungen und Erosion, was wiederum den Verlust wertvoller Bodensubstanz zur Folge hat. Das Nebeneinander von extensiv und

intensiv genutzten Flächen trägt hingegen zur Stabilität und Strukturvielfalt der landwirtschaftlichen Kulturlandschaft bei.

Nach Angaben des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft ist die Stickstoffdüngung in Deutschland rückläufig. Die Düngeverordnung schreibt Maximalwerte für Stickstoff und Phosphor, Abstands- und Sperrfristen sowie umfassende Dokumentationspflichten vor, die streng kontrolliert werden. Das Düngemittelgesetz und weitere landesrechtliche Regelungen ergänzen diesen Rahmen.

Grundlage für die Gewährung von Prämien ist die Einhaltung der guten fachlichen Praxis, zu der unter anderem der Erhalt von Dauergrünland, Mindestmaßnahmen zur Erosionsvermeidung und eine ausreichende Bodenbedeckung gehören. Durch die Ausbringung organischer Dünger wie Gülle oder Festmist können Nährstoffkreisläufe geschlossen und Humus aufgebaut werden.

Gleichzeitig schafft der Klimawandel neue Anforderungen an die Landnutzung im Kontext von Klimaschutzmaßnahmen. Die Wiedervernässung von Moorböden zur CO₂-Speicherung oder der Ausbau erneuerbarer Energien wie Photovoltaik-Freiflächenanlagen benötigen ebenfalls Land.

Der Deutsche Bauernverband (DBV) und der Bayerische Bauernverband (BBV) setzen sich daher für den Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen ein und fordern flächenschonende Konzepte sowie die Berücksichtigung agrarstruktureller Belange. Ein zentraler Punkt ihrer Forderungen ist der Verzicht auf den Erwerb landwirtschaftlicher Flächen für Kompensationsmaßnahmen zugunsten innovativer Ansätze wie produktionsintegrierter Kompensationsmaßnahmen (PiK).

Die im Landschaftsplan dargestellten Maßnahmen orientieren sich weitgehend an der Integration des Naturschutzes in die aktive Bewirtschaftung, anstatt Flächen aus der Nutzung zu nehmen. Sie verfolgen folgende Zielsetzungen:

- Beitrag einer vielfältigen landwirtschaftlichen Nutzung zur Erhaltung und zur Pflege der Kulturlandschaft
- Erhaltung, Unterstützung und Weiterentwicklung der räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen
- Erhaltung landwirtschaftlich genutzter Gebiete, insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden

B.3.3 Forstwirtschaft

- Bewahrung des großen zusammenhängende Waldgebietes im nördlichen Gemeindegebiet vor Zerschneidungen und Flächenverlusten
- Erhaltung und Entwicklung der naturnahen Laubwälder (trockenwarmer Standorte)
- Sicherung und Verbesserung der Waldfunktionen

B.3.4 Erholung und Landschaft

- Erhalt und Weiterentwicklung der Freizeiteinrichtungen
- Erhaltung und Entwicklung der Erholungslandschaft
- Erhaltung bedeutsamer landschaftlicher Blickbezüge
- Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung landschaftlicher Qualitäten
- Vermeidung des Zusammenwachsens von Ortschaften

B.3.5 Klimaschutz und Klimaanpassung in der Landschaft

- Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers auf landwirtschaftlichen Flächen begünstigen die lokale Verdunstung und die Evaporation durch Pflanzen und tragen zur Kühlung der Ortschaft bei.
- Naturnah gestaltete Flächen verringern den Aufwand zur Pflege
- Regenwassermanagement und -bewirtschaftung entlasten die Kanalisation und schonen die Ressource Wasser
- Sicherung und Förderung von klimatisch effektiven Freiflächen durch kontinuierlichen Schutz und langfristige Förderung der biologischen Vielfalt

B.4 Ziele und Maßnahmen der Siedlungsentwicklung

B.4.1 Wohnen

B.4.1.1 Wohnbauflächenbedarf

Bei der Bauleitplanung sind die Ziele der Raumordnung zu beachten (vgl. Kapitel A.1.3). Insbesondere dem Ziel 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ kommt bei der Neuausweisung von Bauflächen eine besondere Bedeutung zu. Das Ziel ist auch als Leitbild zur Siedlungsentwicklung der Gemeinde Wörthsee verankert (vgl. Kapitel B.2.1). Der Bedarf einer Neuausweisung von Flächen ist somit zu begründen.

Bedarf aus der Bevölkerungsentwicklung

Als Grundlage dienen die Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung und Vorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik. Dieses rechnet die Bevölkerungsdaten in Bezug auf Fertilität, Mortalität, Binnen- und Außenwanderung sowie Allokationsquoten fort. Aus diesen Parametern wird der zukünftige Bedarf hinsichtlich der Bevölkerungszahl ermittelt.

Die bisherige Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Wörthsee, unter Berücksichtigung einer regionalen Einbettung, ist unter Kapitel A.2.3 Bevölkerungsentwicklung erläutert. Weitere Strukturdaten, u.a. zur Haushaltsgröße und Bautätigkeit, sind dem Kapitel A.2.4 Siedlungsraum zu entnehmen.

Zusammenfassend werden die Statistiken des Landes zur Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsvorausberechnung nachfolgend gegenübergestellt. Zur Vergleichbarkeit der

verschiedenen Zeiträume werden die Werte als Durchschnittswerte für das jährliche Wachstum angegeben.

	Zeitraum	Wachstum Ø pro Jahr
Gemeinde Wörthsee	2015-2024	0,65 %
Gemeinde Wörthsee	2019-2033	0,01 %
Lkr. Starnberg	2015-2024	0,43 %
Lkr. Starnberg	2023-2043	0,05 %
Region München	2023-2043	0,22 %

Tabelle 7 7: Bevölkerungsprognosen im Vergleich, LfStat 2025

Aus den Zahlen lässt sich ein deutlicher Unterschied zwischen der tatsächlichen und der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung ablesen. Entgegen der Prognose ist die Bevölkerungszahl in Wörthsee in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Aus diesem Grund können die Vorausberechnung für die Gemeinde nicht direkt herangezogen werden, um den Bedarf bis 2040 zu ermitteln. Die Vorausberechnung für den Landkreis scheint aufgrund aktueller Datengrundlagen (Zensus 2022) realistisch für den Landkreis. Für eine mögliche Vergleichbarkeit ist hier jedoch zu berücksichtigen, dass die Gemeinde Wörthsee in den letzten Jahren deutlich stärker gewachsen ist als der gesamte Landkreis. Hinzu kommt, dass zwischen den einzelnen Gemeinden innerhalb des Landkreises deutliche Unterschiede zu verzeichnen sind, sodass die Vorausberechnung für den Landkreis sich nicht direkt auf die Gemeinde Wörthsee übertragen lassen.

Ergänzend dazu wird die regionale Einbettung der Gemeinde betrachtet. Die Gemeinde Wörthsee gehört im übergeordneten Planungssystem zur Region München (14). Entsprechend des Grundsatzes B II – G1.1 ist die Siedlungsentwicklung als gemeinsame Aufgabe für die gesamte Region zu sehen. Kooperationen innerhalb der Region und darüber hinaus werden befürwortet, um den Wohnungsbedarf, insb. an sozialverträglichem Wohnraum, in der Region zu decken²⁸ (vgl. Kapitel A.1.3.2 Regionalplan Region München). Die Gemeinde Wörthsee verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung an die Region, u.a. über den schienegebundenen Verkehr (vgl. Kapitel A.1.2 Lage und Anbindung an überörtliche Verkehrssysteme). Entsprechend dem Ziel B II – Z.1.7 im Regionalplan München ist bei der Siedlungsentwicklung die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im ÖPNV, zu beachten⁶.

Ein moderates Wachstum ist aufgrund der bisherigen demografischen Entwicklungen und der regionalen Einbettung plausibel. Für die Gemeinde Wörthsee wird auf Grundlage der zuvor aufgeführten statistischen Daten ein **Wachstum von 2,5 % bis 2040** abgeleitet. Dies bedeutet ein **durchschnittliches jährliches Bevölkerungswachstum von 0,155 %**. Dieser

²⁸ Regionalplan München (14), Regionaler Planungsverband München

Wert ist auch vergleichbar mit dem Bevölkerungswachstum der Gemeinde zwischen 2015 und 2022, bevor das Bevölkerungswachstum in den Jahren 2023 und 2024 deutlich ansteigt.

Städtebauliche Zielvorstellung der Gemeinde

Ein moderates Wachstum entspricht auch der Zielvorstellung der Gemeinde, die bis zum Zieljahr 2040 weiteren Wohnraum schaffen möchte, insbesondere sozial gerechte und bedarfsorientierte Wohnangebote.

Die Baufläche für Wohnen (100 % der Wohnbauflächen + 50 % der gemischten Bauflächen) stieg in der Gemeinde Wörthsee von 150,54 ha (2015) auf 155,19 ha (2024), um 3,1 %. Im Jahr 2024 betrug die bauliche Dichte in Wörthsee rund 16 WE/ha (2.482 Wohneinheiten / 155,19 ha Baufläche für Wohnen). Diese geringe städtebauliche Dichte ist v.a. auf die hohe Anzahl an Einfamilienhäusern im Gemeindegebiet zurückzuführen²⁹.

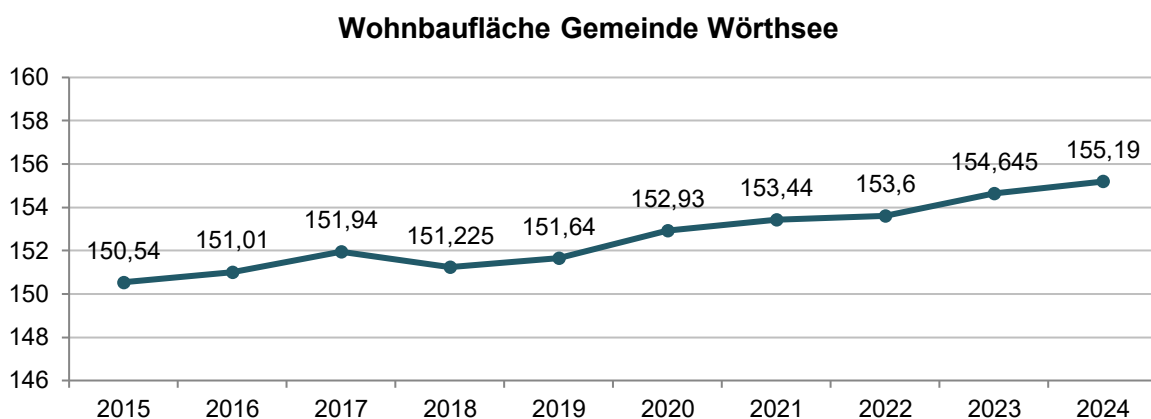


Abb. 24: Wohnbaufläche Gemeinde Wörthsee 2015-2024³⁰

Die Gemeinde Wörthsee ist bestrebt ein differenziertes Wohnangebot, u.a. seniorengerechtes Wohnen, und geförderten Wohnraum schaffen. Dazu konnten bereits einige Flächen erworben und entwickelt bzw. überplant werden (z.B. Wohnen am Teilsrain; <https://www.worhsee-teilsrain.de/>). Die Bemühungen werden auch zukünftig fortgesetzt werden. Die Schaffung differenzierten Wohnraums geht einher mit dem Ziel der Gemeinde, eine höhere bauliche Dichte zu generieren. Die Entwicklung der Wohnbaufläche in den letzten 10 Jahren (+ 3,1 %) liegt unter dem prozentualen Wachstum der Wohneinheiten (+ 5,0 %) ²⁹, was ein Indiz für die Bemühungen der Gemeinde zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen sowie einer steigenden baulichen Dichte ist.

Als Zielvorstellung der Gemeinde wird für das Jahr 2040 eine bauliche Dichte von mind. 25 WE/ha formuliert.

²⁹ Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik (www.statistikdaten.bayern.de)

³⁰ Eigene Darstellung, Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik (www.statistikdaten.bayern.de)

Zwischenergebnis

Aus der Bevölkerungsentwicklung ergibt sich, unter Berücksichtigung der Städtebaulichen Zielvorstellung der Gemeinde, ein Bedarf an ca. **61 Wohneinheiten** bzw. **2,5 ha Wohnbaufläche** bis 2040.

Bevölkerung	im Jahr 2024: 5.330 Einwohner
	im Jahr 2040 bei einem Bevölkerungsanstieg von 2,5 %: 5.458 Einwohner
Belegungsdichte	durchschnittliche Haushaltsgröße: 2,15 Personen
Bedarf an Wohnungen	+ ca. 61 Wohneinheiten

Annahme: Zielwert städtebauliche Dichte: 25 WE/ha

Bedarf an Wohnbauland	+ ca. 2,5 ha Wohnbaufläche
------------------------------	-----------------------------------

B.4.1.2 Innenentwicklungspotenziale

Dem ermittelten Bedarf stehen die verfügbaren Innenentwicklungspotenziale in Wörthsee gegenüber. Dazu zählen insbesondere die Baulücken mit Baurecht nach § 34 BauGB bzw. freie Bauplätze im Geltungsbereich von Bebauungsplänen. Leerstehende Wohnungen wurden im Rahmen der Wohnbauflächenbedarfsberechnung für die Gemeinde Wörthsee nicht erhoben. Diese bilden weitere Innenentwicklungspotenziale, die vorrangig zu nutzen sind. Neben den Baulücken innerhalb von Wohnbauflächen, die zu 100 % einberechnet werden, werden Baulücken in Gemischten Bauflächen zu 50 % in die Berechnung einbezogen. **Für die Gemeinde Wörthsee wurden 7,4 ha Baulücken für Wohnen erhoben (Stand 2025)³¹.**

Baulandpotential	Baulücken	Fläche
Baulücken Wohnbaufläche	88	7,07 ha
Baulücken Gemischte Baufläche davon 50 %	10	0,81 ha 0,40 ha
Baulücken Wohnen Gesamt	98	7,47 ha

Um diese Potentiale zweckmäßig zu erfassen, ist zunächst die Verfügbarkeit der Baulücken zu bewerten. Die Entwicklungspotenziale liegen häufig schon seit Jahren brach und sind meist anderen Nutzungen zugeführt, u.a. als private Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft. Die Gemeinde ist zur Umsetzung ihrer städtebaulichen Zielvorstellung seit Jahren bemüht, innerörtliche Flächen zu erwerben und zu entwickeln. Dafür wurden vermehrt

³¹ Eigene Erhebung auf Grundlage Ortsbesichtigung 2024, aktualisiert anhand ATKIS DOP und ALKIS DFK 2025

persönliche Gespräche mit Flächeneigentümern geführt, jedoch konnten nur vereinzelt Flächen aktiviert werden. Zukünftig möchte die Gemeinde ihre Bemühungen zur Innenentwicklung strukturiert fortsetzen. Im Rahmen der aktuell im Verfahren befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans werden dazu Instrumente aufgeführt und Ziele formuliert. Neben dem Austausch mit der Bevölkerung möchte die Gemeinde auch gezielt vorhandene Bebauungspläne prüfen, die bisher noch nicht oder nur teilweise umgesetzt wurden und ggf. Bauflächen zurücknehmen.

Trotz Bemühungen der Gemeinde zur Aktivierung der Flächenpotenziale, wird von einer aktuell geringen Entwicklungsbereitschaft der privaten Grundstückseigentümer ausgegangen. Es wird angenommen, dass in den nächsten Jahren nur ein kleiner Teil der Baulücken einer Bebauung zugeführt wird. Daher werden **20 % der Baulücken in die Bedarfsberechnung für neue Wohnbauflächen einbezogen**. Mit dem Zielwert einer städtebaulichen Dichte von 25 WE/ha ergibt sich aus den **1,49 ha Baulücken ein Potenzial von 37 Wohneinheiten** bis 2040.

Bei der Gegenüberstellung von Bedarf und Innenentwicklungspotentialen ist die lokale Verteilung der verfügbaren Baulücken bzw. Reserveflächen aus dem Flächennutzungsplan zu berücksichtigen. Auf diesem Wege kann der Planungsfächenkonzeption, die konkret zu erwartende Nachfrage gegenübergestellt werden und räumliche Entwicklungsschwerpunkte herausgearbeitet werden.

Ortsteil	Baulücken Wohnen	Anzurechnende Baulücken (20 %)
Steinebach	4,27 ha	0,85 ha
Walchstadt	1,55 ha	0,31 ha
Etterschlag	0,19 ha	0,04 ha
Waldbrunn	1,41 ha	0,28 ha
Auing	0,05 ha	0,01 ha
Summe	7,47 ha	1,49 ha

B.4.1.3 Bedarfsprognose

Werden die Potenziale der Innenentwicklung mit dem zuvor erläuterten Bedarf verrechnet, ergibt sich für die Gemeinde Wörthsee ein **Bedarf zur Neuausweisung von Wohnraum für ca. 24 Wohneinheiten bzw. 1,0 ha Wohnbaufläche bis 2040**.

	Fläche	Wohneinheiten
Bedarf an Wohnbauland aus BV-Entwicklung	2,5 ha	61 WE
– Innenentwicklungspotenziale	1,5 ha	37 WE
= Bedarf an Wohnbauland bis 2040	1,0 ha	24 WE

8. Änderung des Flächennutzungsplans

Zeitnah zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erfolgte die 8. Änderung des Flächennutzungsplans Wörthsee. Eine Bebauung der Fläche im Osten Etterschlags soll noch vor Genehmigung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ermöglicht werden. Daher erfolgt die 8. Änderung als separates Verfahren und wird in den Flächennutzungsplan als Bestandsplanung übernommen.

Der Bedarfsnachweis für die 8. Änderung und die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist aufgrund desselben Betrachtungszeitraums und Untersuchungsraums gleichzusetzen. Der begründete Bedarf kann somit nicht doppelt genehmigt werden. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wörthsee dient bereits der Deckung des Wohnbaulandbedarfs der Gemeinde bis 2040. Daraus ergibt sich kein weiterer Bedarf, der im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans zu decken wäre.

Der Bedarf an Wohnbauflächen bis 2040 kann durch die vorhandenen Potenziale gedeckt werden. Eine Neuausweisung ist nicht erforderlich.

Rücknahme von Bauflächen

Die Neuausweisung von Entwicklungsflächen kann unter gleichwertiger Rücknahme bestehender Entwicklungsflächen ermöglicht werden. Dies betrifft mehrere Flächen in der Gemeinde Wörthsee, die 2006 als Entwicklungsfläche ausgewiesen wurden, bis heute jedoch keiner baulichen Entwicklung zugeführt wurden. Eine verbindliche Bauleitplanung wurde in diesen Fällen, aufgrund fehlender Entwicklungsabsichten durch die Grundstückseigentümer, nie geschaffen. Der Bedarf der Flächen wurde jedoch im Flächennutzungsplan von 2006 nachgewiesen. Daraus lässt sich ein Entwicklungsdefizit für die Gemeinde Wörthsee ableiten. Dieses soll gedeckt werden, indem Flächen zurückgenommen werden und alternative Flächen, vorwiegend in kommunaler Hand oder mit konkreten Entwicklungsabsichten, ausgewiesen werden. Insgesamt werden mehr Wohnbauflächen zur Entwicklung zurückgenommen als Entwicklungsflächen neu ausgewiesen werden. Unter Kapitel B.6 Flächenkonzeption werden die Flächen bilanziert.

B.4.1.4 Entwicklung von Wohnbauflächen

Im Flächennutzungsplan werden die überwiegend der Wohnnutzung zuzuordnenden Gebiete als Wohnbauflächen dargestellt. Darüber hinaus erfolgt eine bedarfsgerechte Neuausweisung von Wohnbauflächen, die zukünftig entwickelt werden sollen. Der Bedarf basiert auf der Bevölkerungsentwicklung und den vorhandenen Flächenpotenzialen, die in den vorherigen Kapiteln aufgeführt wurden. Ziel ist eine Vermeidung von zunehmender Flächeninanspruchnahme, die über den Bedarf hinausgeht.

Da absehbar ist, dass nur ein Teil der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale in den nächsten Jahren einer Bebauung zugeführt wird, liegt ein Maßnahmenswerpunkt in der Aktivierung der vorhandenen Flächenpotenziale. Die meisten Grundstücke befinden sich in Privatbesitz, weshalb die Gemeinde hier nur eingeschränkte Handlungsoptionen hat. Wesentlich ist der Austausch mit den Flächeneigentümern. Ziel dabei ist die Bewusstseinsbildung der Bevölkerung zu der Thematik sowie eine Abfrage der Entwicklungsbereitschaft und Information zu Entwicklungsmöglichkeiten. Die Gemeinde Wörthsee möchte dazu in den nächsten Jahren gezielt in Kontakt mit Flächeneigentümern treten und verstärkt Aktivierungsstrategien anwenden, um Flächenpotenziale zu aktivieren. Dabei plant die Gemeinde Wörthsee auch, vorhandene Bebauungspläne, die noch nicht oder nur teilweise umgesetzt wurden, hinsichtlich der Möglichkeit und dem Willen zur Umsetzung zu prüfen. Falls eine baldige Aktivierung des ausgewiesenen Baulandes nicht absehbar ist, wird eine Rücknahme der Flächen geprüft.

Bei der Neuausweisung von Wohnbauflächen spielt neben dem Gesamtbedarf auch die Lage eine wesentliche Rolle. In Wörthsee sollen Wohnbauflächen vermehrt im Hauptort ausgewiesen werden, vereinzelt aber auch in den weiteren Ortsteilen, um v.a. der ansässigen Bevölkerung Entwicklungsmöglichkeiten vor Ort zu bieten und somit ein Abwandern der lokalen Bevölkerung zu vermeiden. Darüber hinaus sind bei der Analyse zur Lage von möglichen Wohnbauflächen u.a. die Anbindung an das Verkehrsnetz und die Nähe zu Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie Faktoren wie die Topografie und die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu berücksichtigen. Um eine bauliche Entwicklung der neuen Flächen zu sichern, ist auch die Verfügbarkeit der Flächen von Relevanz, wobei Flächen in gemeindlicher Hand aufgrund größerer Handlungsoptionen bevorzugt werden.

Ein wesentliches Ziel ist es, lebenswerte und nachhaltige Quartiere zu entwickeln. Insbesondere der Klimaschutz soll bei der Neuausweisung von Wohnbauflächen berücksichtigt werden, z.B. indem kurze Wege und Grünstrukturen von Beginn an mitgedacht werden.

B.4.2 Gewerbe

Im Hinblick auf die Entwicklung der Beschäftigten am Arbeits- und Wohnort Wörthsee sowie die Entwicklung der Arbeitslosenzahlen wird eine positive wirtschaftliche Dynamik für den Markt ersichtlich. Ein grundsätzlicher Bedarf an neuen Gewerbeflächen ist vorhanden, aber räumliche und siedlungsstrukturelle Bedingungen lassen kaum größere Entwicklung zu. Dabei ist vor allem das Landschaftsschutzgebiet sowie die Lage am See zu berücksichtigen.

Die Verfügbarkeit von gewerblichen Bauflächen stellt eine Grundlage für die wirtschaftliche Aktivität und die Schaffung von Arbeitsplätzen in einer Gemeinde dar.

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen hängt von zahlreichen unterschiedlichen Einflussfaktoren ab, wie beispielsweise der konjunkturellen Entwicklung, dem wirtschaftssektoralen Strukturwandel und dem gesellschaftlichen Wandel hin zur Dienstleistungs- bzw. Wissensgesellschaft.

Die Gemeinde Wörthsee ist durch seine Lage im Verdichtungsraum München vornehmlich als Wohnort mit hohem Auspendleranteil geprägt. Der Großteil der gewerblichen Bauflächen der Gemeinde Wörthsee ist im interkommunalen Gewerbegebiet mit der Gemeinde Inning sowie im Gewerbegebiet „Am Anger“ in Ettersschlag angesiedelt. In den letzten Jahren fand

keine weitere Entwicklung der Gewerbeflächen statt. Die Gewerbegebiete bieten aktuell keine verfügbaren Bauplätze für neue Gewerbebetriebe.

Längerfristig wird also für die angestrebte Zunahme von Gewerbetätigkeit eine Neuausweisung von Flächen notwendig. Dabei soll vorrangig ein Angebot für kleinteilige Dienstleistungen geschaffen und Flächen zur Ansiedlung kleinerer bis mittelgroßer Handwerksbetriebe zur Verfügung zu gestellt werden.

Flächen sollten dabei insbesondere auch zur Verfügung stehen, um negative Auswirkungen auf die Entwicklung der Kommune in wirtschaftlicher Hinsicht zu verhindern und ein gleichmäßiges Wachstum zu ermöglichen. Dazu käme ein Attraktivitätsverlust in Falle eines Fehlens von Erweiterungsflächen und neuen Ansiedlungsflächen.

Da sich aktuell kaum Möglichkeiten zur Neuansiedlung und großflächigen Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe in der Gemeinde Wörthsee bieten, wird die Ausweisung einer gewerblichen Entwicklungsfläche zwischen Waldbrunn und Etterschlag angedacht. Dabei bietet die Lage südlich der Autobahn eine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz und eignet sich gleichzeitig als Gewerbliche Baufläche aufgrund der immissionsschutzfachlichen Vorbelastung der Fläche.

Zur Sicherung von Gewerbestrukturen ist neben der Darstellung von gewerblichen Bauflächen insbesondere die Darstellung von Mischbauflächen ausschlaggebend. Dies sichert eine Nutzungsmischung in Quartieren und den Erhalt vorhandener Ortskerne, die in Wörthsee teilweise noch durch landwirtschaftliche Strukturen und Kleingewerbe geprägt sind.

Da der Gemeinde Unterschriften von örtlichen Gewerbetreibenden vorliegen, die nach Erweiterungsflächen suchen, wird von einer mittleren Nachfrage nach zusätzlichen gewerblichen Flächen ausgegangen, auf welche durch die behutsame Flächenneuausweisung (vgl. B.6.1) bedarfsorientiert reagiert wird.

B.4.3 Technische Infrastruktur

Im Flächennutzungsplan Wörthsee werden wichtige Flächen zur Ver- und Entsorgung mit der entsprechenden Zweckbestimmung dargestellt. Dies beschränkt sich vorwiegend auf die Darstellung des Bestands, der somit gesichert werden soll.

Im Gemeindegebiet finden sich mehrere Flächen zur Erzeugung erneuerbarer Energien. Neben Windkraftkonzentrationsflächen ist auch der Solarpark nördlich der Autobahn im Flächennutzungsplan dargestellt. Dieser wurde als privilegiertes Vorhaben umgesetzt.

Des Weiteren werden Konzentrationsflächen für Mobilfunkanlagen im Flächennutzungsplan Wörthsee dargestellt. Diese wurden aus dem alten Flächennutzungsplan übernommen, basierend auf einem damals erstellten Gutachten. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Wörthsee mit integriertem Landschaftsplan sollen die Konzentrationsflächen für Mobilfunkanlagen entsprechend der aktuellen Rechtslage geprüft und aktualisiert werden.

Als Straßenverkehrsflächen werden alle klassifizierten Straßen und wichtigen Ortsteilverbindungsstraßen (Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge) sowie die Grenzen der Ortsdurchfahrten dargestellt. Für die Autobahn werden darüber hinaus die Bauverbots- und -beschränkungszone nach § 9 Abs. 1 und 2 FStrG übernommen.

Die Bahntrasse mit Bahnhof wird ebenfalls im Flächennutzungsplan dargestellt. Ergänzend dazu werden wichtige Rad- und Fußwegeverbindungen übernommen. Dies dient der Sicherung aktiver Mobilitätsangebote und kurzer Wege in der Gemeinde Wörthsee, die zukünftig weiter ausgebaut werden sollen. Neben bestehenden Wegen wurden hierbei auch geplante Lückenschlüsse und neue Wege berücksichtigt, die langfristig entwickelt werden sollen. Insbesondere die Erreichbarkeit des Bahnhofs von Osten, die im Zuge des zweigleisigen Streckenausbaus an Bedeutung gewinnt, wurde berücksichtigt sowie die gewünschte Wegeverbindung entlang des Seeufers.

Bei Einbeziehung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung sind keine offensichtlichen Kapazitätsengpässe absehbar, die eine Neuausweisung von Flächen für die technische Infrastruktur notwendig machen. Eine Ertüchtigung der bestehenden Infrastruktur insb. in Hinblick auf zukünftige Entwicklungen und aktuelle Herausforderungen steht in Wörthsee im Vordergrund. Erwartet wird ein Ausbau erneuerbarer Energien, jedoch handelt es sich dabei um vorhabenbezogene Entwicklungen, für die eine vorherige Flächenausweisung, aufgrund spezifischer Voraussetzungen und Anforderungen u.a. an die Flächengröße und Lage der Fläche, nicht zielführend erscheint. Die Flächendarstellungen zur technischen Infrastruktur dienen somit der Sicherung des Bestands und sollen im Rahmen des Verfahrens noch u.a. um Hauptversorgungsleitungen ergänzt werden.

B.4.4 Gemeinbedarf

Im Flächennutzungsplan Wörthsee werden wesentliche Einrichtungen der Sozialen Infrastruktur als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Dazu zählen insbesondere die Grundschule und Kindertagesstätten aber auch das Seniorenheim. In Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung und Betreuungsschlüssel wird eine laufende Prüfung der vorhandenen Einrichtungen der Sozialen Infrastruktur erforderlich. Entsprechend einer aktuellen Bedarfsanalyse ist davon auszugehen, dass in der Gemeinde Wörthsee zukünftig ein weiterer Standort für eine Kindertagesstätte notwendig wird. Eine mögliche Entwicklungsfläche dazu ist bereits im Flächennutzungsplan mit dargestellt.

Als Kulturellen Zwecken dienendes Gebäude ist die Bibliothek im Hauptort dargestellt. Darüber hinaus sind wesentliche Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen in die Darstellungen mit aufgenommen.

Neben dem Rathaus, als zentrales Gebäude der öffentlichen Verwaltung in der Gemeinde, ist auch der Bauhof als Einrichtung der Gemeindeverwaltung dargestellt. Da die bestehende Fläche zukünftig voraussichtlich nicht mehr für den Bauhof zur Verfügung steht, muss eine neue Fläche gefunden werden. Dafür werden zwei Entwicklungsflächen im Flächennutzungsplan dargestellt, die als mögliche Standorte in Frage kommen.

Auch bei den Freiwilligen Feuerwehren ist in absehbarer Zukunft mit räumlichen Engpässen zu rechnen. Die Standorte und Einrichtungen kommen bei steigenden Anforderungen an Geräte und Fahrzeuge an ihre Kapazitätsgrenzen, weshalb auch hier neue Flächen im Gemeindegebiet gefunden werden müssen. Für die Freiwillige Feuerwehr Steinebach-Auing wurden zwei mögliche Entwicklungsflächen mit dargestellt, für die Freiwillige Feuerwehr Walchstadt wurde ebenfalls eine mögliche Entwicklungsfläche in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans integriert. In den Ortsteilen spielen die Freiwilligen Feuerwehren nicht nur eine

wichtige Rolle bei der Brandbekämpfung und Technischen Hilfeleistung, sondern bilden auch eine wichtige Säule des lokalen Vereinslebens, das auch zukünftig erhalten und gestärkt werden soll.

Aktuell sind keine weiteren Engpässe bei Flächen für den Gemeinbedarf erkennbar, die eine Neuausweisung von Flächen notwendig machen. I.d.R. reichen die vorhandenen Flächenpotenziale zur Ertüchtigung der bestehenden Einrichtungen aus. Darüber hinaus ist nicht in jedem Fall eine Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen für Einrichtungen der Sozialen Infrastruktur notwendig bzw. sinnvoll, insbesondere bei Einrichtungen mit wenig Flächenbedarf.

B.4.5 Grüne und Blaue Infrastruktur

Die bestehenden Wasserflächen sowie Grünflächen und Grünzüge im Gemeindegebiet sind aufgrund ihrer vielfältigen Funktionen zu erhalten und gegebenenfalls zu entwickeln. Sie dienen der (Nah-)Erholung der Menschen, bereichern das Ortsbild, fördern eine Verbesserung der lufthygienischen Situation sowie des lokalen Klimas und wirken sich somit auch positiv auf das Wohnumfeld und die Lebensqualität aus. Darüber hinaus fördern sie die Biodiversität und leisten einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung.

Im Flächennutzungsplan werden größere Grünflächen mit dem entsprechenden Nutzungszweck dargestellt, um sie auch zukünftig von Bebauung freizuhalten und in ihren Funktionen zu sichern. Neben Friedhöfen zählen dazu insbesondere auch Spiel- und Sportplätze sowie Badeplätze entlang des Wörthsees, der als Wasserfläche dargestellt ist. Die Badeplätze bilden relevante Orte zur Erholung und Freizeitgestaltung innerorts für die einheimische Bevölkerung und Besuchende, wobei v.a. der öffentliche Zugang zum See weiter ausgebaut und gestärkt werden soll.

Weitere Ziele und Maßnahmen zur Blauen und Grünen Infrastruktur werden im nachfolgenden Kapitel zum Landschaftsplan erläutert.

B.5 Ziele und Maßnahmen für die Entwicklung des Landschaftsraumes

B.5.1 Vormerkungen

Auf Grundlage der in den Leitbildern formulierten Leitziele werden zu deren Erfüllung Ziele und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft formuliert und in der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Plan Nr. 1520-1) verortet.

Generell ist die Erhaltung aller gesetzlich geschützten Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG i.V. m. Art. 23 BayNatSchG, ggf. durch entsprechende Pflege, sicherzustellen. Die Belange des Artenschutzes sind vor bzw. bei Umsetzung der Maßnahmen zu berücksichtigen (vgl. § 44 BNatSchG).

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§§ 13ff. BNatSchG) besagt, dass Eingriffe in Natur und Landschaft, wie etwa durch neue Baugebiete, vermieden oder ausgeglichen werden müssen. Durch Ausgleichsmaßnahmen sollen die verlorenen ökologischen Funktionen

wiederhergestellt werden. Häufig werden dafür Flächen verwendet, die bisher landwirtschaftlich genutzt wurden.

Dies führt dazu, dass Landwirte ihre Flächen für die Produktion von Nahrungsmitteln, Futtermitteln oder nachwachsenden Rohstoffen verlieren. Sie sehen sich oft als „doppelte Verlierer“, da sie sowohl Flächen an Baugebiete verlieren als auch Flächen für den ökologischen Ausgleich bereitstellen müssen.

Im Landschaftsplan Wörthsee wird ein Lösungsansatz verfolgt, der diese Flächenkonkurrenz durch eine Sicherung und Mehrfachnutzung von Flächen vermindert.

B.5.2 Maßnahmen für den Natura 2000-Gebietsschutz

Maßnahmen für die Pflege und Entwicklung von Natura 2000-Gebieten werden i.d.R. im Rahmen der Aufstellung von Managementplänen in Abstimmung mit den Grundeigentümern festgelegt.

Die darin beinhalteten Maßnahmen werden in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen. Generell wird der Umsetzung von Maßnahmen für den Natura 2000-Gebietsschutz, unabhängig von deren (späteren) Beinhaltung oder Detaillierungsgrad im Flächennutzungsplan, eine hohe Priorität beigemessen.

Gemäß dem Maßnahmenplan sind im Gemeindegebiet entsprechende Maßnahmen in Abschnitten bzw. punktuell vorgesehen (Abruf der Maßnahmenpläne über das Bayerische Landesamt für Umwelt nach Gebietsnummer, 2025). Für die genaue Beschreibung der Maßnahmen siehe Kapitel A.1.8 Schutzgebiete und -objekte des Naturschutzrechts.

B.5.3 Landwirtschaft

B.5.3.1 Erhöhung der Strukturvielfalt

Bezüglich der Biodiversität sowie der Schaffung eines Biotopverbundes soll in diesen Bereichen die Strukturvielfalt in den landwirtschaftlich genutzten Gebieten erhöht werden. Hierfür sollen soweit möglich Feldraine, Hecken und Einzelbäume dauerhaft entwickelt werden. Insbesondere die Bereiche westlich von Auing, die in der Nähe potenzieller Habitats der Amphibien sind, bieten Möglichkeiten, weitere Trittsteinbiotop zu etablieren. Diese dienen dazu, Teilhabitats zu vernetzen und einen Biotopverbund aufzubauen. Die detaillierten Maßnahmen sind folgende:



- Anlage von Hecken
- Belassen von Ernterückständen
- Ansaat von Zwischenfrüchten
- Ansaat von Untersaaten
- Blühstreifen/ -flächen auf Ackerland
- - S.g. „Beetle Banks“ (zu dt. Käferbänke/ Insektenwälle)

Darunter versteht man zwei bis vier Meter breite, etwa 40 Zentimeter hohe Wälle an Acker­rändern, die mit speziellen Grasmischungen eingesät werden und mehrere, aufeinanderfolgende Wachstumsperioden bestehen sollen

Beispielhafte Maßnahmen wie die Einrichtung von Agroforstsystemen oder die Anlage von Struktur- und Landschaftselementen sind durch das bayerische Kulturlandschaftsprogramm (KULAP) förderfähig. Praktische Beispiele für produktionsintegrierte Maßnahmen (PIK- Maßnahmen) sind blühende Gewässerrandstreifen oder Blühstreifen. Auch Mischkulturanbau mit Leguminosen oder Ölfrüchten zählen dazu. Organisationen wie die Bayerische KulturLand-Stiftung unterstützen die langfristige Umsetzung, Beratung der Landwirte, Kontrolle und Berichterstattung dieser PIK-Maßnahmen.

B.5.3.2 Förderung der extensiven Grünlandnutzung

Aufgrund der bewegten Topographie ist bei den zunehmenden Starkregenereignissen mit einem vermehrten Oberflächenabfluss zu rechnen. In der Klimaregion *Südbayerisches Hügelland* ist in der nahen Zukunft (2021-2050) mit mindestens einem Starkregenereignis pro Jahr zu rechnen. Um sich an die Auswirkungen des Klimawandels anzupassen, sind insbesondere zu beachten:



- die potentiellen Fließwege bei Starkregen und
- Geländesenken und potenzielle Aufstaubereiche

Im Landschaftsplan werden für diese durch das Bayerische Landesamt für Umwelt ermittelten Landschaftsbereiche, Maßnahmen zur Wasserrückhaltung oder zur Reduzierung des Wasserabflusses dargestellt.

Generell ist auf landwirtschaftlich genutzten Flächen ohne Feldraine oder Heckenstrukturen mit einem wesentlich größeren Oberflächenabfluss zu rechnen als beispielsweise bei Waldbeständen. Die vorgeschlagenen Retentionsflächen sind möglichst naturnah anzulegen und zu bewirtschaften. Von wesentlicher Bedeutung ist dabei eine dauerhafte Begrünung durch extensive Grünlandnutzung oder extensiv gepflegter Krautfluren.

B.5.3.3

B.5.3.4 Maßnahmen zum Moorschutz durch Änderung der Bewirtschaftung

Das Gemeindegebiet Wörthsee ist gekennzeichnet durch große Flächen an Moorböden, wobei es sich vorwiegend um Niedermoor und Erdniedermoor handelt. Die meisten Moorböden außerhalb der FFH-Gebiete im Gemeindegebiet sind aufgrund der Entwässerung bereits stärker degradiert und weisen kein moortypisches Artenpotenzial auf. Bei ungünstiger Ausgangssituation kann sich ein naturnaher Zustand u.U. auf lange Sicht nicht einstellen.



In solchen Gebieten ist es Ziel, die bisher ausgeübten moordegradierenden Nutzungsweisen (stark entwässertes Intensivgrünland, Ackerbau) auf moorschonende Bewirtschaftungsformen umzustellen. Damit verbunden sind die Einschränkung der oxidativen Torfzersetzung, die Verminderung von Nährstoffausträgen in Fließgewässer, eine Verzögerung des

Gebietsabflusses und damit eine Verminderung der Gefährdung durch Hochwasserereignisse sowie eine Verbesserung der Arten- und Biotopschutzfunktion. Eine mögliche zukünftige Nutzung ist die Umwandlung in mäßig intensiv genutztes, moorschonendes Grünland.

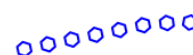
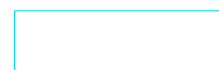
Um die weitere Freisetzung klimarelevanter Gase auf den Moorböden zu verhindern, müssen folgende Punkte eingehalten werden:

- Düngungseinschränkungen (Keine Gülleausbringung)
- Wasserstandsanhhebung
- Acker in Grünland umwandeln
- Verbot von Grünlandumbruch

B.5.4 Wasserwirtschaft

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sollen die folgenden Maßnahmen umgesetzt werden.

- Schaffung von Gewässerrandstreifen (gem. § 38a Satz 1 WHG)
- Verbesserung der Gewässerstruktur
- Schaffung von natürlichen Retentionsbereichen



Gemäß Art. 16 BayNatschG gilt ein Verbot „entlang natürlicher oder naturnaher Bereiche fließender oder stehender Gewässer, ...in einer Breite von mindestens 5 m von der Uferlinie diese garten- oder ackerbaulich zu nutzen (Gewässerrandstreifen).“ Eine Extensivierung des Grünlands entlang der Gewässer unterstützt die gesetzlichen Vorgaben und fördert eine naturnahe Entwicklung. Innerhalb der Talauen wird der Düngeeintrag ins Gewässer aus den angrenzenden Flächen verringert. Die landwirtschaftlich meist weniger bedeutsamen Flächen sollen bevorzugt auch als Ausgleichsflächen herangezogen werden. Förderfähig sind diese Maßnahmen beispielsweise durch das KULAP (z.B. K 58 oder I 88).

Entsprechend der Gewässerstruktur und den Zielen des Maßnahmenplans zur Gewässerbewirtschaftung soll der Abschnitt des Bulachbachs, an dem der Bach in den Wörthsee mündet, durch bauliche Maßnahmen verbessert werden.

Die Vorschläge für potenzielle Retentionsflächen, die im Landschaftsplan erbracht werden, basieren auf der Topografie, den potenziellen Fließwegen bei Starkregen, dem Wasserrückhaltevermögen der Böden sowie der Vegetation. Generell ist auf landwirtschaftlich genutzten Flächen ohne Feldraine oder Heckenstrukturen mit einem wesentlich größeren Oberflächenabfluss zu rechnen als bei Waldbeständen. Die Retentionsflächen sind möglichst naturnah anzulegen. Dies kann durch das Herstellen einer dauerhaft begrünten Mulde erfolgen.

B.5.5 Forstwirtschaft: Entwicklung stabiler, klimaangepasster Laubmischwälder

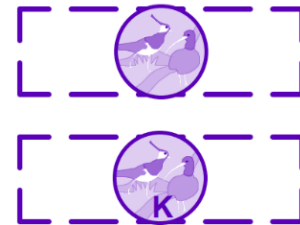
Die forstwirtschaftlichen Ziele für Wälder sind in der Regel in Forsteinrichtungen verankert. Hinsichtlich der wenigen naturnahen Waldgesellschaften feuchter und trockener Standorte im Gemeindegebiet ist auf deren Erhaltung und ungestörte Entwicklung hinzuwirken.



Wälder spielen eine entscheidende Rolle bei der Anpassung an den Klimawandel, da sie den Kohlenstoff auf natürliche Art reduzieren, indem sie Kohlendioxid (CO₂) aus der Atmosphäre aufnehmen und in ihrer Biomasse speichern. Ziel ist es, Wälder zu schaffen, die widerstandsfähiger gegen die neuen klimatischen Bedingungen sind. Es sind verstärkt Baumarten zu pflanzen, die mit Trockenheit und Hitze besser zurechtkommen. Dazu gehören heimische Arten wie die Eiche auf geeigneten Standorten, aber auch sogenannte „Gastbaumarten“, ursprünglich in wärmeren Regionen beheimatet sind.

B.5.6 Entwicklung von Feldbrückerflächen und Kiebitzkulisse

Seit einiger Zeit ist deutschlandweit ein drastischer Rückgang der Feldbrücker zu verzeichnen. Eine der Hauptursachen dafür ist die Intensivierung der Landwirtschaft und der damit einhergehende Rückgang von (insbesondere extensiv genutztem) Grünland. Im Gemeindegebiet befindet sich im Norden von Etterschlag eine Kiebitzkulisse. Die großflächigen, offenen Ackerstrukturen stellen geeignete Habitatbedingungen für Feldvogelarten dar. Im Gemeindegebiet ist zudem ein beachtliches Vorkommen überwiegend saP-relevanter Arten festzustellen.



Als Maßnahmen dienen hierzu:

- Anlage von Feuchtstellen auf langwirtschaftlichen Flächen
- Anlage von Kiebitzinseln
- Umwandlung der Nutzung (z.B. Weidehaltung)
- Schutz bei der Mahd
- Anlage von Grasstreifen über Teilflächen der Äcker
- extensiver Anbau von Sommergetreide
- Renaturierung der Gräben
- Feldsäume und Blühstreifen
- Belassen von Störstellen in Feldern
- Selbstbegrünung Vorgewende
- Doppelter Reihenabstand

Um sich an die Auswirkungen des Klimawandels anzupassen, sind insbesondere potenzielle Aufstaubereiche (natürliche Retentionsflächen) bei Starkregen zu beachten, auf welchen aufgrund des angestauten Wassers allerdings eine Bewirtschaftung mit Nutzpflanzen nicht möglich ist. Dagegen hat die Schaffung von Feuchtstellen zum Tierschutz keine negativen

Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Produktion. Werden die natürlichen Senken auf diese Weise erhalten, sind darüber hinaus keine weiteren Abgrabungen erforderlich. Bei den Kiebitzinseln handelt es sich um 0,5 bis 1 Hektar große kurzzeitig still gelegte Flächen (Kurzzeitbrachen) innerhalb von landwirtschaftlichen Flächen, die speziell für Kiebitze angelegt werden können, wenn diese im Gebiet vorkommen.

B.6 Flächenkonzeption und Maßnahmen für die Ortsteile

Für die einzelnen Ortsteile werden im Folgenden die Zielaussagen zur Siedlungs- bzw. Bauflächenentwicklung konkretisiert. Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzungen sowie der derzeitigen Situation (Charakterisierung der jeweiligen Ortsteile) wird die Bauflächenkonzeption für den Planungshorizont Flächennutzungsplan festgelegt. Die Überlegungen zur Plankonzeption bzw. die Dokumentation umfasst auch Flächen, für die keine Änderung gegenüber den bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan veranlasst ist.

Diese Bauflächen sind zugleich diejenigen Darstellungen, die im Umweltbericht einer Bewertung unterzogen werden. Flächen mit bestehendem Baurecht werden dabei nicht mit einbezogen.

B.6.1 Etterschlag

Etterschlag als nördlichster Ortsteil Wörthsees weist in seinem Zentrum Misch- und an den nordwestlichen bzw. südöstlichen Rändern Wohnbauflächen auf: im Südwesten finden sich Gewerbeflächen, die Ortsteilfeuerwehr ist im Osten situiert.

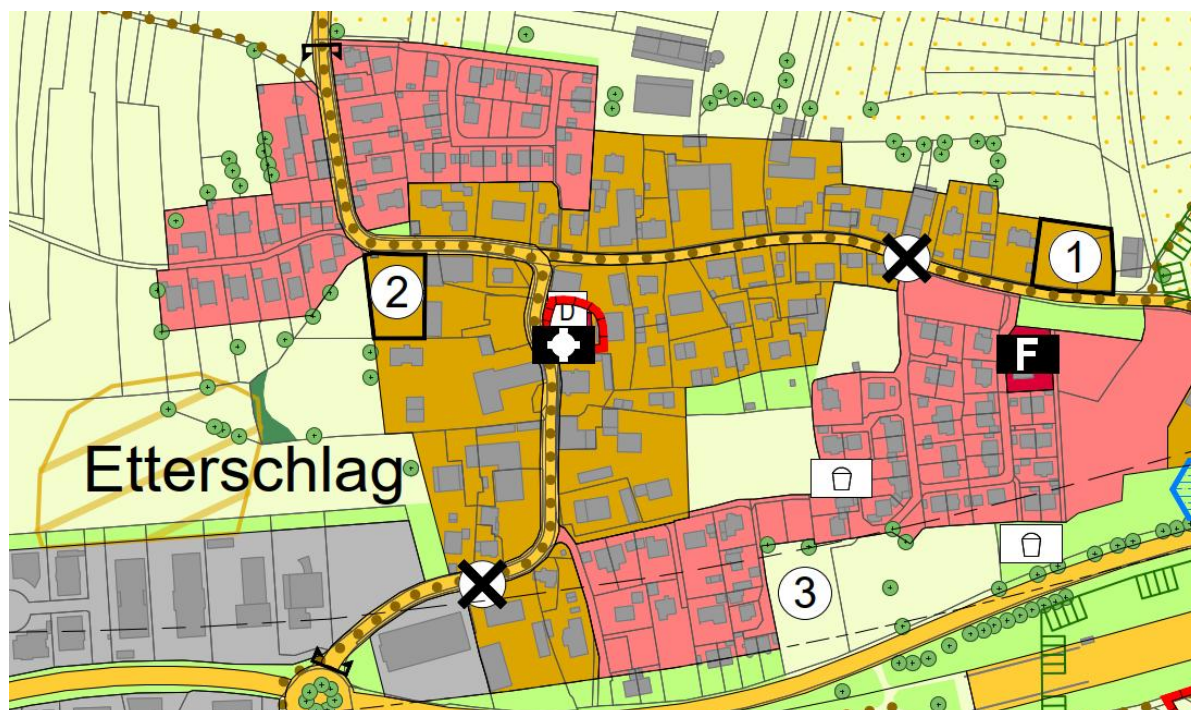


Abb. 25: Auszug Entwicklungsflächen Etterschlag

Mischbaufläche Münchner Straße

1	Lage	Im Osten von Etterschlag
	Flächengröße	0,21 ha
	Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftlich genutzte Fläche

Es handelt sich bei der Entwicklungsfläche 1 um eine Arrondierung des Ortsrandes von Etterschlag nach Osten, entlang einer bestehenden Erschließungsstraße (Münchner Straße). Durch eine zweiseitige Bebauung entlang der Straße erfolgt eine effiziente Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur. Es handelt sich um eine flächensparende, organische Entwicklung des Ortsteils. Darüber hinaus kann in Zusammenhang mit der baulichen Entwicklung der Fläche eine Eingrünung des Ortsrandes vorgenommen und so das Landschaftsbild aufgewertet werden.

Mischbaufläche Mauerner Straße Süd

2	Lage	Im Südwesten von Etterschlag
	Flächengröße	0,2 ha
	Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftlich genutzte Fläche (Grünland)

Entwicklungsfläche 2 wird nicht weiterverfolgt. Es erfolgt lediglich eine Anpassung der Darstellung von Dorfgebiet (MD) in Mischbaufläche (M).

Wohnbaufläche Eichenweg

3	Lage	Im Süden von Etterschlag
	Flächengröße	0,28 ha
	Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftlich genutzte Fläche

Entwicklungsfläche 3 wird nicht weiterverfolgt. Die Fläche wird weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Flächenbilanz Entwicklungsflächen Etterschlag

Entwicklungsflächen	Wohnbauflächen	Mischbauflächen	Gewerbl. Bauflächen	Sonderbauflächen	Gemeinbedarf
Darstellung	--	0,4 ha	--	--	--
<i>Vergleich zum FNP 2006</i>					
Rücknahme	0,3 ha	--	--	--	--
Übernahme	--	0,2 ha	--	--	--
Neuausweisung	--	0,2 ha	--	--	--

B.6.2 Waldbrunn

Der Ortsteil Waldbrunn liegt südlich von Etterschlag, westlich des Schluissees und nördlich des Gemeindeteils Steinebach. Er ist geprägt von nahezu ausschließlicher Wohnbebauung östlich der Etterschlagener Straße sowie gegenüberliegend im Nordwesten von den Sportflächen des FC Wörthsee und einem Lebensmitteleinzelhandel.

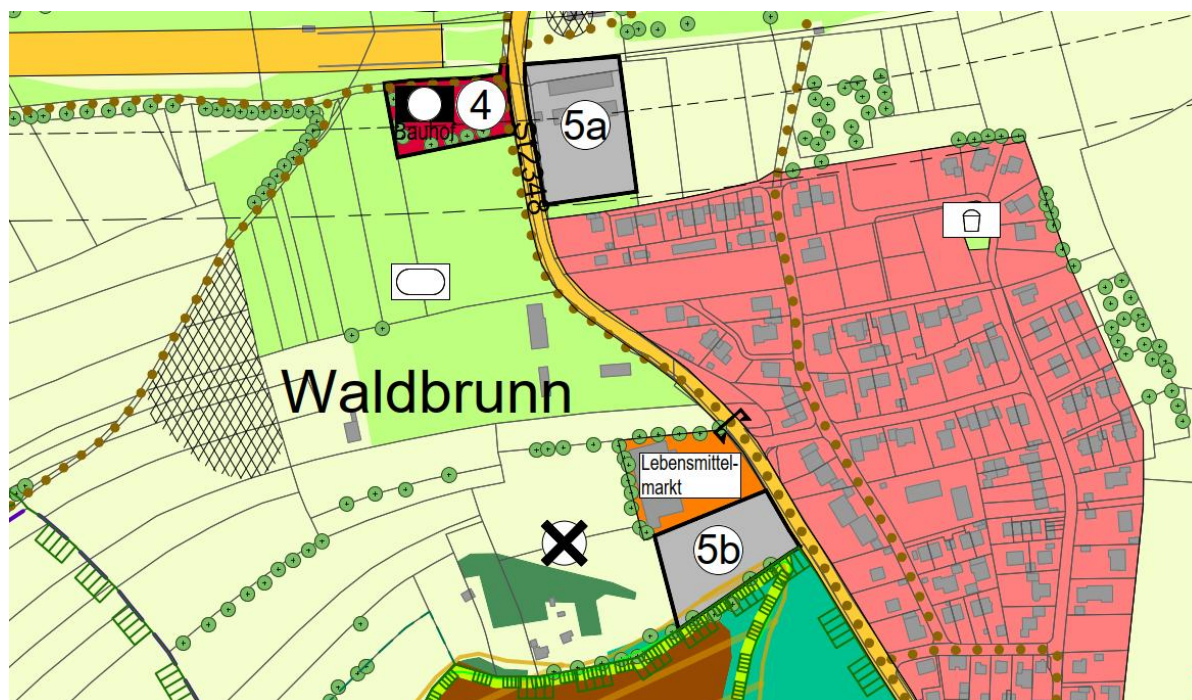


Abb. 26: Auszug Entwicklungsflächen Waldbrunn

Bauhof Etterschlagener Straße West

4	Lage	Nordwestlich von Waldbrunn
	Flächengröße	0,39 ha
	Derzeitige Nutzung	Parkplatz

Die Entwicklungsfläche 4 stellt eine Fläche für den Gemeinbedarf nordwestlich von Waldbrunn dar. Die Fläche soll einer Erweiterung bzw. Verlagerung des aktuellen Bauhof-Standortes der Gemeinde Wörthsee dienen. Im Bestand wird die Fläche als Parkplatz genutzt. Die Entwicklungsfläche befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 20 Sportgelände, der für die angedachte Flächenausweisung einer Änderung bedarf. Die Lage der Fläche eignet sich für den Bauhof u.a. aufgrund einer guten Verkehrs-anbindung über die Etterschlagener Straße. Im Bestand findet sich bereits eine Eingrünung der Fläche, die auch bei einer baulichen Entwicklung weiter erhalten bleiben soll. Eine Standort-alternative für den Bauhof stellt die Entwicklungsfläche Nr. 16 dar.

Gewerbefläche Etterschlager Straße Ost

5a	Lage	Nördlich von Waldbrunn
	Flächengröße	0,63 ha
	Derzeitige Nutzung	Unterkunft für Geflüchtete, Landwirtschaftlich genutzte Fläche

Es handelt sich bei den Entwicklungsflächen 5a und 5b um die einzige gewerbliche Entwicklungsfläche, die im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Wörthsee ausgewiesen werden. Da sich im Bestand keine verfügbaren Baulücken in Gewerbegebieten befinden und eine Nachfrage nach Erweiterungsmöglichkeiten seitens ortsansässiger Betriebe besteht, möchte die Gemeinde somit Entwicklungsmöglichkeiten zur Erweiterung und Neuansiedlung von Gewerbe schaffen. Beide Flächen sind verkehrlich gut angebunden über die Etterschlager Straße und die Autobahn A96. Darüber hinaus befindet sich das bestehende Gewerbegebiet Ettersschlag in der Nähe, wodurch Synergieeffekte genutzt werden könnten. Angrenzend in Richtung Süden / Südosten finden sich Wohnbauflächen von Waldbrunn, weshalb bei der baulichen Entwicklung der Entwicklungsfläche 5a besonders auf immissionschutzfachliche Belange zu achten ist und eine Kontingentierung bzw. Einschränkung des Gewerbegebietes anzudenken ist. In Richtung Süden wird ein Grünstreifen zur Abgrenzung der verschiedenen Nutzungen vorgesehen.

Aktuell befindet sich im nördlichen Teil der Entwicklungsfläche 5a, der sich im Eigentum der Gemeinde befindet, eine Unterkunft für Geflüchtete. Da der Flächennutzungsplan einen zeitlichen Horizont von 15-20 Jahren abdeckt, wird eine gewerbliche Entwicklung der Fläche angedacht, für das Szenario, dass die Unterkunft für Geflüchtete nicht mehr an dem Standort besteht. Zur weiteren Planung der Entwicklungsfläche 5 a ist somit ein enger Austausch zwischen der Gemeinde und dem Landratsamt erforderlich.

Gewerbefläche Etterschlager Straße West

5b	Lage	östlich von Waldbrunn
	Flächengröße	0,5 ha
	Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftlich genutzte Fläche

Entwicklungsfläche 5b schließt südlich des bestehenden Lebensmitteleinzelhandelsmarktes westlich der Etterschlager Straße an und bildet einen Lückenschluss zur südlich angrenzenden Gehölzbestand. Da die Entwicklungsfläche 5 des Vorentwurfs flächenmäßig deutlich reduziert wurde (jetzt Entwicklungsfläche 5a), soll die Entwicklungsfläche 5b perspektivisch zumindest eine kleine weitere Option für Gewerbetreibende darstellen.

Flächenbilanz Entwicklungsflächen Waldbrunn

Entwicklungsflächen	Wohnbau- flächen	Mischbau- flächen	Gewerbl. Bauflä- chen	Sonder- bauflä- chen	Gemein- bedarf
Darstellung	--	--	1,1 ha	--	0,4 ha
<i>Vergleich zum FNP 2006</i>					
Rücknahme	--	--	--	--	--
Übernahme	--	--	--	--	--
Neuausweisung	--	--	1,1 ha	--	0,4 ha

B.6.3 Walchstadt

Am Nordende des Wörthsees liegt der Ortsteil Walchstadt, der als westlichster Ortsteil von Wörthsee gekennzeichnet ist durch Wohnbauflächen in der gesamten Osthälfte und Mischbauflächen im Westen. Im Südosten grenzt der Bulachwald an.

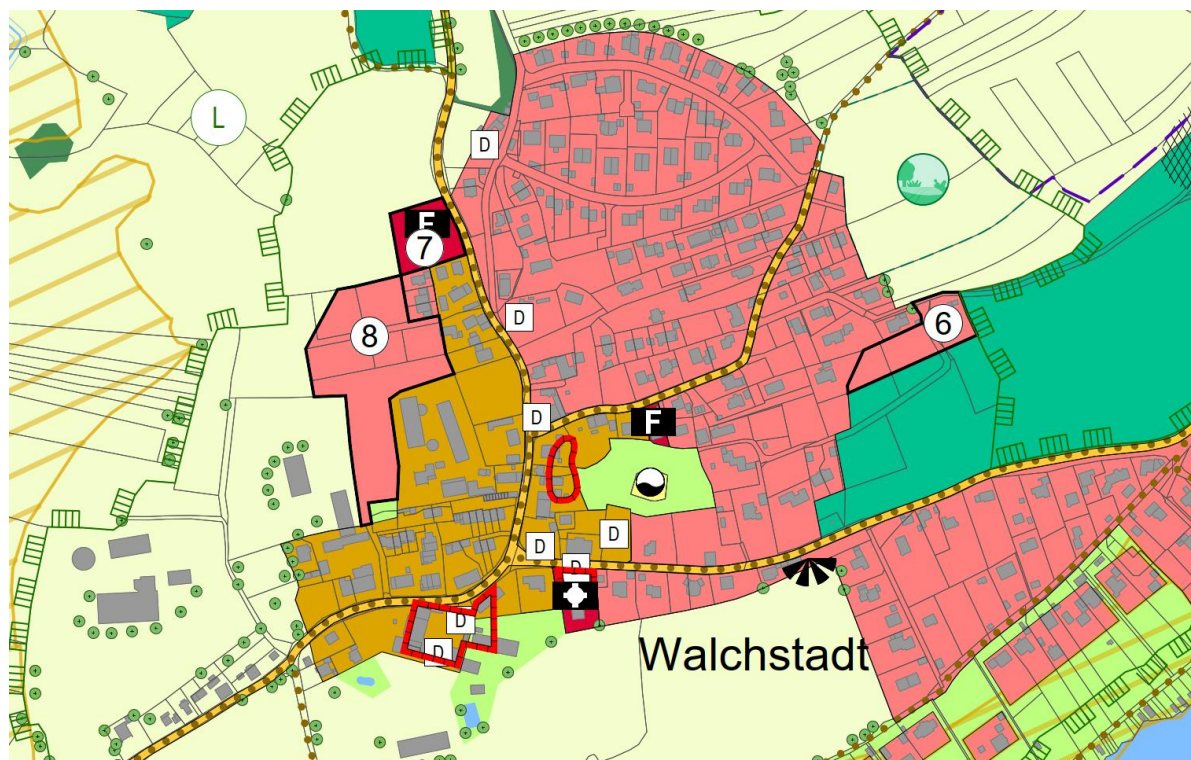


Abb. 27: Auszug Entwicklungsflächen Walchstadt

Wohnbaufläche am Schererberg

6	Lage	Im Osten von Walchstadt
	Flächengröße	0,41 ha
	Derzeitige Nutzung	Wald, Wohngebäude im Osten

Es handelt sich bei der Entwicklungsfläche 6 um eine Arrondierung des östlichen Ortsrandes von Walchstadt. Im Osten der Fläche besteht bereits ein Wohngebäude. Durch die Einbeziehung des Gebäudes in die Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan soll eine planungsrechtliche Sicherung des Gebäudes auf den Weg gebracht werden. Die Entwicklungsfläche bietet darüber hinaus das Potential, kleinteilig das Wohnangebot in Walchstadt zu erweitern. Die Erschließung der Fläche erfolgt über die Straße Am Schererberg und ist somit im Bestand gesichert.

Feuerwehr in Walchstadt

7	Lage	Im Norden von Walchstadt
	Flächengröße	0,31 ha
	Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftlich genutzte Fläche

Da die bestehende Fläche bzw. Einrichtung der Freiwilligen Feuerwehr von Walchstadt in Zukunft voraussichtlich einer Erweiterung bedarf, soll frühzeitig eine alternative Fläche für den Gemeinbedarf gesichert werden. Als geeigneter Standort wird eine Fläche im Norden von Walchstadt angesehen, die sich entlang der Alten Hauptstraße befindet und über diese erschlossen werden kann. Somit ist eine gute Verkehrsanbindung gewährleistet.

Wohnbaufläche in Walchstadt

8	Lage	Im Westen von Walchstadt
	Flächengröße	1,4 ha
	Derzeitige Nutzung	Landwirtschaftlich genutzte Fläche

Bei der Entwicklungsfläche 8 handelt es sich um eine organische Siedlungsentwicklung von Walchstadt in Richtung Westen. Die Fläche soll eine bedarfsgerechte Erweiterung des Wohnangebotes in Wörthsee ermöglichen. Kleinteilig erfolgte bereits eine Ausweisung von Wohnbebauung in zweiter bzw. dritter Reihe westlich der Münchner Straße. Die Erschließung dieser Fläche ist aktuell über ein Geh- und Fahrrecht zur Münchner Straße gesichert. Dies wird jedoch u.a. aufgrund einer Engstelle nicht als angemessene Erschließung für die gesamte Entwicklungsfläche gewertet. Daher wird eine Erschließung der Entwicklungsfläche 8 über die Entwicklungsfläche 7 angedacht, die bedarfsgerecht ausgebaut werden kann und eine Anbindung an die Münchner Straße sichert. Ein Großteil der Fläche befindet sich im Besitz der Gemeinde. In Zusammenhang mit der baulichen Entwicklung der Fläche soll eine Eingrünung des Ortsrandes vorgenommen und so das Landschaftsbild aufgewertet werden.

Ergänzend zu den Entwicklungsflächen wurde im Westen des Ortsteils Walchstadt eine 0,4 ha große Gemischte Baufläche zurückgenommen, die bisher im Flächennutzungsplan von 2006 dargestellt wurde. Eine bauliche Entwicklung der Fläche ist in der Konzeption zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans nicht mehr angedacht.

Flächenbilanz Entwicklungsflächen Walchstadt

Entwicklungsflächen	Wohnbau- flächen	Mischbau- flächen	Gewerbl. Bauflä- chen	Sonder- bauflä- chen	Gemein- bedarf
Darstellung	1,8 ha	--	--	--	0,3 ha
<i>Vergleich zum FNP 2006</i>					
Rücknahme	--	0,4 ha	--	--	--
Übernahme	1,3 ha	--	--	--	--
Neuausweisung	0,5 ha	--	--	--	0,3 ha

B.6.4 Steinebach

Der größte und zentrale Gemeindeteil Steinebach liegt an der Nordost,- und Ostseite des Wörthsees.

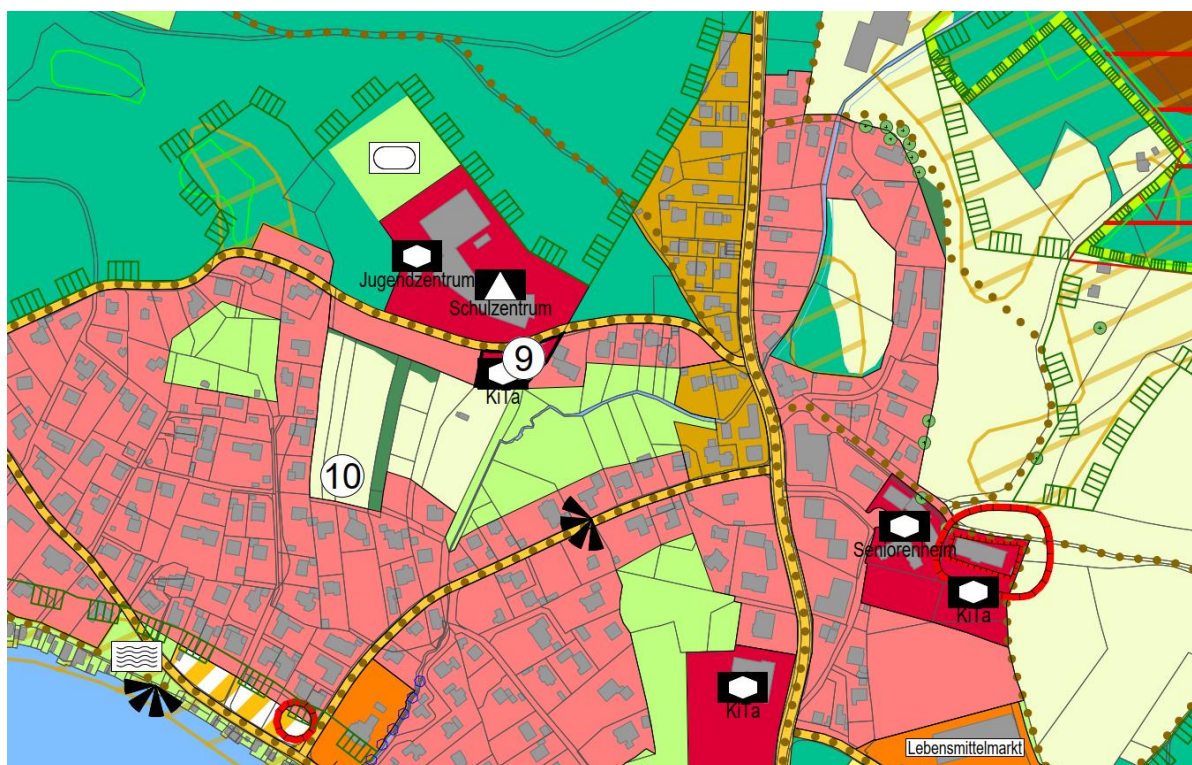


Abb. 28: Auszug Entwicklungsflächen Steinebach Nord

Kindertagesstätte Graf-Toerring-Straße Süd

9	Lage	Im Norden von Steinebach
	Flächengröße	0,15 ha
	Derzeitige Nutzung	Wald, Landwirtschaftlich genutzte Fläche (Grünland)

Aufgrund einer aktuellen Bedarfsberechnung ist davon auszugehen, dass die Gemeinde Wörthsee zukünftig einen weiteren Standort für eine Kindertagesstätte benötigt. Als Entwicklungsfläche 9 wird daher eine Fläche für den Gemeinbedarf zur Errichtung einer Kindertagesstätte dargestellt. Der Standort grenzt an das bestehende Schul- und Jugendzentrum an, die ebenfalls als Flächen für den Gemeinbedarf gesichert sind. Die Erschließung der Entwicklungsfläche 9 ist über die Schulstraße gesichert. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Im Bebauungsplan Nr. 53 ist die Fläche überwiegend als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zur Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf ist somit die Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 erforderlich. Eine Ortsrandeingrünung ist bereits im Bestand gegeben und zu erhalten.

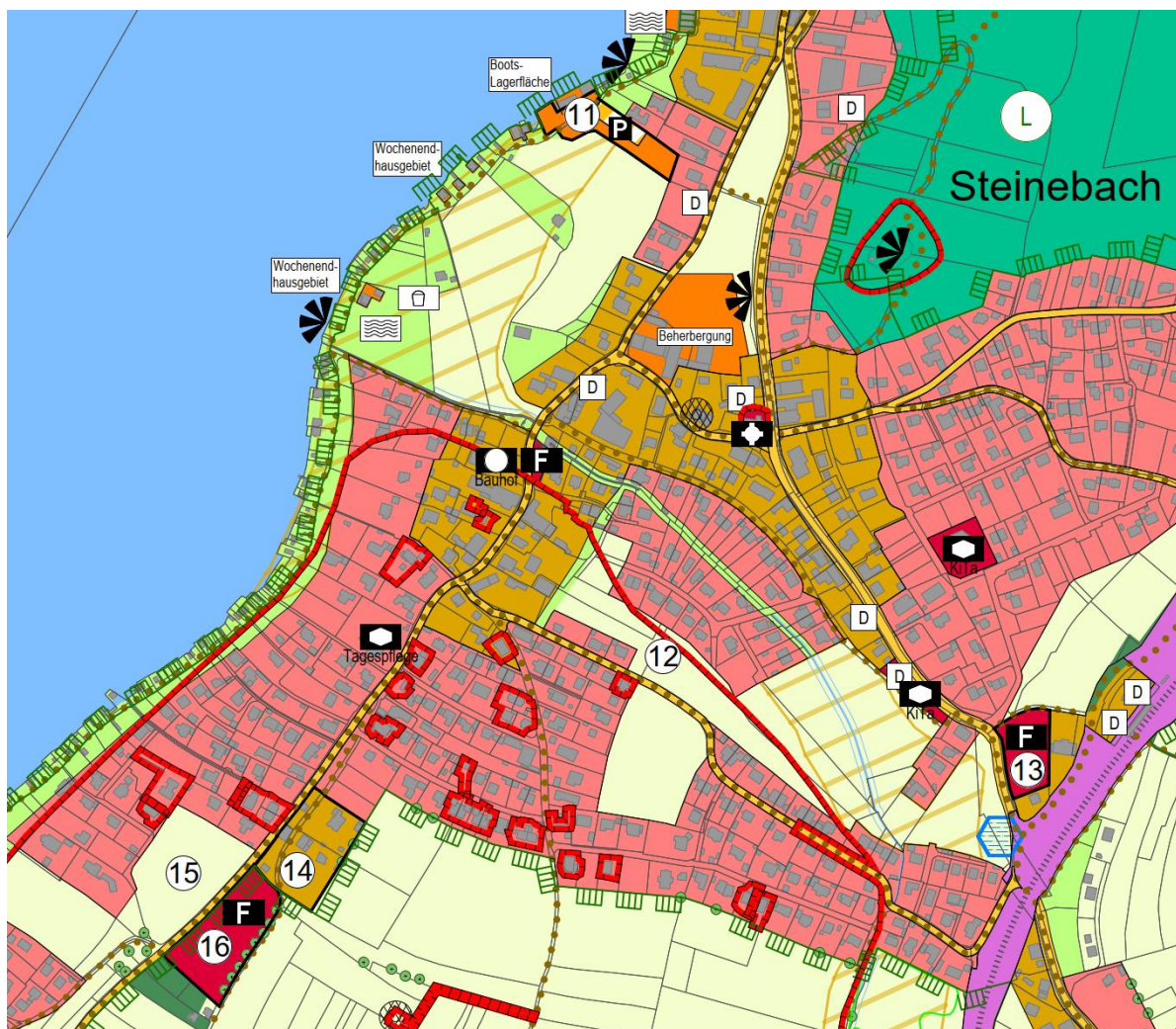


Abb. 29: Auszug Entwicklungsflächen Steinebach Süd

Sonderbaufläche Boots-Lagerplatz

11	Lage	Hauptort Steinebach
	Flächengröße	0,41 ha
	Derzeitige Nutzung	Lagerfläche, Parkplatz, Vereinshaus

Bei der Entwicklungsfläche 11 handelt es sich um eine Sonderbaufläche, die im Wesentlichen der Sicherung des Bestands dienen soll. Parallel zur Neuaufstellung des

Flächennutzungsplans wird die Aufstellung eines Bebauungsplans für die Fläche zur planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Nutzung angedacht. Im Bestand findet sich hier bereits das Vereinsheim des Segler-Vereins Wörthsee sowie Lagerflächen für Boote. Im Norden der Fläche besteht ein Parkplatz, der als solcher gesichert werden soll. Die Fläche ist über die Seepromenade erschlossen.

Feuerwehr Steinebach-Auing S-Bahnhof

13	Lage	Im Osten von Steinebach
	Flächengröße	0,34 ha
	Derzeitige Nutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Der aktuelle Standort der Freiwilligen Feuerwehr Steinebach-Auing, im historischen Ortskern von Steinebach, wird voraussichtlich in naher Zukunft zu klein. Daher ist es notwendig, die zukünftigen Flächenbedarfe für den Gemeinbedarf, frühzeitig in die räumliche Planung der Gemeinde Wörthsee mit einzubeziehen. Die Entwicklungsfläche 13 stellt einen möglichen neuen Standort für die Freiwillige Feuerwehr Steinebach-Auing dar. Die Erschließung der Fläche ist über die Hauptstraße gesichert. Eine Standortalternative stellt die Entwicklungsfläche Nr. 16 dar.

Mischbaufläche am Hochstaudenweg

14	Lage	Im Süden von Steinebach
	Flächengröße	0,67 ha
	Derzeitige Nutzung	Wohnen, Landwirtschaftliche Nutzung, Lagerfläche

Bei der Entwicklungsfläche Nr. 14 handelt es sich um eine Mischbaufläche, die bereits teilweise bebaut ist. Der nördliche Teil befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 25, der ein Allgemeines Wohngebiet für die Fläche festsetzt. Südlich angrenzend befindet sich ein weiteres Wohngebäude sowie Lagerflächen und Flächen für die Landwirtschaft im Außenbereich. Das Gebiet soll städtebaulich geordnet werden und wird daher im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche ausgewiesen. Dies ermöglicht auch eine Nachverdichtung bzw. Erweiterung der Bebauung innerhalb der Fläche. Eine Erschließung ist über die Dorfstraße gesichert. Im Rahmen der Entwicklung der Baufläche soll auf eine qualitative Ortsrandeingrünung geachtet werden, um einen sanften Übergang zwischen Siedlung und der freien Landschaft zu schaffen.

Gemeinbedarf Dorfstraße Ost

16	Lage	Im Süden von Steinebach
	Flächengröße	0,7 ha
	Derzeitige Nutzung	Fläche für die Landwirtschaft

Wie zuvor aufgeführt, werden in der Gemeinde Wörthsee zukünftig weitere Flächen für den Gemeinbedarf benötigt. Die Entwicklungsfläche 16 wurde als geeigneter Standort für den Bauhof und/ oder die Freiwillige Feuerwehr Steinebach-Auing gewertet. Standortalternativen bieten die Entwicklungsflächen 4 und 13. Eine Erschließung ist über die Dorfstraße gesichert. Im Norden und Westen grenzen die Entwicklungsflächen 14 und 15 an, somit wäre eine

räumliche Anbindung der Entwicklungsfläche für den Gemeinbedarf an die Siedlung von Steinebach gewahrt. Bei der baulichen Entwicklung der Fläche soll gleichzeitig eine qualitative Ortseingrünung umgesetzt werden.

Flächenbilanz Entwicklungsflächen Steinebach

Entwicklungsflächen	Wohnbau- flächen	Mischbau- flächen	Gewerbl. Bauflä- chen	Sonder- bauflä- chen	Gemein- bedarf
Darstellung	0,2	0,7 ha	--	0,4 ha	1,2 ha
<i>Vergleich zum FNP 2006</i>					
Rücknahme	2,4 ha	--	--	--	--
Übernahme	--	0,4 ha	--	--	--
Neuausweisung	--	0,3 ha	--	0,4 ha	1,2 ha

B.6.5 Auing, Schlusee, Schluifeld

In den Ortsteilen Auing, Schlusee und Schluifeld werden keine Entwicklungsflächen dargestellt. In Auing findet sich ein Entwicklungspotenzial in Form einer möglichen Nachverdichtung des Flurstücks Nr. 892/4 zu Wohnzwecken.

B.6.6 Flächenbilanz

Entwicklungsflächen	
<i>Flächennutzung</i>	<i>Flächengröße</i>
Wohnbauflächen	2,0 ha
Mischbauflächen	1,1 ha
Gewerbebauflächen	1,1 ha
Gemeinbedarfsflächen	1,9 ha
Sonderbauflächen	0,4 ha

Der Flächennutzungsplan weist insgesamt 4,6 ha Bauflächen als Entwicklungsflächen für Wohnen, Gewerbe und Sondernutzungen aus. Hinzu kommen 1,9 ha Entwicklungsflächen für den Gemeinbedarf, zur Sicherung von Standorten für die soziale Infrastruktur sowie die Freiwilligen Feuerwehren und den Bauhof der Gemeinde Wörthsee.

Im Vergleich zum Flächennutzungsplan von 2006 werden mehrere Wohnbauflächen zurückgenommen, die in den letzten 20 Jahren nicht entwickelt wurden. Diese entsprechen nicht mehr den Zielvorstellungen der Gemeinde oder es wird davon ausgegangen, dass die Flächen in den nächsten Jahren nicht aktiviert werden können. Eine Rücknahme von Bauflächen

kann kompensiert werden, indem neue Entwicklungsflächen ausgewiesen werden. Hierfür ist kein erneuter Bedarfsnachweis notwendig, da dieser bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans von 2006 begründet wurde.

Vergleich zum FNP 2006	Wohnbauflächen	Mischbauflächen	Gewerbliche Bauflächen
Rücknahme von Entwicklungsflächen	2,7 ha	0,4 ha	
Übernahme von Entwicklungsflächen	1,5 ha	0,6 ha	
Neuausweisung von Entwicklungsflächen	0,5 ha	0,5 ha	1,1 ha

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans werden ca. 2,2 ha weniger Wohnbaufläche zur Entwicklung ausgewiesen als nach dem Flächennutzungsplan von 2006 zur Verfügung gestanden wären. Dies ist insbesondere auf eine Rücknahme von Wohnbauflächen im Ortsteil Steinebach zurückzuführen. Als Entwicklungsflächen für eine Gemischte Nutzung werden lediglich 0,1 ha mehr ausgewiesen als im FNP von 2006, verteilt auf Neuausweisungen in den Ortsteilen Etterschlag und Steinebach sowie eine Rücknahme im Ortsteil Walchstadt.

Es werden 1,1 ha Entwicklungsflächen als Gewerbliche Bauflächen dargestellt. Im Gegensatz dazu werden keine Gewerblichen Entwicklungsflächen aus dem FNP von 2006 zurückgenommen. Die Neuausweisung für eine gewerbliche Nutzung ist daher zu begründen (vgl. Kapitel B.4.2 Gewerbe).

B.6.7 Fazit

In der Gesamtbetrachtung der ausgewiesenen Bauflächen kann der prognostizierte Bedarf für die nächsten 15-20 Jahre für Wohn- und Gewerbeflächen voraussichtlich gedeckt werden.

Die Neuausweisung von Entwicklungsflächen für Wohnnutzung erfolgt unter Rücknahme von Entwicklungsflächen, die im Flächennutzungsplan von 2006 dargestellt wurden, jedoch bisher baulich nicht entwickelt oder überplant wurden. Damit kann der zukünftige Bedarf an Wohnbauflächen voraussichtlich gedeckt werden.

Baulücken für gewerbliche Nutzungen finden sich außerhalb von gemischten Bauflächen keine verfügbaren im Gemeindegebiet von Wörthsee. Zur Wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde Wörthsee wird somit die Neuausweisung von Gewerblichen Bauflächen erforderlich. Mit den neu dargestellten Entwicklungsflächen kann der Bedarf an gewerblichen Bauflächen für Wörthsee voraussichtlich gedeckt werden.

Um den zukünftigen Bedarf an Flächen für den Gemeinbedarf frühzeitig zu sichern, wurden ca. 1,9 ha Entwicklungsflächen vorgesehen, die im Fall der Entwicklungsflächen 13 und 16 (Feuerwehr) Standortalternativen aufzeigen und im Laufe des Verfahrens noch reduziert werden.

Der Gemeinderat erachtet das Maß an ausgewiesenen Flächen in der vorliegenden Vorentwurfsfassung zum derzeitigen Planungsstand als angemessen.

C Umweltbericht

C.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Planes

Die Gemeinde Wörthsee plant, seinen seit 2006 rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan neu aufzustellen.

Die Planung dient dazu, eine zukunftsweisende Basis für die städtebauliche und landschaftliche Entwicklung der Gemeinde unter Maßgabe sich zwischenzeitlich geänderter rechtlicher, demografischer, gesellschaftlicher, wirtschaftlicher und ökologischer Rahmenbedingungen zu schaffen.

In dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan sind als Außenentwicklung sechs neue Wohnbauflächen, drei gemischte Bauflächen, eine gewerbliche Baufläche, eine Sonderbaufläche sowie wenige ergänzende Grünflächen dargestellt. Für den Landschaftsraum sind darüber hinaus Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft planzeichnerisch dargestellt und/oder textlich definiert.

Für eine bauliche Entwicklung werden im folgenden Umfang Flächen vorgesehen:

- 5 ha für Wohnbauflächen
- 1,16 ha für gemischte Bauflächen
- 1,42 ha für gewerbliche Bauflächen
- 1,9 ha für Gemeinbedarfsflächen
- 0,41 ha für Sonderbauflächen

Im vorliegenden Umweltbericht werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet sowie die sonstigen Belange des Umweltschutzes dargelegt.

C.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

C.2.1 Ziele aus Fachgesetzen

Folgende planungsrelevante Ziele aus Fachgesetzen, jeweils in der aktuellen Fassung, sind insbesondere zu beachten:

Fachgesetz	Ziele
Baugesetzbuch (BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ▪ sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden ▪ Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ▪ Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft ▪ Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft ▪ Besonderer Artenschutz
Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schutz, Erhaltung und nachhaltige Bewirtschaftung des Waldes
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern durch Vermeidung und Verminderung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden unter Einbeziehung der Abfallwirtschaft
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens ▪ Abwehr von schädlichen Bodenveränderungen; Vorsorgetreffen gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden ▪ bei Einwirkungen auf den Boden soweit möglich Vermeidung von Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG) Bayerisches Wassergesetz (BayWG)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nachhaltige Bewirtschaftung der Gewässer ▪ Berücksichtigung besonderer Anforderungen in Wasserschutzgebieten ▪ Berücksichtigung der Grundsätze der Abwasserbeseitigung (ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser, Einleitung über Regenwasserkanal in Gewässer)

Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)	▪ angemessene Rücksichtnahme der Gemeinden bei ihrer Tätigkeit, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung, auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
--	---

C.2.2 Schutzgebiete und -objekte des Naturschutzrechts; Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete

Die Gebiete und Objekte sind bereits im Kapitel A.1.8 aufgeführt, auf das entsprechend verwiesen wird. Zudem sind sie nachrichtlich in die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan übernommen. Sofern und soweit durch die Neuaufstellung der Planung Auswirkungen auf diese Gebiete und Objekte entstehen, z.B. durch die Darstellung geplanter Bauflächen oder von geeigneten Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege, wird dies in den jeweiligen Steckbriefen zu den einzelnen Bauflächen bzw. Kapiteln abgehandelt.

C.2.3 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Die Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Bayern 2023 (LEP) und im Regionalplan für die Region München (14) sind bereits im Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** „Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.“ aufgeführt, auf das entsprechend verwiesen wird. Zudem sind sie nachrichtlich in die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan übernommen. Sofern und soweit durch die Neuaufstellung der Planung Auswirkungen auf diese Gebiete und Objekte entstehen, z.B. durch die Darstellung geplanter Bauflächen oder von geeigneten Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege, wird dies in den jeweiligen Steckbriefen zu den einzelnen Bauflächen bzw. Kapiteln abgehandelt.

C.2.4 Gewässerentwicklungspläne

Ein Gewässerentwicklungskonzept ist für die Gemeinde nicht vorhanden.

C.2.5 Hochwasserschutzkonzepte

Bezüglich des Hochwasserschutzes liegen für das Gemeindegebiet keine konkreten Konzepte oder Planungen vor.

C.2.6 Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern

Die Ziele des Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Starnberg sind bereits im Kapitel A.1.12 aufgeführt, auf das entsprechend verwiesen wird.

C.3 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes im Gemeindegebiet

C.3.1 Fläche

Das Gemeindegebiet weist eine Gesamtgröße von 2.042 ha auf. Rund 352 ha sind von Siedlungen, Straßen und Sportstätten geprägt. Die Größe der Waldfläche beträgt insgesamt etwa

652 ha. Die verbleibenden Offenlandflächen, überwiegend landwirtschaftlich genutzt, machen rund 732 ha aus.

19. Flächenerhebungen zum 31. Dezember 2022 und 2023

Bodenfläche nach Nutzungsart (ALKIS)	Fläche am 31. Dezember			
	2022		2023	
	ha	%	ha	%
Siedlung	265	13,0	266	13,0
dar.: Wohnbaufläche	138	6,8	139	6,8
Industrie- und Gewerbefläche	12	0,6	12	0,6
Verkehr	93	4,6	90	4,4
Vegetation	1 478	72,4	1 479	72,4
dar.: Landwirtschaft	727	35,6	732	35,8
Wald	655	32,1	652	31,9
Gewässer	207	10,1	207	10,1
Bodenfläche insgesamt	2 042	100,0	2 042	100,0
dar.: Siedlungs- und Verkehrsfläche	354	17,3	352	17,2

Tabelle 88: Flächenerhebung 2022 und 2023; LfStat, 2025

Bezüglich Funktion und Wertigkeit der Fläche für die einzelnen Schutzgüter siehe nachfolgende Kapitel.

C.3.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

C.3.2.1 Potentielle natürliche Vegetation

Die potenziell natürliche Vegetation (PNV) bezeichnet den Zustand der Vegetation, der in einem Gebiet unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen vorherrschen würde, wenn der Mensch nicht mehr eingreifen würde und die Vegetation sich bis zu ihrem Endzustand (Klimax) entwickeln könnte. Vorherrschend im Gemeindegebiet ist Waldmeister-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich Hainsimsen- oder Rundblatlabkraut-Tannenwald.

Im Gemeindegebiet befinden sich folgenden Vegetationsgesellschaften:

- M6aT Waldmeister-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich Hainsimsen- oder Rundblatlabkraut-Tannenwald
- B1 Offene Wasserflächen und ihre Vegetation (Tauch- u. Schwimmblattvegetation)
- N4aT Christophskraut-Waldgersten-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Seggen-Buchenwald sowie punktuell Schwalbenwurz- oder Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald

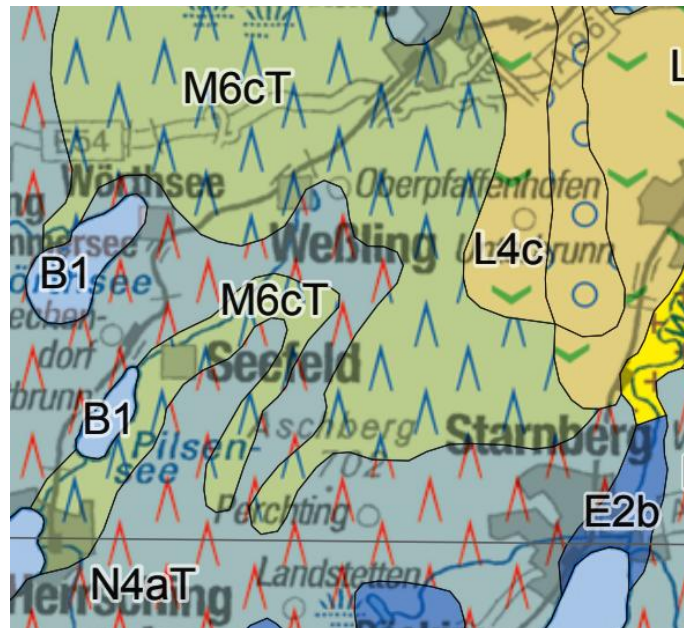


Abb. 30: Potenzielle natürliche Vegetation im Gemeindegebiet Würthsee
 (Quelle: Potenzielle Natürliche Vegetation Bayerns, 2025)

C.3.2.2 Reale Vegetation

In Abhängigkeit von Geologie, Relief, Boden, Wasserhaushalt, Klima und den seit Jahrhunderten andauernden Nutzungseingriffen des Menschen bildete sich die reale Vegetation heraus (Kulturlandschaft). Sie unterscheidet sich meist erheblich von der potentiellen natürlichen Vegetation.

Für die Bewertung der Strukturen bzw. Biotoptypen hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes werden die Kriterien Seltenheit, Empfindlichkeit, Arten- und Strukturreichtum und Biotopvernetzungsfunktion herangezogen.

Im Einzelnen konnten bei den Geländeaufnahmen insbesondere folgende Biotoptypen und Vegetationsstrukturen unterschieden werden, beginnend mit den Biotoptypen land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen:(siehe auch Themenkarte Plan Nr. 1520-1L-01 „Planungsgrundlagen“).

Acker

Äcker sind im Gemeindegebiet die vorherrschende Nutzungsform. Angebaut werden insbesondere Getreide und Pflanzen zur Grünernte. Durch die meist intensive Nutzung sind die Äcker weitgehend arm bzw. frei von wertgebender Segetalflora. Detaillierte Erhebungen hierzu liegen jedoch nicht vor.

Im Norden des Ortsteils Etterschlag wird überwiegend Ackerbau mit nur wenigen Streifen Grünland betrieben und es gibt kaum Zwischenstrukturen. Im Süden hingegen findet sich ein gutes Verhältnis zwischen Acker- und Grünlandwirtschaft.

Grünland

Laut der 20. Bodennutzungserhebung in Wörthsee des Bayerischen Landesamtes für Statistik ist die Dauergrünlandnutzung zwischen 2007 und 2020 von 242 ha auf 262 ha angestiegen.

Die Grünlandflächen befinden sich vor allem um den Ortsteil Walchstadt sowie westlich des Ortsteils Etterschlag. Darüber hinaus befindet sich im Süden aufgrund des bewegten Reliefs eine Verzahnung von Grünland und Acker.

Der Großteil des Grünlands ist überwiegend als Wirtschaftsgrünland intensiv genutzt.

Wälder

Gut 31,9 % (ca. 652 ha) (Stand 2023) des Gemeindegebietes werden forstwirtschaftlich genutzt bzw. sind als Wald ausgebildet. Im Vergleich die deutschlandweite Waldfläche umfasst ca. 32 %, bzw. in Bayern ca. 35,4 %. Somit besitzt Wörthsee verhältnismäßig einen mittleren Anteil an Waldflächen.

Die Waldflächen liegen überwiegend im Norden von Etterschlag sowie in Steinebach und sind größtenteils von Mischwäldern geprägt. Im nördlichen Gemeindegebiet befindet sich zudem eine kleinere Naturwaldfläche. Naturschutzfachlich wertvolle Waldränder fehlen mit Ausnahme entlang des Krebsbachs nahezu flächendeckend.

Feldhecken und -gehölze (einschließlich Ufergehölze), Gebüsche

Die Gehölzbiotope des Offenlandes stellen den Biotopschwerpunkt im Gemeindegebiet dar und sind daher – auch in Verbindung mit extensiven Landbewirtschaftungsformen und Saumstrukturen – von besonderer Bedeutung für den Artenschutz.

Die meisten befinden sich auf Grünlandflächen in der Nähe von Wäldern, was für die Wanderung der Tiere von großer Bedeutung ist. Allerdings fehlen Hecken, die das Siedlungsgebiet mit der freien Landschaft verbinden können, sodass es keine Beschattung gibt.

Einzelbäume, Baumreihen

Einzelbäume und Baumreihen finden sich vereinzelt über das Gemeindegebiet verteilt. Vor allem entlang von der Autobahn A96 sind meist neue Straßenbäume gepflanzt worden.

Streuobstbestände

Bei entsprechender Pflege und Ausprägung zählen Streuobstwiesen zu den artenreichsten Lebensräumen. Im Gemeindegebiet nehmen sie nur einen sehr kleinflächigen Anteil ein. Sie kommen überwiegend in Form kleiner Obstgärten an landwirtschaftlichen Gehöften im Außenbereich vor. Wirklich große Streuobstbestände gibt es in Wörthsee nicht.

Röhrichte, Großseggenriede und Hochstaudenfluren

Die Biotoptypen kommen normalerweise in Feuchtgebieten mit Moorböden vor und die meisten werden von Feuchtgebüschen begleitet. Insbesondere im Zuge von Renaturierungsmaßnahmen wurden in jüngerer Vergangenheit entsprechende Vegetationstypen angelegt bzw. entwickelt, die für eine Vielzahl von Vogel- und Insektenarten von Bedeutung sind.

Magerrasen und Altgrasbestände

Magerrasen und (magere) Altgrasbestände sind von hohem naturschutzfachlichem Wert. Entsprechende Biotoptypen finden sich im Gemeindegebiet nur kleinflächig und in isolierter Lage voneinander. Beispielsweise befinden sich kleinflächige Halbtrockenrasen und Gebüsche auf einem mäßig steilen Hang im Westen von Etterschlag.

Insbesondere im Zuge von Renaturierungsmaßnahmen wurden in jüngerer Vergangenheit entsprechende Vegetationstypen angelegt bzw. entwickelt, die für eine Vielzahl von Vogel- und Insektenarten von Bedeutung sind.

C.3.2.3 Wertgebende Tierarten

Im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes erfolgten keine systematischen Erhebungen bezüglich der (wertgebenden) Fauna im Gemeindegebiet. Die Bewertung beschränkt sich daher auf die Auswertung vorhandener und zur Verfügung stehender Daten. Die Angaben erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Anhang II - Arten der FFH-Richtlinie

Für folgende Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie wurden die FFH-Gebiete des Gemeindegebietes ausgewiesen:

FFH-Gebiet 7933-371 „Eichenalleen und Wälder um Meiling und Weßling“		
EU-Code	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
1193	<i>Bombina variegata</i>	Gelbbauchunke
1166	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch
1083	<i>Eudontomyzon vladykovi</i>	Hirschkäfer
FFH-Gebiet 7833-371 „Moore und Buchenwälder zwischen Etterschlag und Fürstenfeldbruck“		
EU-Code	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
1193	<i>Bombina variegata</i>	Gelbbauchunke
1042	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer
1166	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch
FFH-Gebiet 7933-301 „Schluifelder Moos und Bulachmoos“		
keine Anhang II-Arten der FFH-RL vorkommen		

Auf den landwirtschaftlichen Flächen nördlich von Etterschlag kommen nur sehr wenige Gelbbauchunke vor (Stand: 2021). Für andere Arten liegen keine neuen Beobachtungen vor. Auch der Wörthsee beherbergt einen vielfältigen Fischbestand und ist für ihren Reichtum an Wasservögeln bekannt. Zum Beispiel wurden Haubentaucher, Kormoran und, wie fast überall, Stockenten am Badeplatz Steinebach beobachtet.

C.3.3 Boden

In Abhängigkeit des variierenden geologischen Untergrundes ist eine Vielzahl von Bodentypen im Gemeindegebiet ausgebildet.

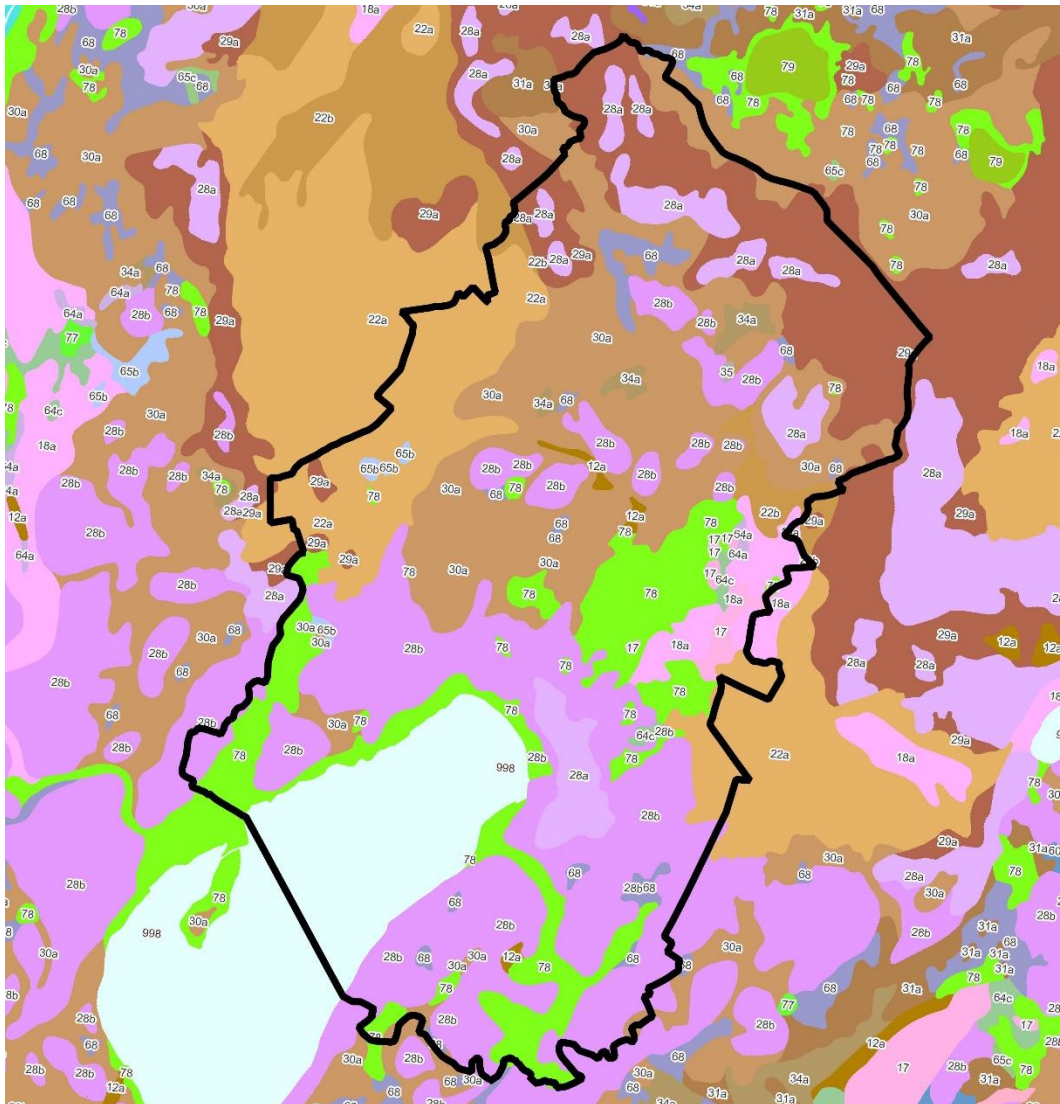


Abb. 31: Übersichtsbodenkarte, Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2025

12a: Fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium)

17: Fast ausschließlich (Para-)Rendzina und Braunerde-(Para-)Rendzina aus Carbonatsandkies bis -schluffkies oder Carbonatkies (Schotter)

18a: Fast ausschließlich (Acker)Pararendzina aus Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)

22a: Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)

22b: Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)

28a: Fast ausschließlich Pararendzina und Braunerde-Pararendzina aus Kiessand bis Kieslehm über Sandkies (Jungmoräne, carbonatisch)

28b: Fast ausschließlich Pararendzina und Braunerde-Pararendzina aus kiesführendem Lehm bis Kieslehm über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch)

29a: Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm über Sandkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt)

30a: Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt)

31a: Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus (kiesführendem) Lehm bis Schluffton (Deckschicht oder Jungmoräne) über Kiesschluff bis -lehm (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt)

34a: Fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde und Pseudogley-Parabraunerde aus kiesführendem Lehm bis Ton (Deckschicht oder Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt)

35: Fast ausschließlich Braunerde-Pseudogley und (Haft-)Pseudogley aus kiesführendem Lehm bis Schluffton (Deckschicht oder Jungmoräne) über kiesführendem Schluff bis Ton (Jungmoräne, carbonatisch)

64a: Fast ausschließlich Gley-Pararendzina und Pararendzina-Gley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter), gering verbreitet aus Talsediment; meist tiefreichend humos

64c: Fast ausschließlich kalkhaltiger Anmoorgley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter), gering verbreitet aus Talsediment

65b: Fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus Lehmsand bis Lehm (Talsediment); im Untergrund carbonathaltig

68: Bodenkomplex: Gleye mit weitem Bodenartenspektrum (Moräne), verbreitet mit Deckschicht, selten Moore; im Untergrund überwiegend carbonathaltig

78: Vorherrschend Niedermoor und Erdniedermoor, gering verbreitet Übergangsmoor aus Torf über Substraten unterschiedlicher Herkunft mit weitem Bodenartenspektrum

998: Gewässer

In Bereichen mit Ackerbau bzw. Grünlandwirtschaft in Etterschlag, finden sich hauptsächlich verschiedene Braunerden-Bodentypen, z.B. 22a, 29a und 30a. Die Moorböden finden sich nicht nur in intakten Mooren, sondern auch im Uferbereich des Sees westlich von Walchstadt sowie in Auing.

Vorbelastungen für das Schutzgut Boden bestehen vor allem auf großräumigen, strukturalmen und ackerbaulich genutzten Flächen. Bei starken Niederschlagsereignissen kommt es dort zur Abschwemmung des fruchtbaren Oberbodens in die tiefen gelegenen Bereiche entlang der Autobahn und in die Moore.

C.3.4 Wasser

C.3.4.1 Fließgewässer

Gewässer 3. Ordnung

Im Gemeindegebiet befinden sich mehrere Gewässer 3. Ordnung. Diese Bäche entspringen größtenteils im Gemeindegebiet und münden in den Wörthsee.

Folgende Gewässer 3. Ordnung befinden sich im Gemeindegebiet:

- Krebsbach
- Bulachbach
- Auinger Bach
- Günteringerfeldbach
- Ödenbächl

Für die folgende Gewässer besteht ein sog. Steckbrief „Oberflächenwasserkörper“ für den Bewirtschaftungszeitraum von 2022 bis 2027: Bulachbach.

Steckbrief mit dem Bulachbach

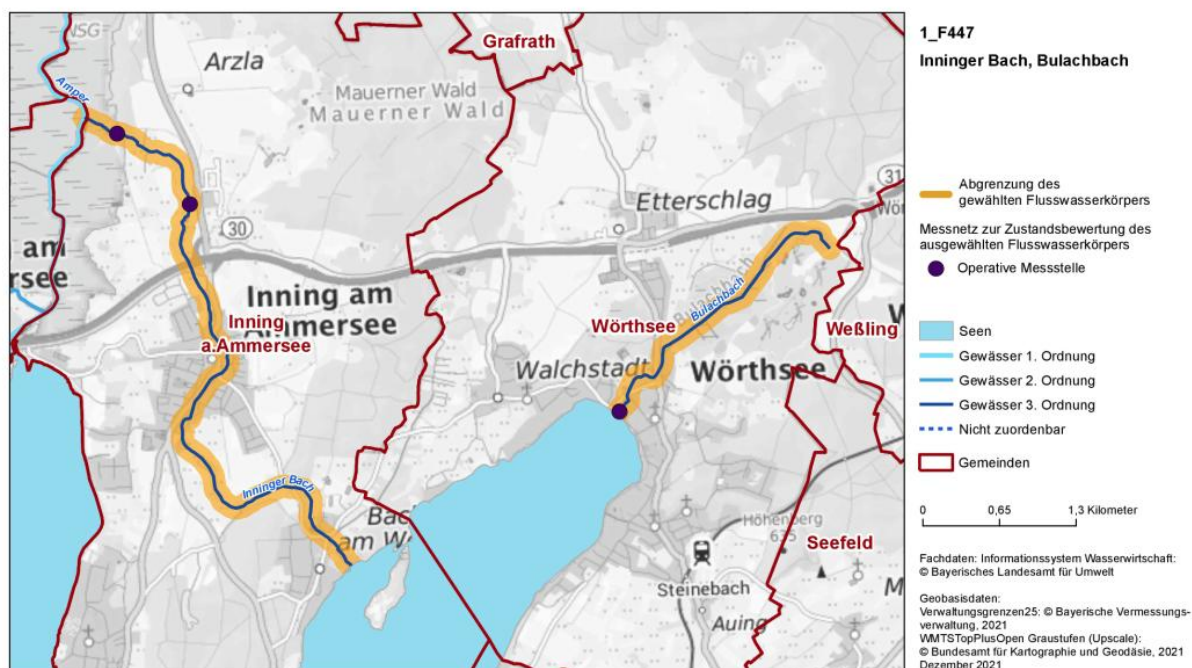


Abb. 32: Steckbrief Oberflächenwasserkörper „Inninger Bach, Bulachbach“³²

³² Erzeugt mit dem UmweltAtlas Bayern, Vgl. Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): www.lfu.bayern.de

- Länge in Wörthsee: 2,7 km
- Ökologischer Zustand: Z3 (=mäßig)
- Chemischer Zustand: Nicht gut
- Biologische Qualitätskomponenten:
 - Phytoplankton Nk (nicht klassifiziert)
 - Makrophyten 2 (gut)
 - Makrozoobenthos 3 (mäßig)
 - Fischfauna Nk (nicht klassifiziert)
- Wasserhaushalt Nbr (nicht bewertungsrelevant)
- Durchgängigkeit Nbr (nicht bewertungsrelevant)
- Morphologie H3 (Schlechter als gut)

C.3.4.2 Stillgewässer

Der Wörthsee ist ein Gewässer 1. Ordnung, das vor allem im Gemeindegebiet zu finden ist. Der Wörthsee ist ein wichtiges Badgewässer und ist für ihren Reichtum an Fischen sowie Wasservögeln bekannt.

Auf dem Golfplatz von Schluifeld sowie im Norden von Simonsmoos gibt es mehrere kleine, künstlich angelegte Gewässer, die potenziell als Lebensraum für Amphibien und Libellen dienen.

Für den Wörthsee besteht ein sog. Steckbrief „Oberflächenwasserkörper“ für den Bewirtschaftungszeitraum von 2022 bis 2027.

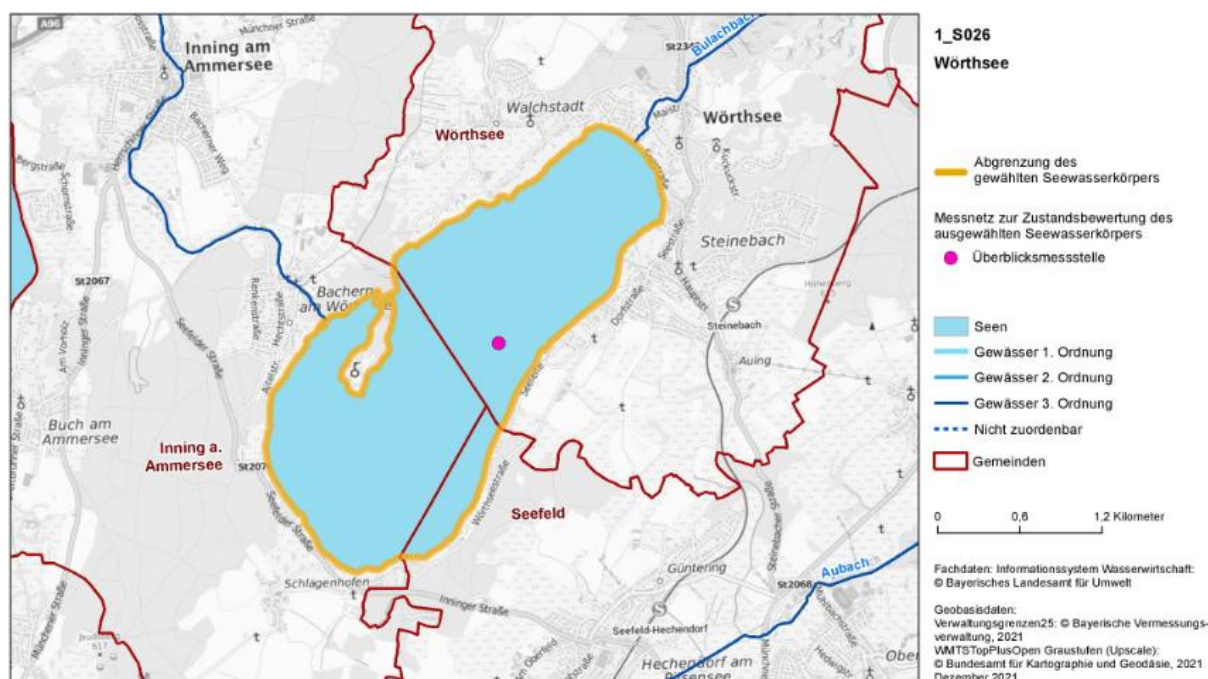


Abb. 33: Steckbrief Oberflächenwasserkörper „Wörthsee“³³

- Fläche des Wasserkörpers 434,7 ha
- Ökologischer Zustand: Z2 (=gut)
- Chemischer Zustand: Nicht gut
- Biologische Qualitätskomponenten:
 - Phytoplankton 1 (sehr gut)
 - Makrophyten 2 (gut)
 - Makrozoobenthos Nk (Nicht klassifiziert)
 - Fischfauna 1 (sehr gut)
- Wasserhaushalt Nk (Nicht klassifiziert)

³³ Erzeugt mit dem UmweltAtlas Bayern, Vgl. Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): www.lfu.bayern.de

- Morphologie Nbr (nicht bewertungsrelevant)

C.3.4.3 Grundwasser

Die Gemeinde liegt im Grundwasserkörper „Moränenland - Starnberg“ 1_G113, dessen Zustand gemäß Steckbrief als „Gut“ in Bezug auf die Parameter „Chemie“ und „Menge“ bewertet wurden.

C.3.5 Klima/Luft

Klimaschutz und Klimaanpassung sind seit dem Jahre 2011 ausdrücklich in § 1a Abs. 5 BauGB verankert und sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Bei der Überplanung von Flächen können frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und seine Folgen berücksichtigt werden.

Das Klima im Gemeindegebiet Wörthsee ist kontinental geprägt und als warmgemäßigt zu bezeichnen. Im Januar beträgt die Durchschnittstemperatur $-2,87^{\circ}\text{C}$ bis $3,88^{\circ}\text{C}$, wogegen im Juli Temperaturen zwischen 13°C und $25,26^{\circ}\text{C}$ erreicht werden. Somit bietet Wörthsee zu

jeder Jahreszeit einen angenehmen Aufenthalt. Die Sonnenstunden nehmen in den Sommermonaten deutlich zu. Zwischen Juni und August beträgt 8 Sonnenscheinstunden pro Tag.

Im Jahresverlauf bewegen sich die Temperaturen in der Regel zwischen -3°C und 25°C .

Die jährliche Niederschlagsmenge zwischen 48 und 149 mm.

Je nach räumlicher Lage, Relief und Vegetationsstruktur übernehmen Flächen unterschiedliche klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktionen.

C.3.5.1 Kaltluftentstehungsflächen sowie -abfluss

Die Äcker, Wiesen und Brachflächen fungieren in windschwachen, strahlungsreichen Nächten als Kaltluftproduzenten. Bereits ab 2° Geländeneigung kann die Kaltluft dem Gefälle folgend – meist über die Täler – abfließen und den klimatischen Ausgleich in den angrenzenden Siedlungsgebieten fördern.

In den ländlichen Ortsteilen herrscht nach wie vor eine allgemein gute Luftqualität und es sollte noch zu keinen Hitzeproblemen im Sommer führen.

Für Steinebach sind vor allem die großen landwirtschaftlichen Flächen in Auing von großer Bedeutung für die Kaltluftentstehung. Diese kann hier durch das vorhandene Reliefs zum größten Teil ungehindert in die thermisch vorbelasteten Gebiete abfließen. Auch im Osten entsteht Kaltluft im Schlussee. Aufgrund der Topografie und der Wälder kann sie jedoch nicht gut Richtung Westen sowie Steinebach abfließen. Die Lücken zwischen den Wäldern an der Waldstraße bilden jedoch eine Luftleitbahn, durch die kalte und frische Luft strömen kann.

C.3.5.2 Frischluftproduktion

Als Frischluftproduzenten mit Ausgleichsfunktion dienen insbesondere die Wälder, die sich mit einem Anteil von ca. 32 % in Wörthsee verteilen. Die meisten Waldflächen sind im ganz Norden von Etterschlag, deshalb kann die Frischluft nicht in die Siedlungsgebiete im Süden

abfließen. Aber den Wäldern in der Nähe von Siedlungsgebieten im Norden und Osten von Steinebach kommt eine Ausgleichsfunktion zu. Sie sind wirkungsvolle Schadstoff- und Staubfilter, produzieren Sauerstoff durch Photosynthese, tragen zur Luftbefeuchtung bei und mildern Temperaturextreme ab.

Nach dem Waldfunktionsplan weisen die Waldflächen im Osten von Steinebach und eine kleinflächige Waldfläche in Westen von Etterschlag besondere Klimaschutzfunktionen (regionale/lokale Bedeutung) auf.

C.3.5.3 Luftqualität

Die das Gemeindegebiet querende Autobahn A96 stellt eine wesentliche linienhafte Emissionsquelle dar. Ansonsten ist noch die Gewerbegebiete nördlich von der Autobahn zu nennen, wobei es hier keine erheblichen gewerblichen Schadstoffemittenten gibt, der besonders hervorzuheben sind. Aufgrund der ländlichen Prägung des Landschaftsraumes kann von einer überwiegend guten Luftqualität ausgegangen werden.

C.3.6 Landschaft

Der Landschaftsraum in Wörthsee kann entsprechend der naturräumlichen Untereinheiten aus dem ABSP in die Untereinheit „Jungmoränenlandschaft des Ammer-Loisach-Hügellandes“ (037-A) und die Haupteinheit „Voralpines Moor- und Hügelland“ (D66) nach Ssymank unterteilt werden.

Für die genaue Beschreibung siehe Kapitel A.2.9.

C.3.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich 21 Bodendenkmäler und 21 Baudenkmäler (Stand 13.03.2024). Diese sind in der Themenkarte „Planungsvorgaben“ (Plan Nr. 1520-1L-01) räumlich verortet. Die Denkmalliste mit Art des Denkmals und Zeitnachweis befindet sich im Anhang.

C.3.8 Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung

Die Gemeinde Wörthsee verfügt über Wohnqualitäten, die sich einerseits aus ihrer Lage am Wörthsee, andererseits aus ihrer Siedlungs- und Freiraumstruktur ergeben.

Aufgrund der Größe und der ländlich geprägten Struktur des Gemeindegebietes kann ein Großteil des Gemeindegebietes zur Erholung genutzt werden.

Eine maßgebliche Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität wird durch die das Gemeindegebiet querende Autobahn A96 verursacht. Die Lärmentwicklung belastet vor allem die Anwohner in Etterschlag.

Bezüglich der Erholungsfunktion siehe Kapitel „Freizeit und Erholung“ unter Punkt A.2.7.

C.3.9 Wechselwirkungen

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt. Im Wesentlichen handelt es sich

hierbei um die vielfältigen Einwirkungen bzw. Vorbelastungen durch den Menschen auf die anderen Schutzgüter.

C.4 Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird noch kein Baurecht geschaffen, d.h. es ergeben sich dadurch keine Veränderungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild und somit auch kein Eingriff. Dies geschieht erst im Rahmen einer nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung. Bei den nachfolgenden Prognosen der Umweltauswirkungen wird von einer späteren Bebauung durch die Aufstellung von Bebauungsplänen ausgegangen.

Mit der Neuausweisung von Bauflächen sind Auswirkungen unterschiedlicher Art auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i zu erwarten. Gemäß Anlage 1 BauGB können diese direkter oder indirekter, sekundärer, kumulativer, grenzüberschreitender, kurz-, mittel-, langfristiger, ständiger oder vorübergehender sowie positiver oder negativer Art sein.

Zu prüfen sind dabei unter anderem folgende Wirkungen bzw. Wirkfaktoren nach Anlage 1 des BauGB:

- Nutzung natürlicher Ressourcen (insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt), wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist
- Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen
- Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihre Beseitigung und Verwertung
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme durch die mögliche Betroffenheit von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder durch die Nutzung natürlicher Ressourcen
- Auswirkungen der Bauflächendarstellung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Diese Wirkbereiche werden nachfolgend, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter bzw. Umweltschutzbelange, insoweit geprüft, wie es nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Flächennutzungsplans in angemessener Weise möglich ist.

C.4.1 Fläche

Durch die Planung sind für eine bauliche Entwicklung im folgenden Umfang Flächen vorgesehen:

- 2 ha für die Wohnbauflächen

- 1,1 ha für gemischte Bauflächen
- 1,1 ha für gewerbliche Bauflächen
- 1,9 ha für Gemeinbedarfsflächen
- 0,4 ha für Sonderbauflächen

Bezüglich der Auswirkungen der Funktion und Wertigkeit der Fläche für die einzelnen Schutzgüter siehe nachfolgende Kapitel zu den baulichen Entwicklungsflächen.

C.4.2 Bauliche Entwicklungsflächen

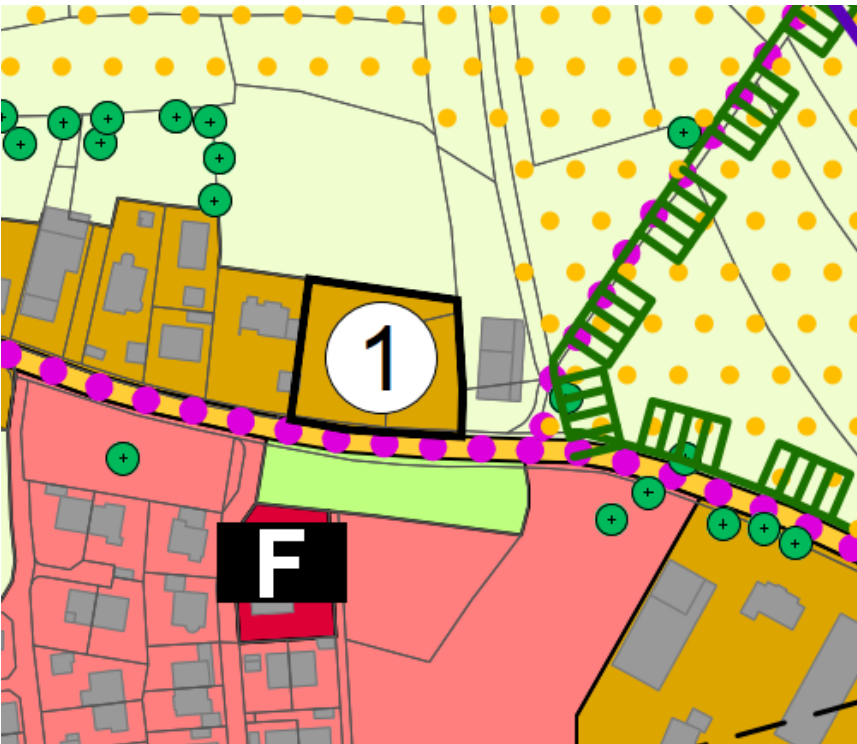
Auf Grundlage der erfolgten Bestandsaufnahme und -bewertung für das gesamte Gemeindegebiet werden im Folgenden die mit den geplanten Darstellungen, insbesondere die im Außenbereich gelegenen, für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen, im Hinblick auf ihre Umweltauswirkungen bzw. ihr Konfliktpotential mit den Belangen von Natur und Landschaft, Mensch und Kultur, separat beurteilt.

Dies erfolgt unabhängig von den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes, d.h. es werden auch Bauflächen geprüft, die bereits im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als bauliche Entwicklungsfläche dargestellt sind.

Unter Planungshinweisen werden bei den einzelnen Bauflächen nur Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aufgeführt, die sich aus standort- und vorhabensspezifischen Besonderheiten ergeben. Allgemein sinnvolle und auf ihre Durchführbarkeit hin zu prüfende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Anschluss zusammenfassend dargelegt.

Die Bilanzierung des voraussichtlichen Ausgleichsbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage Januar 2003). Mittelfristig soll die Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) in leicht abgewandelter Form auch in der Bauleitplanung zur Anwendung kommen. Eine überschlägige Berechnung des Ausgleichsbedarfs wäre hier mit deutlich größerem Aufwand verbunden. Letztlich hinge dieser auch von Art und Qualität der Ausgleichsmaßnahmen ab, was Schätzungen/Prognosen zusätzlich erschweren würde.

C.4.2.1 Mischbaufläche Münchner Straße

1 Mischbaufläche Münchner Straße		
		
Lage	Im Osten von Etterschlag	
Flächengröße	0,21 ha	
Übergeordnete Pläne und Fachgesetze/-planungen		
Ziele des LEP/RP	Nicht betroffen bzw. werden berücksichtigt	
Schutzgebiete Naturschutzrecht	Nicht betroffen	
Schutzgebiete Wasserrecht	Nicht betroffen	
Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/Funktion/Vorbelastung	Auswirkungs- intensität der Planung
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Strukturarmes Grünland mit Hecken im Westen ▪ In der Nähe von der Kiebitzkulisse, mögliches Vorkommen von Feldvögeln. 	Mittel (2)
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ unversiegelte, landwirtschaftlich genutzte Böden ▪ Grünlandzahl 61 > Lkr.-Durchschnittsgrünlandzahl 45 (Stand 2014) ▪ Klassenbezeichnung gem. Bodenschätzung: LIb2 ▪ Bodenfunktionen: <ul style="list-style-type: none"> - natürliche Ertragsfähigkeit: hoch - Retentionsvermögen bei Niederschlag: 5, sehr hoch - Standortpotential für die natürliche Vegetation: n.v. ▪ Bewertung: hoch 	Hoch (3)

Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Oberflächengewässer betroffen ▪ Grundwasser voraussichtlich nicht oberflächennah anstehend 	Gering (1)
Luft/Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überbauung unversiegelter Flächen verstärkt die ohnehin ablaufenden Veränderungen durch den Klimawandel. Der Versiegelungsgrad eines Mischbaugebietes ist vergleichsweise mittel. ▪ Grünlandflächen sind als Kaltluftentstehungsgebiete einzustufen. 	Mittel (2)
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ strukturarmer landwirtschaftliche Fläche mit keiner großen Neigung ▪ Besitzt aufgrund der umliegenden Bebauung keine Fernwirkung 	Gering (1)
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Bau-, Natur-bzw. Bodendenkmäler betroffen ▪ landwirtschaftliche Ertragsflächen höchster Wertigkeit 	Hoch (3)
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist im geringen Maße mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen ▪ landwirtschaftliche Immissionen (Staub, Lärm, Geruch) ▪ Die Wirkungen des Lärms und der Immissionen auf die angrenzende Wohnung sind potenzielle gering 	Gering (1)
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nicht relevant 	-
Planungshinweise	weiter Untersuchungsbedarf zu: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Artenschutz (insb. Feldvögel) 	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit mittlerem (1,8) Konfliktpotential.	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	Fläche dient der Ortsabrundung	

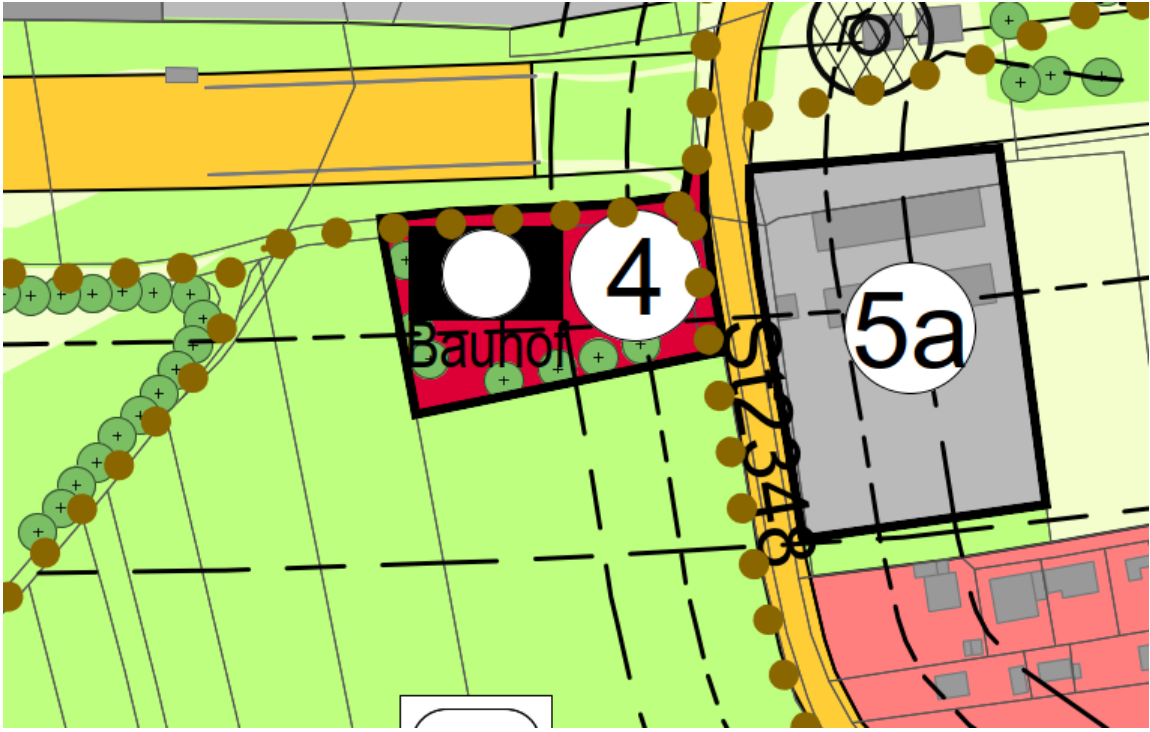
C.4.2.2 Mischbaufläche Mauerner Straße Süd

Entwicklungsfläche 2 wird nicht weiterverfolgt. Es erfolgt lediglich eine Anpassung der Darstellung von Dorfgebiet (MD) in Mischbaufläche (M).

C.4.2.3 Entwicklungsfläche Eichenweg

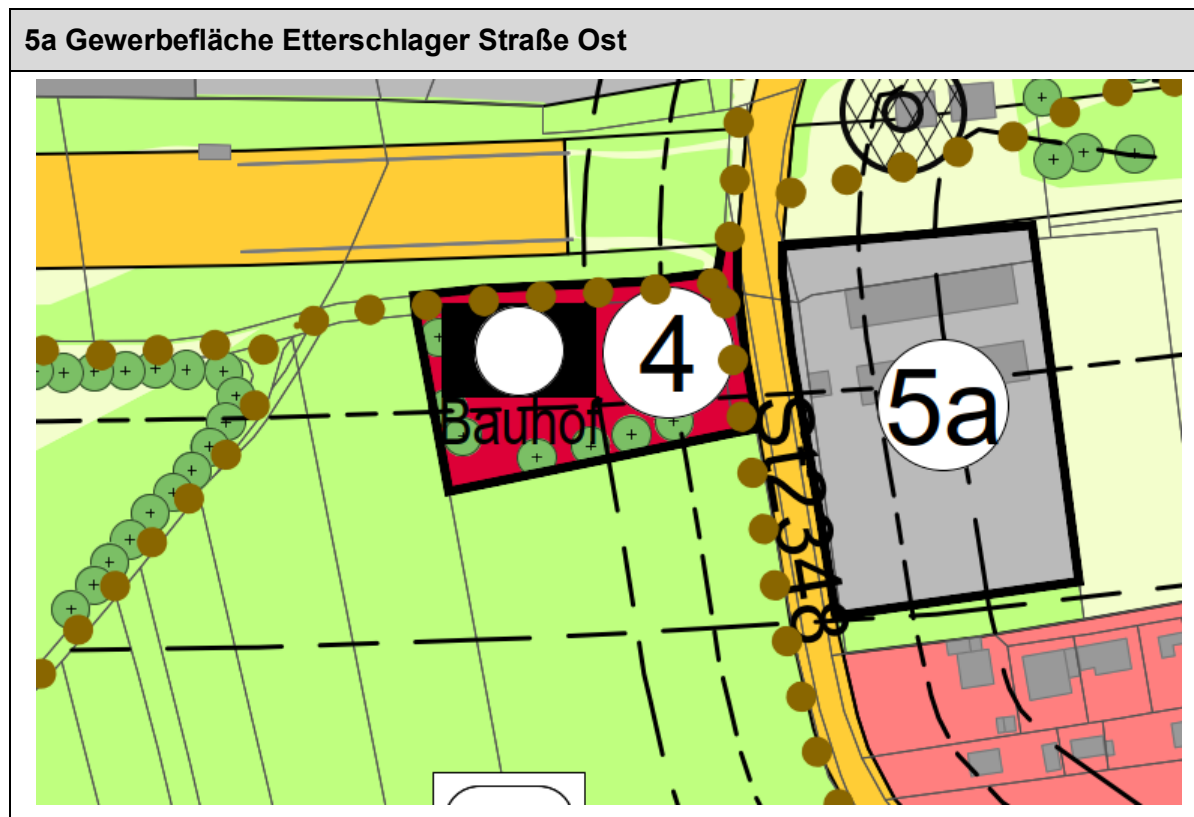
Entwicklungsfläche 3 wird nicht weiterverfolgt. Die Fläche wird weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

C.4.2.4 Bauhof Etterschlager Straße West

4 Bauhof Etterschlager Straße West		
		
Lage	Westlich der Etterschlager Straße, südlich der Autobahn A96	
Flächengröße	0,39 ha	
Übergeordnete Pläne und Fachgesetze/-planungen		
Ziele des LEP/RP	Nicht betroffen bzw. werden berücksichtigt	
Schutzgebiete Naturschutzrecht	Nicht betroffen	
Schutzgebiete Wasserrecht	Nicht betroffen	
Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/Funktion/Vorbelastung	Auswirkungs- intensität der Planung
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Versiegelter Parkplatz ▪ mögliches Vorkommen von Feldvögeln 	Gering (1)

Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Retentionsvermögen bei Niederschlag: keine - Standortpotential für die natürliche Vegetation: n.v. ▪ Bewertung: Gering 	Gering (1)
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Oberflächengewässer betroffen ▪ Grundwasser voraussichtlich nicht oberflächennah anstehend 	Gering (1)
Luft/Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Versiegelungsgrad der Fläche ist hoch. ▪ Aufgrund des kleinen Flächenumfangs sowie der Lage in ländlichen Raum sind keine spürbaren Auswirkungen zu erwarten. 	Gering (1)
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Versiegelter Parkplatz 	Gering (1)
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Bau-, Natur-bzw. Bodendenkmäler betroffen 	Gering (1)
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist im geringen Maße mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen ▪ landwirtschaftliche Immissionen (Staub, Lärm, Geruch) 	Gering (1)
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nicht relevant 	-
Planungshinweise	-	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit geringem (1) Konfliktpotential.	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	-	

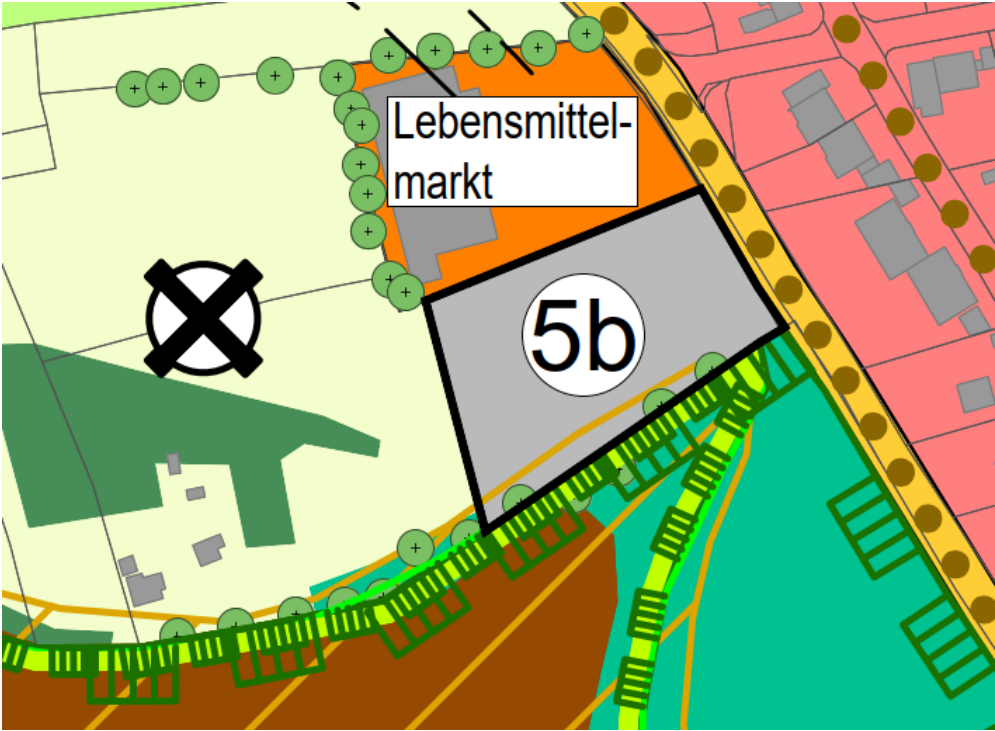
C.4.2.5 Gewerbefläche Etterschlager Straße Ost



Lage	östlich der Etterschlager Straße, südlich der Autobahn A96	
Flächengröße	0,63 ha	
Übergeordnete Pläne und Fachgesetze/-planungen		
Ziele des LEP/RP	Nicht betroffen bzw. werden berücksichtigt	
Schutzgebiete Naturschutzrecht	Nicht betroffen	
Schutzgebiete Wasserrecht	Nicht betroffen	
Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/Funktion/Vorbelastung	Auswirkungs- intensität der Planung
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Strukturarmer Acker, teilweise Unterkunft der Geflüchtete ▪ mögliches Vorkommen von Gehölzbrütern aufgrund der umliegenden Hecken 	Gering (1)
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ unversiegelte, landwirtschaftlich genutzte Böden ▪ Klassenbezeichnung gem. Bodenschätzung: LIIb2 ▪ Grünlandzahl 55 > Lkr.-Durchschnittsgrünlandzahl 45 (Stand 2014) ▪ Bodenfunktionen: <ul style="list-style-type: none"> - natürliche Ertragsfähigkeit: mittel - Retentionsvermögen bei Niederschlag: 3, mittel - Standortpotential für die natürliche Vegetation: n.v. ▪ Bewertung: Mittel 	Mittel (2)

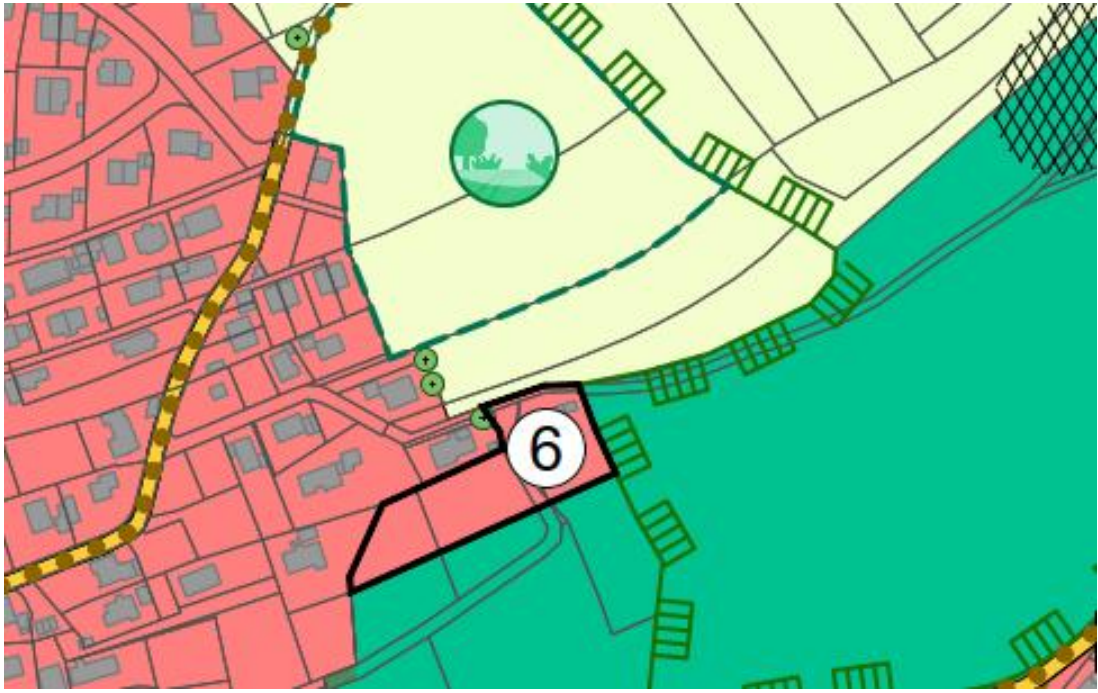
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Oberflächengewässer betroffen ▪ Grundwasser voraussichtlich nicht oberflächennah anstehend 	Gering (1)
Luft/Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überbauung unversiegelter Flächen verstärkt die ohnehin ablaufenden Veränderungen durch den Klimawandel. Der Versiegelungsgrad eines Gewerbegebietes ist vergleichsweise hoch. ▪ Ackerflächen sind als Kaltluftentstehungsgebiete einzustufen. ▪ in der Nähe der Kaltluftleitbahn 	Hoch (3)
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ strukturarmer landwirtschaftliche Fläche mit keiner großen Neigung 	Gering (1)
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Bau-, Natur-bzw. Bodendenkmäler betroffen ▪ landwirtschaftliche Ertragsflächen mittlerer Wertigkeit 	Mittel (2)
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist im geringen Maße mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen ▪ landwirtschaftliche Immissionen (Staub, Lärm, Geruch) ▪ Die Wirkungen des Lärms und der Immissionen auf die angrenzende Wohnung sind potenzielle mittel 	Mittel (2)
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nicht relevant 	-
Planungshinweise	weiter Untersuchungsbedarf zu: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Artenschutz (insb. Feldvögel) 	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit mittlerem (2) Konfliktpotential.	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	Gewerbliche Entwicklung	

C.4.2.6 Gewerbefläche Etterschlager Straße West

5b Gewerbefläche Etterschlager Straße West		
		
Lage	östlich von Waldbrunn, westlich der Etterschlager Straße	
Flächengröße	0,5 ha	
Übergeordnete Pläne und Fachgesetze/-planungen		
Ziele des LEP/RP	Nicht betroffen bzw. werden berücksichtigt	
Schutzgebiete Naturschutzrecht	Nicht betroffen	
Schutzgebiete Wasserrecht	Nicht betroffen	
Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/Funktion/Vorbelastung	Auswirkungs- intensität der Planung
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grünland direkt neben einem FFH-Gebiet ▪ Hohes Potenzial für das Vorkommen zahlreicher Tierarten (insbesondere Amphibien, Gebüschvögel) aufgrund der naturnahen Umgebung 	Hoch (3)
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ unversiegelte, landwirtschaftlich genutzte Böden ▪ Klassenbezeichnung gem. Bodenschätzung: SL4D (D = Diluvium. Die Böden sind in der Eiszeit durch Anschwemmung und Gletscherablagerungen entstanden.) ▪ Grünlandzahl 47 > Lkr.-Durchschnittsgrünlandzahl 45 (Stand 2014) ▪ Bodenfunktionen: <ul style="list-style-type: none"> - Retentionsvermögen bei Niederschlag: 3, mittel - Standortpotential für die natürliche Vegetation: hoch 	Hoch (3)

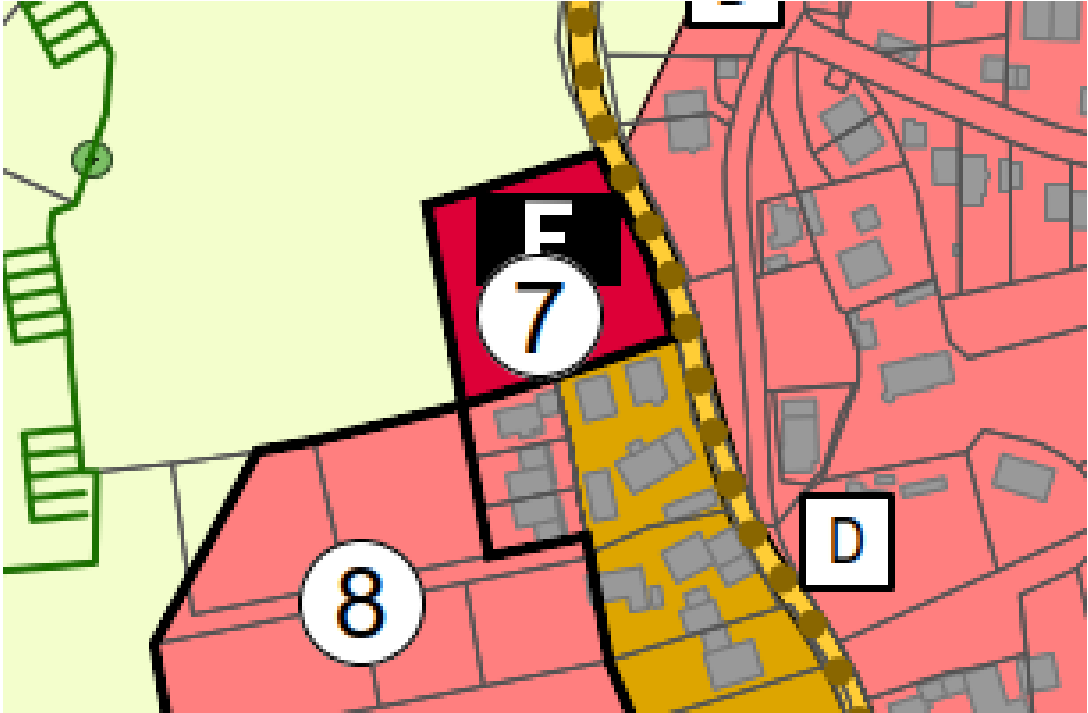
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bewertung: Hoch 	
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Oberflächengewässer betroffen. ▪ im Einzugsgebiet des Bulachmoos ▪ Grundwasser voraussichtlich nicht oberflächennah anstehend 	Mittel (2)
Luft/Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überbauung unversiegelter Flächen verstärkt die ohnehin ablaufenden Veränderungen durch den Klimawandel. Der Versiegelungsgrad eines Gewerbegebietes ist vergleichsweise hoch. ▪ Grünland ist als Kaltluftentstehungsgebiete einzustufen. ▪ Direkt angrenzend an Waldflächen, die als Frischluftentstehungsgebiet dienen ▪ in der Nähe der Kaltluftleitbahn 	Hoch (3)
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ strukturarmer landwirtschaftlicher Fläche mit geringer Geländeneigung ▪ angrenzend an eine naturnahe Waldfläche ▪ Beeinträchtigung von Sichtachsen durch Überbauung 	Hoch (3)
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Bau-, Natur- bzw. Bodendenkmäler betroffen 	Gering (1)
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist im geringen Maße mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen ▪ landwirtschaftliche Immissionen (Staub, Lärm, Geruch) ▪ Die Wirkungen des Lärms und der Immissionen auf die angrenzende Wohnung sind potenzielle gering 	Mittel (2)
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nicht relevant 	-
Planungshinweise	weiter Untersuchungsbedarf zu: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Artenschutz (insb. Amphibien, Gebüschvögel) 	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit hohem (2,4) Konfliktpotential.	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	Pufferzone für Moor und FFH-Gebiet erhalten	

C.4.2.7 Wohnbaufläche am Schererberg

6 Wohnbaufläche am Schererberg		
		
Lage	Im Osten von Walchstadt	
Flächengröße	0,41 ha	
Übergeordnete Pläne und Fachgesetze/-planungen		
Ziele des LEP/RP	Nicht betroffen bzw. werden berücksichtigt	
Schutzgebiete Naturschutzrecht	Nicht betroffen	
Schutzgebiete Wasserrecht	Nicht betroffen	
Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/Funktion/Vorbelastung	Auswirkungs- intensität der Planung
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Strukturreiche Laubmischwälder, mittlere Ausprägung ▪ mögliches Vorkommen von Gehölzbrütern und Fledermäusen 	Hoch (3)
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ mehr als die Hälfte sind forstwirtschaftlich genutzte Flächen ▪ Klassenbezeichnung gem. Bodenschätzung: ISIIIB2 ▪ Grünlandzahl 30 < Lkr. -Durchschnittsgrünlandzahl 45 (Stand 2014) ▪ Bodenfunktionen: <ul style="list-style-type: none"> - natürliche Ertragsfähigkeit: gering - Retentionsvermögen bei Niederschlag: 5, sehr hoch - Standortpotential für die natürliche Vegetation: n.v. ▪ Bewertung: hoch 	Hoch (3)
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Oberflächengewässer betroffen 	Gering (1)

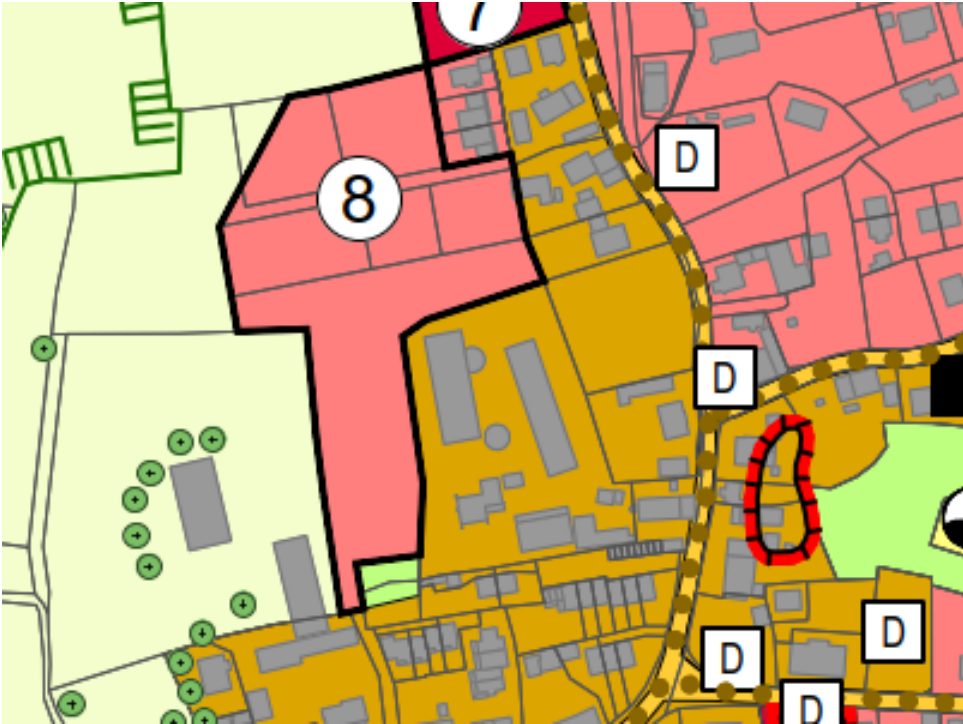
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundwasser voraussichtlich nicht oberflächennah anstehend 	
Luft/Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überbauung unversiegelter Flächen verstärkt die ohnehin ablaufenden Veränderungen durch den Klimawandel. Der Versiegelungsgrad eines Wohnbaugebietes ist vergleichsweise gering. ▪ Wälder sind als Frischluftentstehungsgebiete einzustufen. ▪ Rodung von einem Wald 	Mittel (2)
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ landwirtschaftliche Fläche mit Gehölzbeständen ▪ Besitzt aufgrund der umliegenden Wälder keine Fernwirkung 	Mittel (2)
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Bau-, Natur- bzw. Bodendenkmäler betroffen ▪ forstwirtschaftliche Ertragsflächen 	Mittel (2)
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist im geringen Maße mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen ▪ landwirtschaftliche Immissionen (Staub, Lärm, Geruch) 	Gering (1)
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nicht relevant 	-
Planungshinweise	weiter Untersuchungsbedarf zu: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Artenschutz (insb. Gehölzbrüter und Fledermaus) 	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit mittlerem (2) Konfliktpotential.	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	Fläche dient der Ortsabrundung	

C.4.2.8 Feuerwehr in Walchstadt

7 Feuerwehr in Walchstadt		
		
Lage	Im Norden von Walchstadt	
Flächengröße	0,31 ha	
Übergeordnete Pläne und Fachgesetze/-planungen		
Ziele des LEP/RP	Nicht betroffen bzw. werden berücksichtigt	
Schutzgebiete Naturschutzrecht	Nicht betroffen	
Schutzgebiete Wasserrecht	Nicht betroffen	
Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/Funktion/Vorbelastung	Auswirkungs- intensität der Planung
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Strukturarmer Acker ▪ mögliches Vorkommen von Feldvögeln 	Gering (1)
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ unversiegelte, landwirtschaftlich genutzte Böden ▪ Klassenbezeichnung gem. Bodenschätzung: sL5D ▪ Ackerzahl 46 < Lkr. -Durchschnittsackerzahl 51 (Stand 2014) ▪ Bodenfunktionen: <ul style="list-style-type: none"> - natürliche Ertragsfähigkeit: gering - Retentionsvermögen bei Niederschlag: 4, hoch - Standortpotential für die natürliche Vegetation: n.v. ▪ Bewertung: gering 	Gering (1)
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Oberflächengewässer betroffen 	Gering (1)

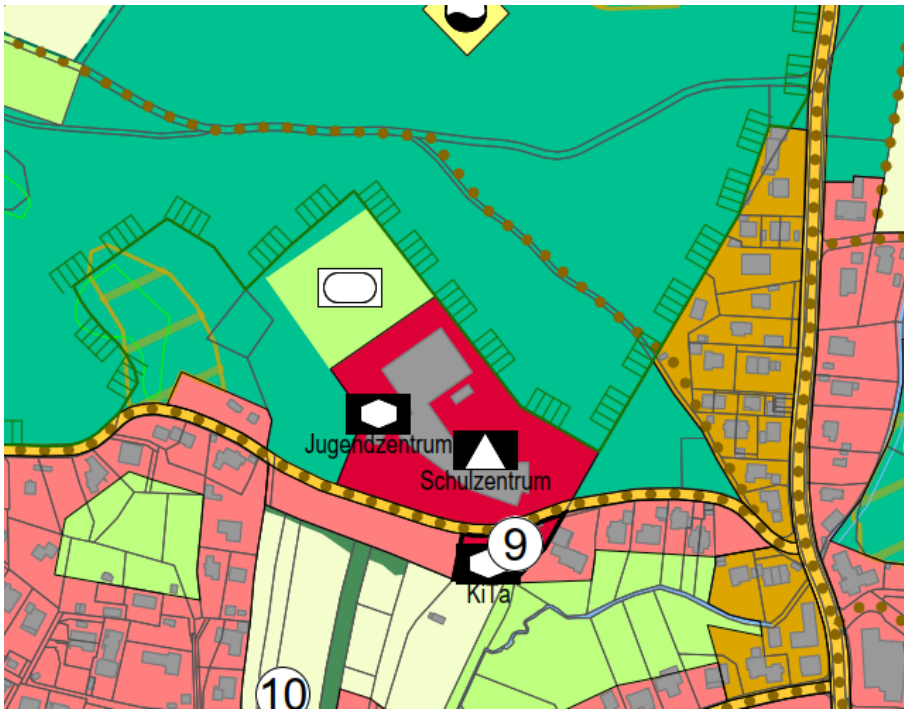
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundwasser voraussichtlich nicht oberflächennah anstehend 	
Luft/Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überbauung unversiegelter Flächen verstärkt die ohnehin ablaufenden Veränderungen durch den Klimawandel. Der Versiegelungsgrad von Gemeinbedarfsflächen ist vergleichsweise hoch. ▪ Ackerflächen sind als Kaltluftentstehungsgebiete einzustufen. 	Hoch (3)
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ strukturarmer landwirtschaftliche Fläche mit großer Neigung 	Gering (1)
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Bau-, Natur-bzw. Bodendenkmäler betroffen ▪ landwirtschaftliche Ertragsflächen geringer Wertigkeit 	Gering (1)
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist im geringen Maße mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen ▪ landwirtschaftliche Immissionen (Staub, Lärm, Geruch) 	Gering (1)
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nicht relevant 	-
Planungshinweise	weiter Untersuchungsbedarf zu: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Artenschutz (insb. Feldvögel) 	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit geringem (1,3) Konfliktpotential.	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	Künftige Wohnentwicklung	

C.4.2.9 Wohnbaufläche in Walchstadt

8 Wohnbaufläche in Walchstadt		
		
Lage	Im Westen von Walchstadt	
Flächengröße	1,4 ha	
Übergeordnete Pläne und Fachgesetze/-planungen		
Ziele des LEP/RP	Nicht betroffen bzw. werden berücksichtigt	
Schutzgebiete Naturschutzrecht	Nicht betroffen	
Schutzgebiete Wasserrecht	Nicht betroffen	
Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/Funktion/Vorbelastung	Auswirkungs- intensität der Planung
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Strukturarmes Grünland mit Hecken im Osten ▪ mögliches Vorkommen von Feldvögeln 	Mittel (2)
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ unversiegelte, landwirtschaftlich genutzte Böden ▪ Klassenbezeichnung gem. Bodenschätzung: ISlb2 ▪ Grünlandzahl 46 > Lkr. -Durchschnittsgrünlandzahl 45 (Stand 2014) ▪ Bodenfunktionen: <ul style="list-style-type: none"> - natürliche Ertragsfähigkeit: hoch - Retentionsvermögen bei Niederschlag: 4, hoch - Standortpotential für die natürliche Vegetation: n.v. ▪ Bewertung: hoch 	Hoch (3)
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Oberflächengewässer betroffen 	Gering (1)

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundwasser voraussichtlich nicht oberflächennah anstehend 	
Luft/Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überbauung unversiegelter Flächen verstärkt die ohnehin ablaufenden Veränderungen durch den Klimawandel. Der Versiegelungsgrad von Gemeinbedarfsflächen ist vergleichsweise gering. Es handelt sich jedoch um seinen großen Flächenumgriff. ▪ Ackerflächen sind als Kaltluftentstehungsgebiete einzustufen. 	Mitte (2)
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ strukturarmer landwirtschaftliche Fläche 	Gering (1)
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Bau-, Natur-bzw. Bodendenkmäler betroffen ▪ landwirtschaftliche Ertragsflächen höchster Wertigkeit 	Hoch (3)
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist im geringen Maße mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen ▪ landwirtschaftliche Immissionen (Staub, Lärm, Geruch) 	Gering (1)
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nicht relevant 	-
Planungshinweise	weiter Untersuchungsbedarf zu: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Artenschutz (insb. Feldvögel) 	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit mittlerem (1,9) Konfliktpotential.	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	Künftige Wohnentwicklung	

C.4.2.10 Kindertagesstätte Graf-Toerring-Straße Süd

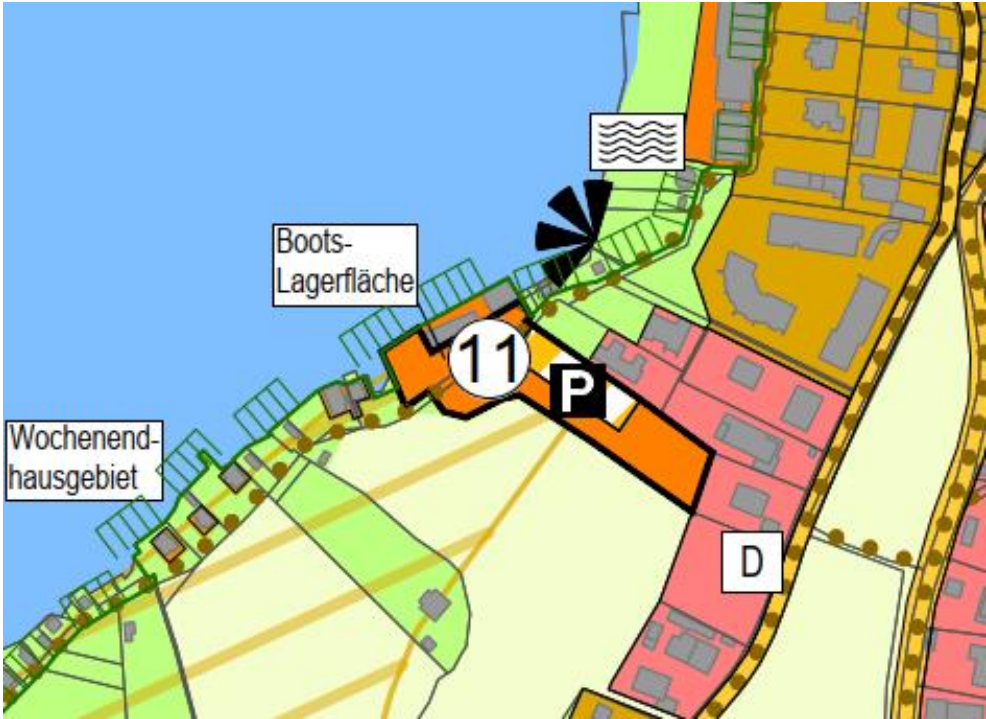
9 Kindertagesstätte Graf-Toerring-Straße Süd		
		
Lage	Im Norden von Steinebach	
Flächengröße	0,15 ha	
Übergeordnete Pläne und Fachgesetze/-planungen		
Ziele des LEP/RP	Nicht betroffen bzw. werden berücksichtigt	
Schutzgebiete Naturschutzrecht	Nicht betroffen	
Schutzgebiete Wasserrecht	Nicht betroffen	
Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/Funktion/Vorbelastung	Auswirkungs- intensität der Planung
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grünland mit kleinflächig angrenzenden Waldbeständen ▪ mögliches Vorkommen von Gehölzbrütern und Fledermäusen 	Mittel (2)
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ unversiegelte, landwirtschaftlich genutzte Böden ▪ Klassenbezeichnung gem. Bodenschätzung: MoT-b2 ▪ Grünlandanzahl 39 < Lkr. -Durchschnittsgrünlandzahl 45 (Stand 2014) ▪ Bodenfunktionen: <ul style="list-style-type: none"> - natürliche Ertragsfähigkeit: keine - Retentionsvermögen bei Niederschlag: 4, hoch - Standortpotential für die natürliche Vegetation: n.v. ▪ Bewertung: Mittel 	Mittel (2)
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Oberflächengewässer betroffen 	Gering (1)

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundwasser voraussichtlich nicht oberflächennah anstehend 	
Luft/Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überbauung unversiegelter Flächen verstärkt die ohnehin ablaufenden Veränderungen durch den Klimawandel. Der Versiegelungsgrad vom Kindergarten ist vergleichsweise gering. Es handelt sich jedoch um seinen geringen Flächenumgriff. ▪ Grünfläche ist als Kaltluftentstehungsgebiete einzustufen. 	Gering (1)
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Besitzt aufgrund der umliegenden Bebauung keine Fernwirkung 	Gering (1)
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Bau-, Natur- bzw. Bodendenkmäler betroffen ▪ Teilweise forstwirtschaftliche Ertragsflächen 	Mittel (2)
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist im geringen Maße mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen ▪ landwirtschaftliche Immissionen (Staub, Lärm, Geruch) 	Gering (1)
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nicht relevant 	-
Planungshinweise	weiter Untersuchungsbedarf zu: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Artenschutz (insb. Gehölzbrüter und Fledermaus) 	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit geringem (1,4) Konfliktpotential.	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	-	

C.4.2.11 Entwicklungsfläche Graf-Toerring-Straße Süd

Entwicklungsfläche 10 wird nicht weiterverfolgt. Die Fläche wird weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

C.4.2.12 Sonderfläche Bootslegerplatz

11 Sonderfläche Bootslegerplatz		
		
Lage	Hauptort Steinebach	
Flächengröße	0,41 ha	
Übergeordnete Pläne und Fachgesetze/-planungen		
Ziele des LEP/RP	Nicht betroffen bzw. werden berücksichtigt	
Schutzgebiete Naturschutzrecht	Nicht betroffen	
Schutzgebiete Wasserrecht	Nicht betroffen	
Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/Funktion/Vorbelastung	Auswirkungs- intensität der Planung
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Versiegelter Parkplatz, teilweise strukturarmes Grünland ▪ mögliches Vorkommen von Feldvögeln 	Gering (1)
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ die meisten sind versiegelt, teilweise sehr kleinflächige, landwirtschaftlich genutzte Böden ▪ Klassenbezeichnung gem. Bodenschätzung: keine ▪ Bodenfunktionen: <ul style="list-style-type: none"> - natürliche Ertragsfähigkeit: keine - Retentionsvermögen bei Niederschlag: keine - Standortpotential für die natürliche Vegetation: n.v. ▪ Bewertung: gering 	Gering (1)
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Oberflächengewässer betroffen ▪ Grundwasser voraussichtlich nicht oberflächennah anstehend 	Gering (1)

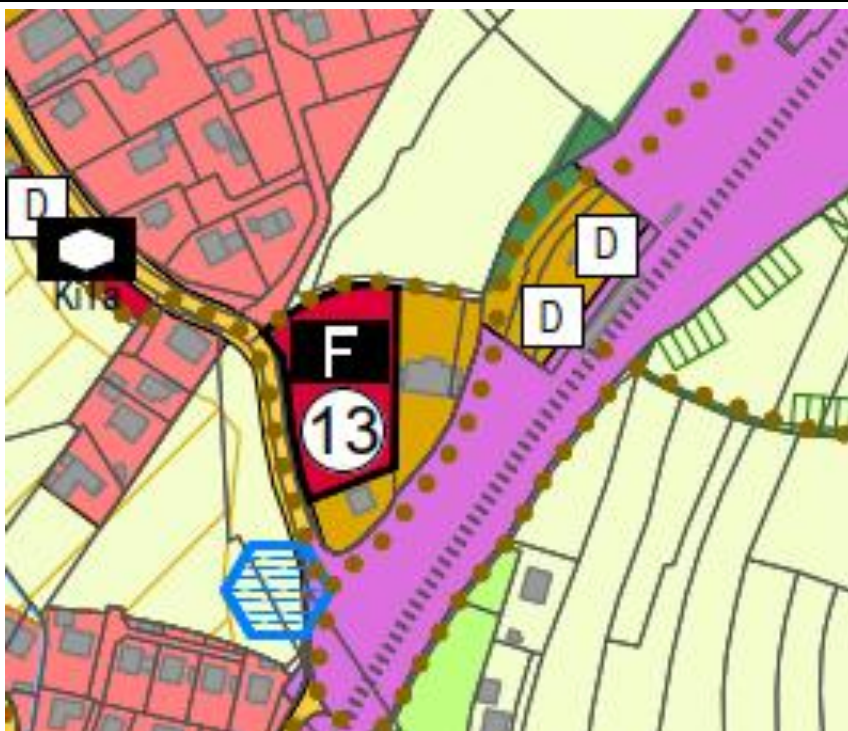
Luft/Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überbauung unversiegelter Flächen verstärkt die ohnehin ablaufenden Veränderungen durch den Klimawandel. Der Versiegelungsgrad von Sonderbauflächen ist vergleichsweise mittel. Es handelt sich jedoch um seinen geringem Flächenumfang. ▪ Ackerflächen sind als Kaltluftentstehungsgebiete einzustufen. 	Mittel (2)
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Versiegelter Parkplatz 	Gering (1)
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Bau-, Natur-bzw. Bodendenkmäler betroffen 	Gering (1)
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist im geringen Maße mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen ▪ landwirtschaftliche Immissionen (Staub, Lärm, Geruch) 	Gering (1)
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nicht relevant 	-
Planungshinweise	-	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit geringem (1,1) Konfliktpotential.	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	die Lagerung von Booten und Parkplatzfläche	

C.4.2.13 Entwicklungsfläche Auinger Straße Nord

Entwicklungsfläche 12 wird nicht weiterverfolgt. Die Fläche wird weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

C.4.2.14 Feuerwehr Steinebach-Auing S-Bahnhof

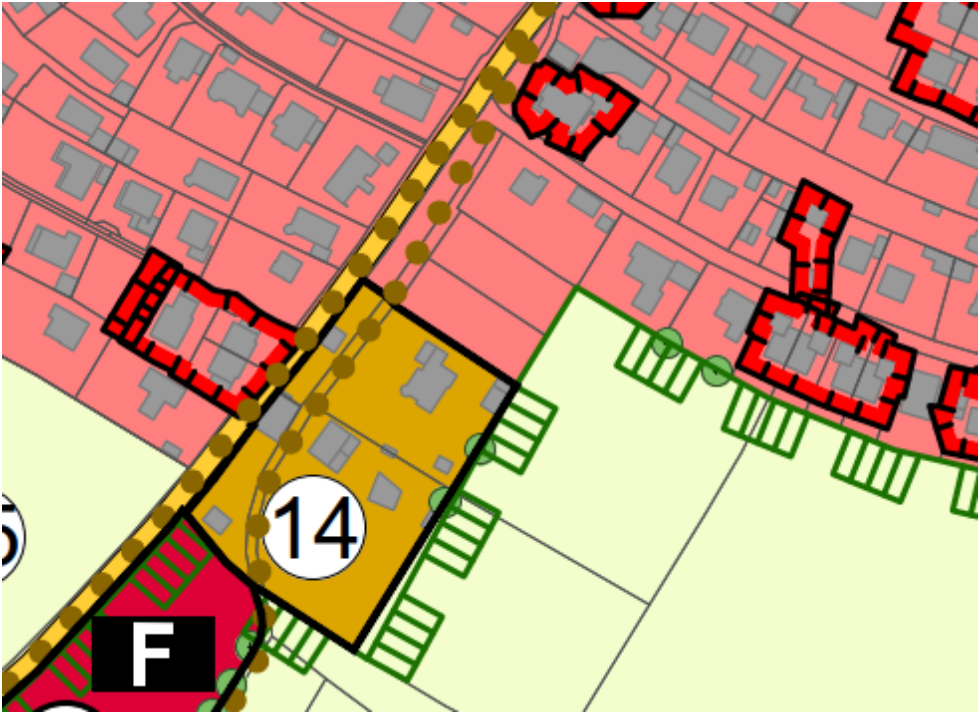
13 Feuerwehr Steinebach-Auing S-Bahnhof



Lage	Im Osten von Steinebach	
Flächengröße	0,34 ha	
Übergeordnete Pläne und Fachgesetze/-planungen		
Ziele des LEP/RP	Nicht betroffen bzw. werden berücksichtigt	
Schutzgebiete Naturschutzrecht	Nicht betroffen	
Schutzgebiete Wasserrecht	Nicht betroffen	
Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/Funktion/Vorbelastung	Auswirkungs- intensität der Planung
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Strukturarmes Grünland 	Gering (1)
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ unversiegelte, landwirtschaftlich genutzte Böden ▪ Klassenbezeichnung gem. Bodenschätzung: LIIIb3 ▪ Grünlandzahl 43 < Lkr. -Durchschnittsackerzahl 45 (Stand 2014) ▪ Bodenfunktionen: <ul style="list-style-type: none"> - natürliche Ertragsfähigkeit: mittel - Retentionsvermögen bei Niederschlag: 2, gering - Standortpotential für die natürliche Vegetation: n.v. ▪ Bewertung: gering 	Gering (1)
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Oberflächengewässer betroffen ▪ Grundwasser voraussichtlich nicht oberflächennah anstehend 	Gering (1)

Luft/Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überbauung unversiegelter Flächen verstärkt die ohnehin ablaufenden Veränderungen durch den Klimawandel. Der Versiegelungsgrad von Feuerwehr ist vergleichsweise hoch. Es handelt sich jedoch um seinen kleinem Flächenumfang. ▪ Grünlandflächen sind als Kaltluftentstehungsgebiete einzustufen. 	Mitte (2)
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ strukturarmer landwirtschaftliche Fläche mit keiner großen Neigung ▪ Besitzt aufgrund der umliegenden Bebauung keine Fernwirkung 	Gering (1)
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Bau-, Natur-bzw. Bodendenkmäler betroffen ▪ landwirtschaftliche Ertragsflächen mittlerer Wertigkeit 	Mittel (2)
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist im geringen Maße mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen ▪ landwirtschaftliche Immissionen (Staub, Lärm, Geruch) 	Gering (1)
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nicht relevant 	-
Planungshinweise	-	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit geringem (1,3) Konfliktpotential.	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	Fläche dient der Ortsabrundung	

C.4.2.15 Mischbaufläche am Hochstaudenweg


14 Mischbaufläche am Hochstaudenweg		
		
Lage	Im Süden von Steinebach	
Flächengröße	0,67 ha	
Übergeordnete Pläne und Fachgesetze/-planungen		
Ziele des LEP/RP	Nicht betroffen bzw. werden berücksichtigt	
Schutzgebiete Naturschutzrecht	Nicht betroffen	
Schutzgebiete Wasserrecht	Nicht betroffen	
Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/Funktion/Vorbelastung	Auswirkungs- intensität der Planung
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorhandene Wohnbaufläche, teilweise Grünland ▪ mögliches Vorkommen von Feldvögeln 	Gering (1)
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ teilweise kleinflächige, unversiegelte, landwirtschaftlich genutzte Böden ▪ Klassenbezeichnung gem. Bodenschätzung: SL4D ▪ Grünlandanzahl 46 > Lkr. -Durchschnittsgrünzahl 45 (Stand 2014) ▪ Bodenfunktionen: <ul style="list-style-type: none"> - natürliche Ertragsfähigkeit: mittel - gering - Retentionsvermögen bei Niederschlag: 4, hoch - Standortpotential für die natürliche Vegetation: n.v. ▪ Bewertung: mittel 	Mittel (2)
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Oberflächengewässer betroffen 	Gering (1)

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundwasser voraussichtlich nicht oberflächennah anstehend 	
Luft/Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überbauung unversiegelter Flächen verstärkt die ohnehin ablaufenden Veränderungen durch den Klimawandel. Der Versiegelungsgrad von Gemeinbedarfsflächen ist vergleichsweise mittel. Es handelt sich jedoch um seinen großen Flächenumgriff. ▪ Grünlandflächen sind als Kaltluftentstehungsgebiete einzustufen. 	Mitte (2)
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ strukturarmer landwirtschaftliche Fläche in der Nähe des Wohngebiets ▪ Besitzt aufgrund der umliegenden Bebauung keine Fernwirkung 	Gering (1)
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Bau-, Natur-bzw. Bodendenkmäler betroffen ▪ landwirtschaftliche Ertragsflächen mittlerer Wertigkeit 	Mittel (2)
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist im geringen Maße mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen ▪ landwirtschaftliche Immissionen (Staub, Lärm, Geruch) 	Gering (1)
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nicht relevant 	-
Planungshinweise	weiter Untersuchungsbedarf zu: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Artenschutz (insb. Feldvögel) 	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit geringem (1,4) Konfliktpotential.	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	Fläche dient der Ortsabrundung	

C.4.2.16 Entwicklungsfläche Dorfstraße West

Entwicklungsfläche 15 wird nicht weiterverfolgt. Die Fläche wird weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

C.4.2.17 Feuerwehr Steinebach-Auing Dorfstraße Ost

16 Feuerwehr Steinebach-Auing Dorfstraße Ost		
		
Lage	Im Süden von Steinebach	
Flächengröße	0,7 ha	
Übergeordnete Pläne und Fachgesetze/-planungen		
Ziele des LEP/RP	Nicht betroffen bzw. werden berücksichtigt	
Schutzgebiete Naturschutzrecht	Nicht betroffen	
Schutzgebiete Wasserrecht	Nicht betroffen	
Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/Funktion/Vorbelastung	Auswirkungs- intensität der Planung
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grünland mit Hecken Im Osten ▪ mögliches Vorkommen von Gehölzbrütern aufgrund der umliegenden Hecken 	Gering (1)
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ unversiegelte, landwirtschaftlich genutzte Böden ▪ Klassenbezeichnung gem. Bodenschätzung: SL3D ▪ Ackerzahl 52 > Lkr. -Durchschnittsackerzahl 51 (Stand 2014) ▪ Bodenfunktionen: 	Hoch (3)

	<ul style="list-style-type: none"> - natürliche Ertragsfähigkeit: mittel - Retentionsvermögen bei Niederschlag: 4, hoch - Standortpotential für die natürliche Vegetation: n.v. ▪ Bewertung: hoch 	
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Oberflächengewässer betroffen ▪ Grundwasser voraussichtlich nicht oberflächennah anstehend 	Gering (1)
Luft/Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überbauung unversiegelter Flächen verstärkt die ohnehin ablaufenden Veränderungen durch den Klimawandel. Der Versiegelungsgrad von Feuerwehr ist vergleichsweise hoch. Es handelt sich jedoch um seinen mittleren Flächenumfang. ▪ Grünlandflächen sind als Kaltluftentstehungsgebiete einzustufen. 	Mitte (2)
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ strukturarmer landwirtschaftliche Fläche mit keiner großen Neigung ▪ Besitzt aufgrund der umliegenden Hecken keine Fernwirkung 	Gering (1)
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Bau-, Natur- bzw. Bodendenkmäler betroffen ▪ landwirtschaftliche Ertragsflächen mittlerer Wertigkeit 	Mittel (2)
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist im geringen Maße mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen ▪ landwirtschaftliche Immissionen (Staub, Lärm, Geruch) 	Gering (1)
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nicht relevant 	-
Planungshinweise	weiter Untersuchungsbedarf zu: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Artenschutz (insb. Gehölzbrüter und Fledermaus) 	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit geringem (1,5) Konfliktpotential.	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	Fläche für die Feuerwehr	

C.4.3 Grünflächen/Grünzüge

Bei den im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen handelt es sich überwiegend um Bestandsdarstellungen.

Im Süden von Steinebach wird eine kleine Fläche zwischen der Seepromenade und der Seeleite als eine neue Grünfläche ausgewiesen, da die in der Nähe des Seeufers liegt und einen guten Blick auf die Landschaft bieten kann.

Gegenüber dem Ist-Zustand ist hierdurch nicht mit nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen.

C.4.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan beinhaltet Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die ausführlich im Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** „Ziele und

Maßnahmen für die Entwicklung des Landschaftsraumes“ abgehandelt sind. Die Umsetzung von entsprechenden Maßnahmen führt zu positiven Auswirkungen auf die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie den Erholungswert von Natur und Landschaft.

C.4.5 Belange des technischen Umweltschutzes

C.4.5.1 Vermeidung von Emissionen sowie Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die Siedlungserweiterungen bewirken ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in Form von Durchgangs-, Quell- und Zielverkehr. Die damit verbundenen Lärm- und Luftschadstoff-emissionen lassen sich nicht vermeiden.

C.4.5.2 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Zunahme der Bevölkerung und die Neuausweisung von Baugebieten führen dazu, dass sich das Abfall- und Abwasseraufkommen erhöhen wird. Von einer Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und geltenden abfall- und abwassertechnischen Verfahren wird ausgegangen.

Ein ressourcenschonender Umgang hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung ist im Rahmen der jeweiligen Bebauungspläne anzustreben.

C.4.5.3 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgen keine das Planungsrecht verändernden oder konkretisierenden Darstellungen, die speziell der Ansiedlung von Vorhaben zur Entwicklung von Wind-, Wasser- oder Bioenergie dienen.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes können für die einzelnen Bauflächen konkretisierende Vorgaben/Empfehlungen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur effizienten Nutzung von Energie getroffen werden.

C.4.5.4 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Die baulichen Entwicklungsflächen befinden sich alle außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Trinkwasserschutzgebiete.

Laut Karte der Erdbebenzonen in Deutschland gehört Wörthsee zu keiner Erdbebenzone³⁴.

C.5 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde der aktuelle Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan weiterhin gültig sein. Auf Grund des geringen Bauflächenpotentials wird

³⁴ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches GeoForschungsZentrum GFZ Potsdam online: Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen, http://www.gfz-potsdam.de/din4149_erdbebenzonenabfrage/, Stand: 05.09.2025

die Gemeinde in ihren Steuerungs- und Entwicklungsmöglichkeiten zunehmend eingeschränkt sein.

Da der Bedarf nach Wohnraum unabhängig von der Neuaufstellung des FNP gegeben sein wird, besteht bei Nichtdurchführung der Planung, heißt bei Nicht-Neuaufstellung des FNP, die Gefahr einer ungeordneten städtebaulichen Entwicklung, möglicherweise unter zusätzlicher Belastung des Landschaftsraumes.

C.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

C.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sollen im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplanes bzw. im Rahmen der Bauausführung beachtet bzw. zumindest auf ihre Anwendbarkeit hin überprüft werden.

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Tiere, Pflanzen, Fläche/ biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhaltung schutzwürdiger Bereiche und Gehölze; vgl. Steckbriefe ▪ Neupflanzung von Gehölzen ▪ überwiegende Verwendung standortgerechter, heimischer Baum- und Straucharten ▪ naturnahe Gestaltung von Versickerungs-/ Retentionsanlagen sowie sonstigen Grünflächen ▪ ggf. Dach- und/oder Fassadenbegrünungen ▪ Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile (z.B. Sockelmauern bei Zäunen) ▪ Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen ▪ Durchführung notwendiger Baumfällungen und Rodungen nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar.
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Vermeidung von Erosion, Bodenverdichtungen und -kontaminationen
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ naturnahe Regenwasserbewirtschaftung (Versickerung und/oder Retention, ggf. auch Dachbegrünung) ▪ Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge ▪ Vermeidung von (dauerhaften) Grundwasserabsenkungen bzw. von Eingriffen in den Grundwasserstrom
Luft/ Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Erhaltung sowie Neupflanzung frischluftproduzierender Gehölze ▪ Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch Fassaden- und Dachbegrünung
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vermeidung der Bebauung von landschaftsprägenden Lagen (Kuppen, Steilhänge); vgl. Steckbriefe

	<ul style="list-style-type: none"> Einbindung des Vorhabens in die Landschaft durch gestalterische und grünordnerische Vorgaben wie z.B. Höhenbeschränkungen/ -stufungen bei den Gebäuden, Ausweisung von Grünflächen, Umsetzung von Gehölzpflanzungen etc.
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> naturnahe Gestaltung privater Grün-/Freiflächen bzw. der Wohn- und Nutzgärten Begrünung der Erschließungsstraßen und -wege
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> Bei Auffinden von Bodendenkmälern: Anzeige an die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> Einhaltung von Grenzwerten bezüglich der Lärmemissionen Ausweisung der Naherholung dienenden Grünflächen (insb. bei größeren Wohngebieten)

C.6.2 Gesamtausgleichsbedarf/geeignete Maßnahmen zum Ausgleich

Der Gesamtausgleichsbedarf setzt sich folgendermaßen zusammen:

bauliche Entwicklungsfläche	Fläche (m ²)	Wertigkeit (WP)	zu erwartende GRZ	erwarteter Kompensationsbedarf (WP)	
				Minimum	Maximum
Mischbaufläche Münchner Straße	2175	3	0,6	3132	3915
Mischbaufläche Mauerner Straße Süd	2836	3	0,6	4084	5105
Wohnbaufläche Eichenweg	2861	2	0,4	1831	2289
Bauhof Etterschlager Straße West	3918	0	0,6	0	0
Gewerbefläche Etterschlager Straße Ost	14225	2	0,8	18208	22760
Wohnbaufläche am Schererberg	4035	10	0,4	12912	16140
Feuerwehr in Walchstadt	3107	2	0,8	3977	4971
Wohnbaufläche in Walchstadt	18282	3	0,4	17551	21938
Kindertagesstätte Graf-Toerring-Straße Süd	1590	3	0,6	2290	2862
Wohnbaufläche Graf-Toerring-Straße Süd	5281	3	0,4	5070	6337
Sonderfläche Bootslagerplatz	4209	2	0,8	0	0
Wohnbaufläche Auinger Straße Nord	10872	3	0,4	10437	13046
Feuerwehr Steinebach-Auing S-Bahnhof	3461	3	0,8	6645	8306
Mischbaufläche am Hochstaudenweg	6704 (ca. 3000 m ² zum Ausgleichen)	3	0,6	4320	5400
Wohnbaufläche Dorfstraße West	9052	3	0,4	8690	10862

Feuerwehr Steinebach-Auing Dorfstraße Ost	7026	3	0,8	13490	16862
Gesamtausgleichsbedarf (m²): 95930				11263 6	140795

Es bestehen somit ein minimaler Ausgleichsbedarf von 7,6 ha sowie ein maximaler Ausgleichsbedarf von 9,5 ha. Bei angemessener Berücksichtigung von geeigneten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (siehe vorherigen Punkt) kann im Mittel von einem tatsächlichen Gesamtausgleichsflächenbedarf im mittleren Bereich ausgegangen werden.

Die im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan empfohlenen, teils im Flächennutzungsplan dargestellten (Flächen für) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einschließlich der potentiellen Ökokontoflächen der Gemeinde bieten ausreichend Potentiale, den mit der Bauflächenentwicklung voraussichtlich einhergehenden Gesamtausgleichsbedarf abzudecken.

C.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten in Bezug auf die baulichen Entwicklungsflächen sind in den jeweiligen Steckbriefen abgehandelt (hinsichtlich Ausdehnung/Abgrenzung, Art der baulichen Nutzung etc.).

Frühzeitig im Planungsprozess wurden zudem von Grundstücksbesitzern angebotene Flächen auf Ihre Eignung als Baulandflächen hin geprüft und – sofern aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Aspekten geeignet – in den weiteren Planungsprozess integriert, oder – sofern ungeeignet – verworfen.

Eine weitere Auseinandersetzung mit alternativen Planungsmöglichkeiten erfolgt im Zuge des Verfahrens, nach erfolgter Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange.

C.8 Zusätzliche Angaben

C.8.1 Methodik, wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandserfassung und -bewertung einschließlich Prognose der Umweltauswirkungen erfolgte verbal-argumentativ auf Grundlage eigener Ortsbegehungen, unter Beachtung von (rechtlichen) Planungsvorgaben, durch die Auswertung weiterer Datengrundlagen (vgl. Referenzliste weiter unten) sowie durch die Einholung von Informationen von Ortskundigen und Fachbehörden.

Eine überschlägige Bewertung der Bodenfunktionen im Bereich der einzelnen Bauflächen erfolgte durch Auswertung der Klassenzeichen aus der Bodenschätzungskarte (Bayerisches Geologisches Landesamt 1964).

Für die Einstufung der Bedeutung des Gebietes für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die überschlägige Beurteilung des Kompensationsbedarfs wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt verwendet.

C.8.2 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen für die Maßstabs- und Untersuchungsebene des Flächennutzungsplanes keine nennenswerten Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

Kenntnislücken, z.B. beim Arten- und Immissionsschutz, sind auf der nachfolgenden Planungsebene abschließend auszuräumen.

C.9 Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

Kontroll- und Überwachungsmaßnahmen werden auf der nachfolgenden Planungsebene, im Bebauungsplanverfahren, festgelegt. Da die Gemeinde Wörthsee kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

C.10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Wörthsee plant, seinen seit 2006 rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan neu aufzustellen.

Im neu in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan sind als Außenentwicklung sechs neue Wohnbauflächen, drei gemischte Bauflächen, eine gewerbliche Baufläche, eine Sonderbaufläche, fünf Gemeinbedarfsflächen sowie wenige ergänzende Grünflächen dargestellt.

Für den Landschaftsraum sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft planzeichnerisch dargestellt und/oder textlich definiert, um bestehenden Defiziten im Natur- und Landschaftsraum gegenzusteuern.

Relevante Umweltauswirkungen sind in erster Linie mit geplanten Bauflächenausweisungen verbunden. Für eine bauliche Entwicklung sind im folgenden Umfang Flächen vorgesehen:

- 5 ha für Wohnbauflächen
- 1,16 ha für gemischte Bauflächen
- 1,42 ha für gewerbliche Bauflächen
- 1,9 ha für Gemeinbedarfsflächen
- 0,41 ha für Sonderbauflächen

Der Vorentwurf des FNP/LPs stellte noch insgesamt 9,89 ha Bauflächen. Bei den meisten Bauflächen-Darstellungen sind Äcker betroffen. Das naturschutzfachliche Konfliktpotential ist daher überwiegend gering bzw. konzentriert sich im Wesentlichen auf die mögliche Betroffenheit von Offenlandbrütern wie der Kiebitz. Nur bei wenigen Flächen sind wertgebende Biotoptypen wie Feldhecken, kleine Obstgärten oder sonstige Gehölzstrukturen betroffen. Es wird auf einer Erhaltung und Einbindung der naturschutzfachlich hochwertigen Flächen in das Planungskonzept auf Ebene des Bebauungsplans hingewiesen.

Bei den geplanten Bauflächen liegen größtenteils offene, weitgehend intakte Böden vor, die derzeit noch ihre Funktionen erfüllen können und bei Umsetzung der Planung weitgehend verloren gehen.

Klimatisch besonders relevante Kaltluftabflussbahnen sowie siedlungsnahe Flächen, denen eine besondere Luftaustauschfunktion zukommt, bleiben ebenfalls von Bebauung verschont.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind von unterschiedlicher Intensität. Die meisten Baugebiete lassen sich weitgehend landschaftsverträglich entwickeln. Konflikträchtige Baugebiete stellt in erster Linie die Fläche 5 Gewerbegebiet auf Grund der Dimensionen und dem damit verbundenen Eingriff in die Landschaft.

Von Lärmimmissionen betroffen sind all diejenigen Bauflächen, die sich entlang oder in der Nähe stärker befahrener Straßen befinden. Der größte Konflikt besteht bei 3 auf Grund der randlichen Lage zur Autobahn A96 und Staatstraße ST2348.

Die Maßnahmen zur Entwicklung des Landschaftsraumes beziehen sich insbesondere auf die Entwicklung der Gewässer als bedeutsame Lebensräume und Verbundachsen sowie auf die Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels.

C.11 Referenzliste mit Quellen

Für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen wurden neben den aus eigenen Bestandserhebungen im Frühjahr und Sommer 2024 gewonnenen Erkenntnissen, der Auswertung des Regionalplanes der Region München und des derzeit noch rechtsgültigen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan folgende Daten- und Informationsgrundlagen für die jeweiligen Schutzgüter herangezogen (siehe ergänzend auch Fußnoten in den jeweiligen Kapiteln):

Umweltbelang	Quelle
Tiere, Pflanzen, Fläche/ biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Starnberg Bayerisches Landesamt für Umwelt ▪ Artenschutzkartierung Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt ▪ Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online Viewer): „http://fisnat.bayern.de/finweb/“
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geologische Karte von Bayern 1:25.000, Bayerisches Landesamt für Umwelt ▪ Übersichtsbodenkarte 1:25.000, Bayerisches Landesamt für Umwelt ▪ Übersichtsmoorbodenkarte 1:25.000, Bayerisches Landesamt für Umwelt ▪ Bodenschätzungskarte 1:25.000, Bayerisches Landesamt für Umwelt ▪ Altlasten und schädliche Bodenveränderung, Bayerisches Landesamt für Umwelt
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gewässerbewirtschaftung für die Gewässer III. Ordnung Bulachbach ▪ Trinkwasserschutzgebiete, Wasserwirtschaftsamt Weilheim und Wasserwirtschaftsamt München
Luft/ Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LfU Online-BayernAtlas: Topographische Karte ▪ Schutzgutkarte Klima/Luft 1: 500.000, Bayerisches Landesamt für Umwelt
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LfU Online-BayernAtlas: Luftbild, Topographische Karte
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LfU Online-BayernAtlas: Thema Planen und Bauen
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LfU Online-BayernAtlas: Themen Freizeit in Bayern, Umwelt ▪ UmweltAtlas Bayern: Lärmbelastungskataster

D Rechtsgrundlagen und Quellen

D.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch §§ 2, 3 und 4 des Gesetzes am 23.12.2025 (GVBl. S. 657, 667 und 699)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 637)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 657)

D.2 Quellen

- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP); 01.06.2023
- Regionaler Planungsverband München: Regionalplan Region München (14); 01.04.2019

E Anhang

E.1 Liste der Bodendenkmäler

- D-1-7833-0265** Siedlung der Bronzezeit.
nachqualifiziert
- D-1-7833-0406** Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.
nachqualifiziert
- D-1-7933-0082** Burgstall des hohen Mittelalters ("Burgselberg").
nachqualifiziert
- D-1-7933-0084** Reihengräberfeld des frühen Mittelalters.
nachqualifiziert
- D-1-7933-0093** Verebneter Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.
nachqualifiziert
- D-1-7933-0095** Brandgräber der römischen Kaiserzeit.
nachqualifiziert
- D-1-7933-0096** Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.
nachqualifiziert
- D-1-7933-0097** Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
nachqualifiziert
- D-1-7933-0098** Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
nachqualifiziert
- D-1-7933-0099** Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Bronzezeit.
nachqualifiziert
- D-1-7933-0101** Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.
nachqualifiziert
- D-1-7933-0105** Verebneter Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.
nachqualifiziert
- D-1-7933-0145** Offene Großsiedlung der mittleren und späten Latènezeit.
nachqualifiziert
- D-1-7933-0157** Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.
nachqualifiziert

- D-1-7933-0158** Handwerksplatz mit Brennöfen des Mittelalters oder der frühen Neuzeit.
nachqualifiziert
- D-1-7933-0229** Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath.
Filialkirche St. Martin in Walchstadt und ihres Vorgängerbaus.
nachqualifiziert
- D-1-7933-0233** Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath.
Filialkirche St. Nikolaus in Etterschlag und ihres Vorgängerbaus.
nachqualifiziert
- D-1-7933-0241** Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath.
Pfarrkirche St. Martin in Steinebach a.Wörthsee.
nachqualifiziert
- D-1-7933-0245** Siedlung der Latènezeit.
nachqualifiziert
- D-1-7933-0248** Abgegangenes Hofmarkschloss der frühen Neuzeit mit zugehörigem Wirtschaftshof und
Vorgängerbauten ("Schloss Walchstadt").
nachqualifiziert
- D-1-7933-0257** Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.
nachqualifiziert

Anzahl Bodendenkmäler: 21

E.2 Liste der Baudenkmäler

- D-1-88-145-11** **Alte Hauptstraße 6.** Wohnhaus und Ökonomiegebäude des sog. Schlossbauernhofs, ehemals Vierseithof, an Stelle des ehem. Schlosses Walchstadt; Wohnhaus, zweigeschossiger Putzbau mit Steilsatteldach und Aufzugsgiebel, durch Max Kajetan von Toerring-Seefeld 1688 neu erbaut; Ökonomiegebäude, zweigeschossiger Verputzbau mit weit überstehendem Flachsatteldach, um 1900.
nachqualifiziert
- D-1-88-145-13** **Alte Hauptstraße 16.** Wohnteil eines Bauernhaus, zweigeschossiger, verputzter Steilsatteldachbau, Ende 19. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-88-145-14** **Alte Hauptstraße 20.** Wohnhaus, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit weiten Vordächern, Balkonen, Bundwerk, Obergeschoss mit Schuppenschindeln verkleidet, im alpenländischen Heimatstil, um 1900; im Giebel zwei barocke Heiligenfiguren, angeblich aus der Etterschlager Kirche.
nachqualifiziert
- D-1-88-145-16** **Am Pfeifenberg 5.** Villa, zweigeschossiger Schopfwalmdachbau mit Zwerchhausrisalit und Belvedereturm, Balkonen und Zierfachwerk, 1899.
nachqualifiziert
- D-1-88-145-21** **Bahnhofstraße 2; Bahnhofstraße 4.** Ehem. Empfangs- und Stationsgebäude des Bahnhofs Steinebach, als Teil der Lokalbahn Pasing-Herrsching errichtet, zweigeschossiger Walmdachbau mit Flacherker und erdgeschossigem Anbau, vierbogig zur Bahnseite offene Wartehalle, in Formen des Heimat- und Jugendstils, 1903; erdgeschossiger Pavillonbau, gleichzeitig.
nachqualifiziert
- D-1-88-145-1** **Burgselberg 3.** Wohnhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit Erker, Altane und Veranda, im Reformstil, 1910.
nachqualifiziert
- D-1-88-145-2** **Dorfstraße 2.** Kath. Kirche St. Martin, Barockbau, um 1735 auf älterer Grundlage; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-1-88-145-3** **Dorfstraße 7.** Bauernhaus, breit gelagerter, zweigeschossiger Satteldachbau, Einfirstanlage, Giebelbild und reicher Giebelzier, Ende 19. Jh.
nachqualifiziert

- D-1-88-145-5** **Etterschlager Straße 18.** Wohnhaus, eingeschossiger Steilsatteldachbau mit Runderker, in Formen der gemäßigten Moderne, durch die Fa. Leonhard Moll erbaut, um 1928/30.
nachqualifiziert
- D-1-88-145-7** **Hauptstraße 14.** Wohn- und Geschäftshaus, eingeschossiger Satteldachbau mit Mansarddach-Zwerchhausrisalit über der Eingangsnische und verbretterter Giebellaube, im Reformstil, um 1910.
nachqualifiziert
- D-1-88-145-26** **Hauptstraße 18.** Ehem. Molkerei-, Käserei- und Wohngebäude, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit holzverkleidetem Obergeschoss, 1927.
nachqualifiziert
- D-1-88-145-24** **Hauptstraße 42.** Einfirsthof, zweigeschossiger Satteldachbau mit symmetrischer Giebelfassade, 1872 (dendro.dat.), im Kern älter, Stallumbau 1925.
nachqualifiziert
- D-1-88-145-10** **Inninger Straße 1.** Kath. Fialkirche St. Nikolaus, Barockbau, 1758 auf älterer Grundlage; mit Ausstattung; Friedhof mit Ummauerung des 18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-88-145-15** **Nähe Alte Hauptstraße.** Steinsäule mit Inschrift "DA BLEIM A DA IS NED ONE, 1901".
nachqualifiziert
- D-1-88-145-6** **Rehsteig 2.** Villa, eingeschossiger Mansardwalmdachbau mit Eckerker, um 1910.
nachqualifiziert
- D-1-88-121-10** **Seefelder Wald.** Steinerner Säule, Grenzstein in Pyramidenform (Forstamt Fürstenfeldbruck / Gemeinde Etterschlag / Forstamt Graf Toerring-Seefeld) bestehend aus Ziegelsteinsockel und aufgesetzter Tuffsteinpyramide, Anfang 19. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-88-145-8** **Seestraße 11.** Villa, eingeschossiger Mansardwalmdachbau, mit geschnitztem Erker und Zwerchgiebel, mit Fassadendekor im Stil des Neuempire, für den Bildhauer Bader errichtet, um 1910.
nachqualifiziert
- D-1-88-145-17** **Wörthseestraße 1.** Doppelwohnhaus, ehem. Krameranwesen, zweigeschossiger Satteldachbau, um 1865.
nachqualifiziert
- D-1-88-145-18** **Wörthseestraße 4.** Kath. Fialkirche St. Martin, schlichter barocker Bau, um 1760 auf älterer Grundlage, mit Ausstattung; Friedhof mit teilweise historischer Mauer und einigen schmiedeeisernen Grabkreuzen.
nachqualifiziert

- D-1-88-145-19** **Wörthseestraße 5.** Villa, burgartig mit Walmdach, Erkern, Balkonen und Loggia, von Ing. Max Krauss für sich selbst erbaut, 1901; mit Parkanlage.
nachqualifiziert
- D-1-88-145-9** **Wörthseestraße 36.** Wohnhaus, eingeschossiger Satteldachbau, Blockbau auf massivem Unterbau, im alpenländischen Heimatstil, um 1910.
nachqualifiziert

Anzahl Baudenkmäler: 21

F Verzeichnis der Anlagen

F.1 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

1520-02 – Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

F.2 Themenkarten

1520-1L-01 – Planungsgrundlagen

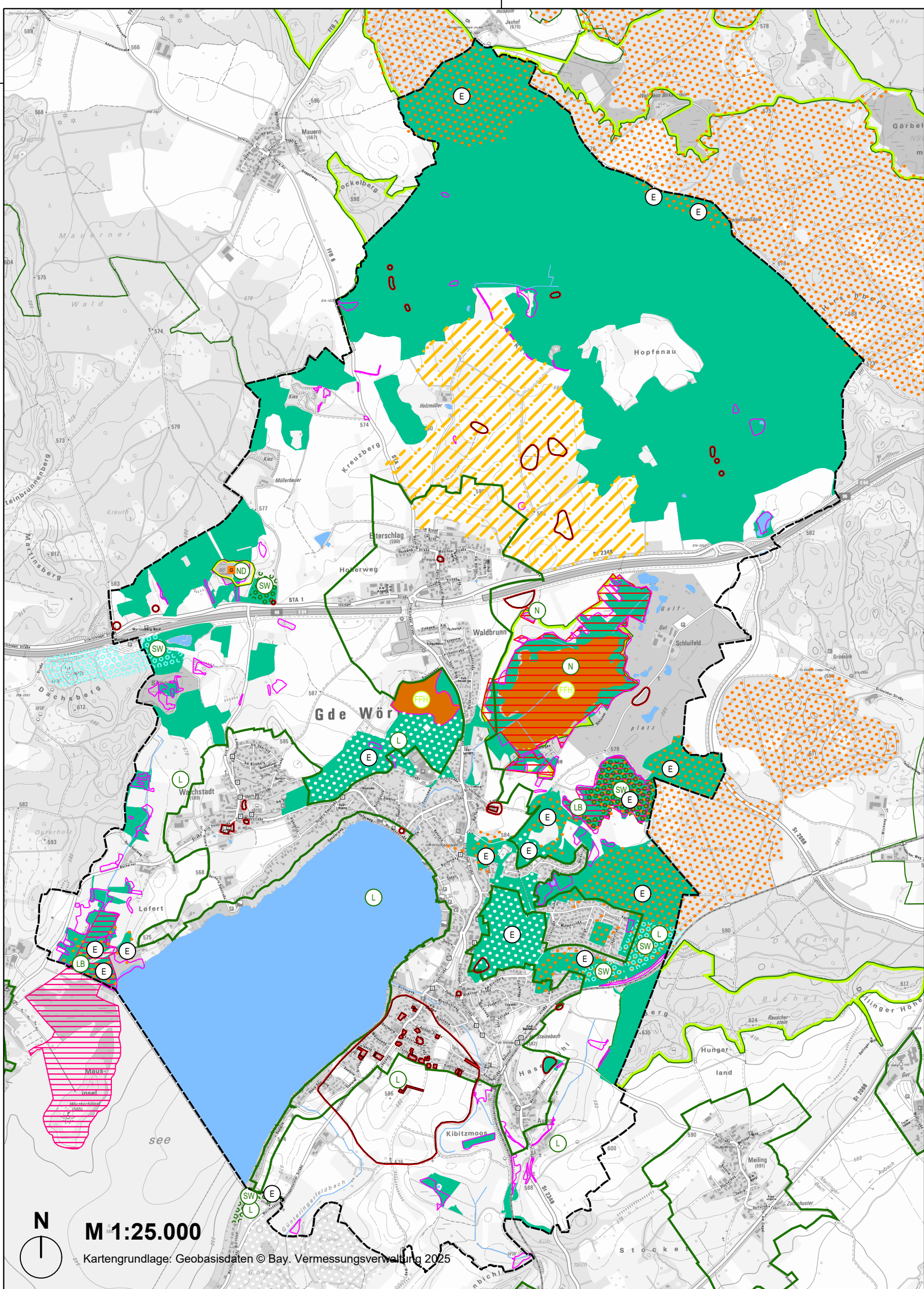
1520-1L-02 – Höhenschichtenmodell

1520-1L-03 – Wasser

1520-1L-04 – Erholung – Landschaft

G Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP 2023	8
Abb. 2: Ausschnitt Karte „Raumstruktur“, Regionalplan Region München (Stand 25.02.2019).....	13
Abb. 3: Ausschnitt Karte „Landschaft und Erholung“, Regionalplan Region München (Stand 25.02.2019)	14
Abb. 4: Ausschnitt Karte „Siedlung und Versorgung“, Regionalplan Region München (Stand 25.02.2019).....	16
Abb. 5: Übersichtskarte Trinkwasserschutzgebiete für das Gemeindegebiet Wörthsee	32
Abb. 6: Höhenschichtkarte.....	43
Abb. 7: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Wörthsee und Landkreis Starnberg 2015 - 2024.....	45
Abb. 8: Natürlicher Bevölkerungssaldo Wörthsee und Landkreis Starnberg 2015 - 2024.....	46
Abb. 9: Wanderungsbewegungen Wörthsee 2015 - 2024	47
Abb. 10: Wanderungsbewegungen Landkreis Starnberg 2015 - 2024	47
Abb. 11: Altersstruktur Wörthsee in den Jahren 2015, 2020, 2024	48
Abb. 12: Bevölkerungsprognose Wörthsee 2019 bis 2033	49
Abb. 13: Bevölkerungsprognose Landkreis Starnberg 2023-2043	49
Abb. 14: Bevölkerungsentwicklung in kreisfreien Städten und Landkreisen (2023-2043).....	50
Abb. 15: Bevölkerungsprognose nach Altersgruppen Landkreis Starnberg	51
Abb. 16: Bevölkerungsprognose Gemeinde Wörthsee	51
Abb. 17: Anzahl Wohngebäude Gemeinde Wörthsee 2015 - 2024	52
Abb. 18: Haushaltgrößen gem. Raumordnungsprognose 2040	53
Abb. 19: Wohnflächenentwicklung pro Einwohner in m ² 2015 - 2024.....	54
Abb. 20: Entwicklung der Haushaltgrößen in Personen 2015 - 2024.....	54
Abb. 21: Beschäftigte am Arbeitsort, Beschäftigte am Wohnort Gemeinde Wörthsee 2015 - 2024	55
Abb. 22: Sozialversicherungspflichtige beschäftigte AN 2015/ 2024, am Arbeitsort Wörthsee	57
Abb. 23: Arbeitslosenzahlen Wörthsee 2015 - 2024.....	57
Abb. 24: Wohnbaufläche Gemeinde Wörthsee 2015-2024.....	71
Abb. 25: Auszug Entwicklungsflächen Etterschlag.....	83
Abb. 26: Auszug Entwicklungsflächen Waldbrunn	85
Abb. 27: Auszug Entwicklungsflächen Walchstadt	87
Abb. 28: Auszug Entwicklungsflächen Steinebach Nord.....	89
Abb. 29: Auszug Entwicklungsflächen Steinebach Süd.....	90
Abb. 30: Potenzielle natürliche Vegetation im Gemeindegebiet Wörthsee	98
Abb. 31: Übersichtsbodenkarte, Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2025	101
Abb. 32: Steckbrief Oberflächenwasserkörper „Inninger Bach, Bulachbach“.....	103
Abb. 33: Steckbrief Oberflächenwasserkörper „Wörthsee “	105
Tabelle 1: Lebensraumtypen gem. Anhang I der FFH-Richtlinie; Schluifelder Moos, Bulachmoos	20
Tabelle 2: Tier- und Pflanzenarten gem. Anhang II der FFH-Richtlinie, Etterschlag.....	21
Tabelle 3: Tier- und Pflanzenarten gem. Anhang II der FFH-Richtlinie, Eichenalleen und Wälder um Meiling....	23
Tabelle 4: Bekannte Altlasten(verdachts)flächen im Bereich der Gemeinde Wörthsee, Stand 01.09.2025	32
Tabelle 5: Betriebsgrößen in der Landwirtschaft	59
Tabelle 6: Bodennutzung in der Landwirtschaften.....	60
Tabelle 7 : Bevölkerungsprognosen im Vergleich, LfStat 2025	70
Tabelle 8: Flächenerhebung 2022 und 2023; LfStat, 2025	97



Legende

Umgrenzung Gemeindegebiet

FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)

- Wald (i.S.d. Art. 2 BayWaldG)
- Moor

PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 5 Abs. 4 BauGB)

- Naturschutzgebiet nach § 23 BNatSchG (Nachrichtliche Übernahme)
- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (Nachrichtliche Übernahme)
- Landschaftsschutzgebiet nach § 26 BNatSchG (Nachrichtliche Übernahme)
- Naturdenkmal nach § 28 BNatSchG (Nachrichtliche Übernahme)
- Geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 BNatSchG (Nachrichtliche Übernahme)
- amtlich kartierte Biotope (Nachrichtliche Übernahme)
- Geotop (Nachrichtliche Übernahme)
- Vogelkulis - Kiebitz (Nachrichtliche Übernahme)

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)

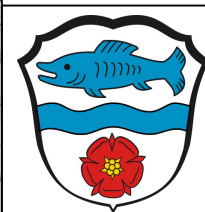
- Wasserflächen
- Fließende Gewässer, Gräben, Kanäle

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ
(§ 5 Abs. 4 BauGB, Nachrichtliche Übernahmen)

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Bodendenkmäler), die dem Denkmalschutz unterliegen

Waldbiotopkartierung

- Erholungswald Stufe 1
- Erholungswald Stufe 2
- Schutzwald für Immissionen Lärm und lokales Klima
- Schutzwald für Lebensraum, Landschaftsbild, Genressourcen und historisch wertvollen Waldbestand



Gemeinde Wörthsee
Seestraße 20
82237 Wörthsee

Neuaufstellung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Themenkarte "Planungsgrundlagen"

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
320x420	13.04.2026	13.04.2026	1520-1L-01

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB
Fleischhauer, Merdes, Brahm

Planfassung:
Entwurf

Bearbeitung:
Matthias Braun
Ying Gao
Helena Blaschke

Unterschrift des Planers:

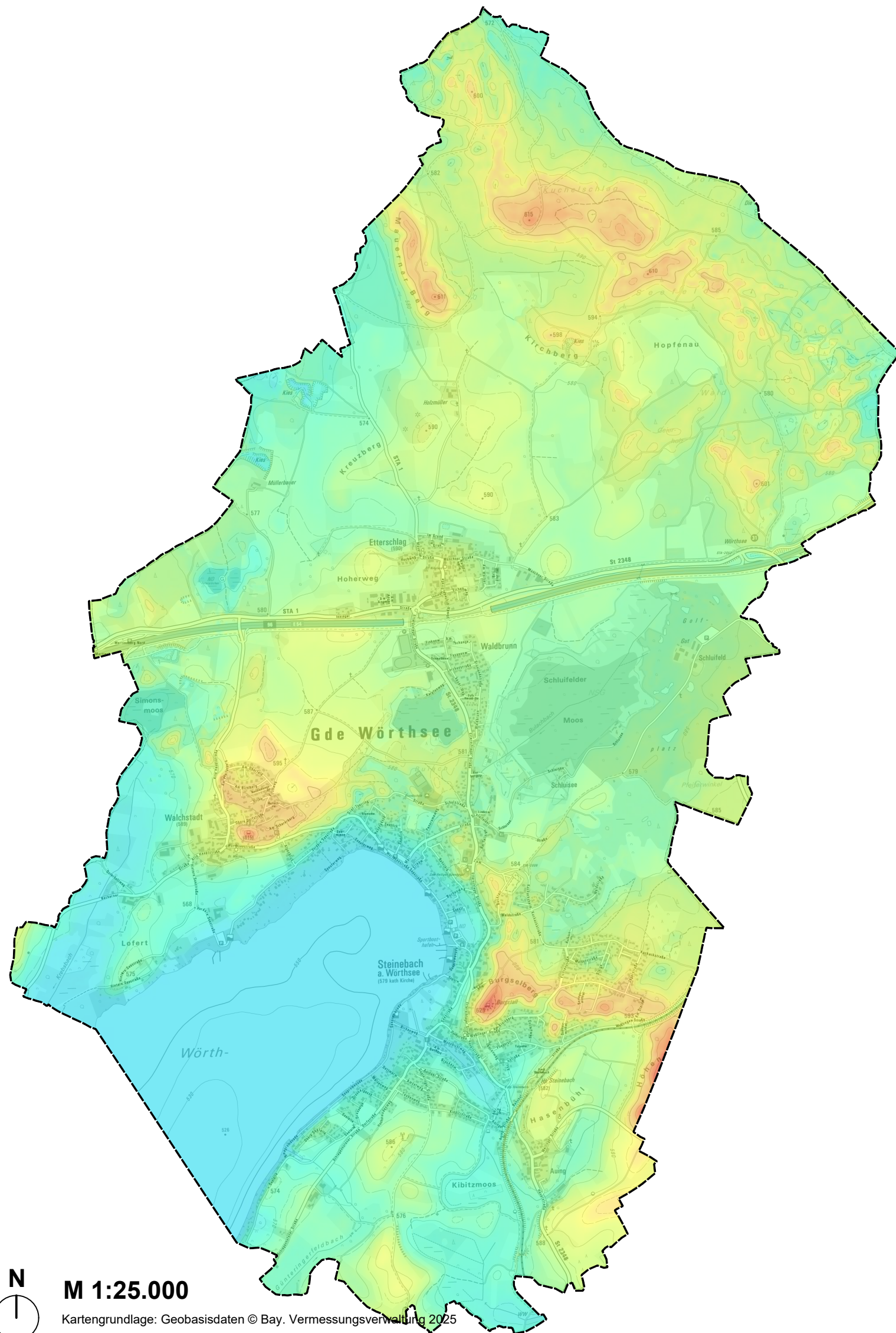
Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg
Amtsgericht Nürnberg PR 286
UST-IdNr. DE315889497

Tel. (0911) 999876-0
Fax (0911) 999876-54
info@tb-markert.de
https://www.tb-markert.de



N
M 1:25.000

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bay. Vermessungsverwaltung 2025



Legende



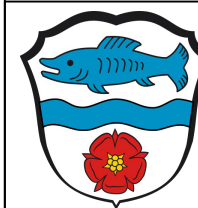
Umgrenzung Gemeindegebiet

Höhenabstufung



Hochebene

Tallagen



Gemeinde Würthsee
Seestraße 20
82237 Würthsee

Neuaufstellung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Themenkarte "Höhenschichtenmodell"

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
320x420	13.04.2026	13.04.2026	1520-1L-02

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB
Fleischhauer, Merdes, Brahm

Planfassung:

Entwurf

Bearbeitung:
Matthias Braun
Ying Gao
Helena Blaschke

Unterschrift des Planers:

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg
Amtsgericht Nürnberg PR 286
UST-IdNr. DE315889497

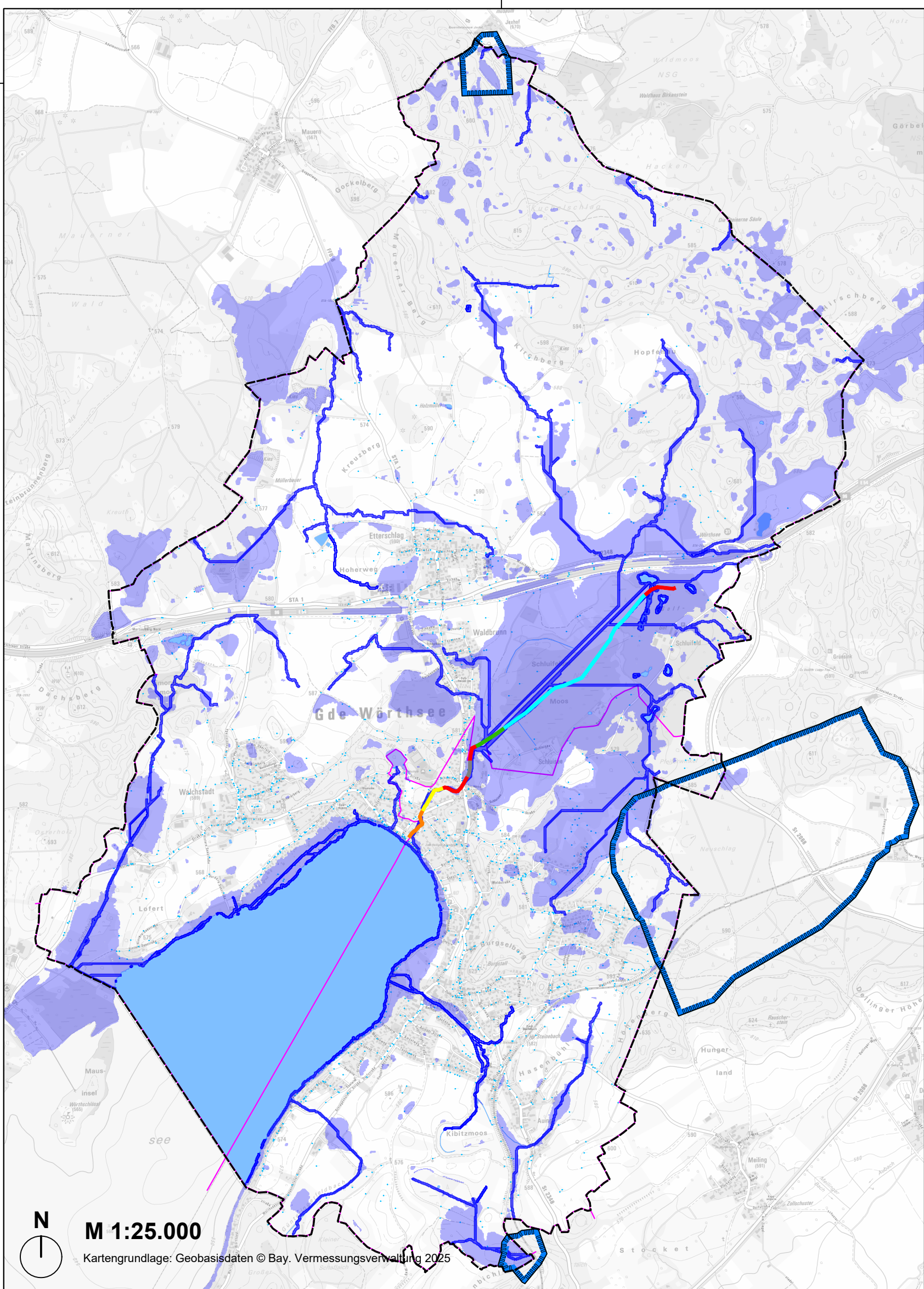
Tel. (0911) 999876-0
Fax (0911) 999876-54
info@tb-markert.de
https://www.tb-markert.de

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten



M 1:25.000

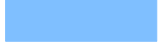




Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bay. Vermessungsverwaltung 2025



Legende

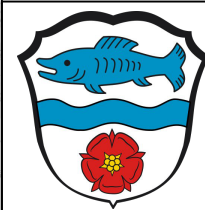
 Umgrenzung Gemeindegebiet

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)

-  Wasserflächen
-  Fließende Gewässer, Gräben, Kanäle
-  Trinkwasserschutzgebiet (Nachrichtliche Übernahme)
-  Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche (Nachrichtliche Übernahme)
-  potentielle Fließwege bei Starkregen mit starkem Abfluss (Nachrichtliche Übernahme)

Gewässerstrukturkartierung Fließgewässer (Gesamtbewertung)

-  gering verändert
-  mäßig verändert
-  stark verändert
-  sehr stark verändert
-  vollständig verändert
-  keine Bewertung



Gemeinde Würthsee
 Seestraße 20
 82237 Würthsee

Neuaufstellung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Themenkarte "Wasser"

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
320x420	13.04.2026	13.04.2026	1520-1L-03

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB Fleischhauer, Merdes, Brahm	Planfassung:	Entwurf
--	--------------	----------------

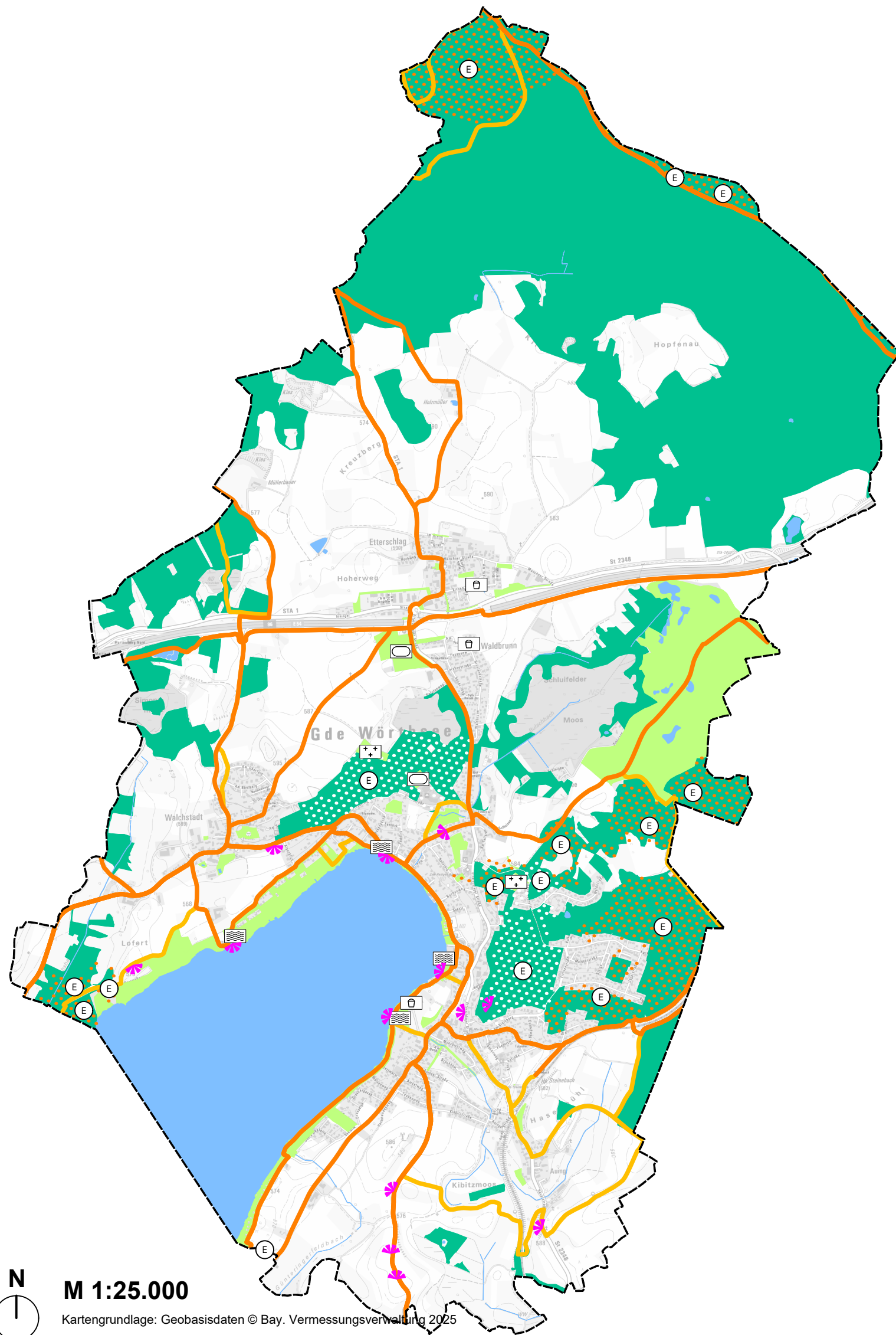
Bearbeitung:
 Matthias Braun
 Ying Gao
 Helena Blaschke

Unterschrift des Planers:

Pillenreuther Str. 34
 90459 Nürnberg
 Amtsgericht Nürnberg PR 286
 USt-IdNr. DE315889497

Tel. (0911) 999876-0
 Fax (0911) 999876-54
 info@tb-markert.de
 https://www.tb-markert.de





Legende

Umgrenzung Gemeindegebiet

GRÜNFLÄCHEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

- Grünflächen
- Badeplatz
- Sportplatz
- Friedhof
- Spielplatz

FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSWEGE (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

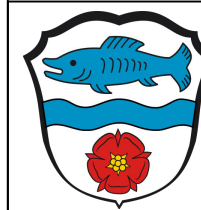
- Örtliche Wanderwege
- Radwege
- Aussichtspunkt

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)

- Wasserflächen
- Fließende Gewässer, Gräben, Kanäle

FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)

- Wald (i.S.d. Art. 2 BayWaldG)
- Waldbiotopkartierung*
- Erholungswald Stufe 1
- Erholungswald Stufe 2



Gemeinde Würthsee
 Seestraße 20
 82237 Würthsee

Neuaufstellung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Themenkarte "Erholung und Landschaft"

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
320x420	13.04.2026	13.04.2026	1520-1L-04

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB Fleischhauer, Merdes, Brahm	Planfassung:	Entwurf
--	--------------	----------------

Bearbeitung: Matthias Braun Ying Gao Helena Blaschke	Unterschrift des Planers:
---	---------------------------

Pillenreuther Str. 34
 90459 Nürnberg
 Amtsgericht Nürnberg PR 286
 USt-IdNr. DE315889497

Tel. (0911) 999876-0
 Fax (0911) 999876-54
 info@tb-markert.de
 https://www.tb-markert.de

