

Gemeinde

Wörthsee

Lkr. Starnberg

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan

Nr. 65 „Steinebach –
“Wohnen am Quartiersplatz“

Entwurfsverfasser Vorhaben-
und Erschließungsplan (VEP)

hirner & riehl architekten partg mbB
Herzog-Heinrich-Str. 20, 80336 München

Silands Grez + Kaiser Landschaftsarchitekten PartG mbB
Riedwiesenweg 8, 89081 Ulm

Vorhabenträger

Graf von Deym'sche Immobilien GmbH
Gut Mischenried 1, 82234 Wessling

Planfertiger

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Aktenzeichen

WOS 2-65

Bearbeiter: Kastrup

Plandatum

15.07.2026 (Vorentwurf)



Quelle: Hirner & Riehl

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkung	3
2.	Ziel der Planung.....	3
3.	Städtebauliche Situation	3
3.1	Lage, Verkehr.....	3
3.2	Gelände, Versickerung	5
3.3	Grünbestand	5
3.4	Umgebung und vorhandene Bebauung	5
3.5	Eigentumsverhältnisse	6
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023)	6
4.2	Regionalplan der Region München (RP München 2019)	7
4.3	Flächennutzungsplan	7
4.4	Planungsrechtliche Situation	8
4.5	Denkmalschutz.....	8
5.	Grundzüge des städtebaulichen Konzepts.....	8
6.	Planinhalte	11
6.1	Art der baulichen Nutzung	11
6.2	Maß der baulichen Nutzung	11
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	12
6.4	Verkehrerschließung, Ruhender Verkehr, Mobilitätskonzept	12
6.5	Sonstige Erschließung	16
6.6	Grünordnung	17
6.7	Minderung der Eingriffsfolgen, Eingriff / Ausgleich.....	18
6.8	spezieller Artenschutz	18
6.9	Immissionsschutz	19
6.10	Flächenbilanz	19

Anlagen

1. Vorbemerkung

Am hat der Gemeinderat der Gemeinde Wörthsee beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 75 „Steinebach - Wohnen am Quartiersplatz“ gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Vorhabenträger ist die Graf von Deym'sche Immobilien GmbH, Wessling. Mit der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist identisch mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

2. Ziel der Planung

Die Gemeinde Wörthsee möchte mit der vorliegenden Planung die Voraussetzung zur Erreichung mehrerer Ziele schaffen:

Im Plangebiet soll eine Wohnbebauung nach den Ergebnissen eines nichtoffenen Realisierungswettbewerbs aus dem Jahr 2020 realisiert werden. Die Bebauung aus frei finanziertem und EOF-gefördertem Wohnraum soll das (bezahlbare) Wohnraumangebot in der Gemeinde vergrößern. Zudem soll das östliche Gebäude als bauliche Fassung des neuen Quartiersplatzes dazu beitragen, diesen Bereich Steinebachs nahe der Kirche aufzuwerten. Ein Café mit Freischankfläche soll zur Belebung des Platzes beitragen.

Das ursprüngliche Ziel des Wettbewerbs, einen Teil des Wohnraums als ambulant betreute Wohngemeinschaften (abWG) zu realisieren, wird nicht weiterverfolgt.

Ergänzend zur Bebauung soll auch deren Erschließung über öffentliche und private Straßen und Wege gesichert werden.

3. Städtebauliche Situation

3.1 Lage, Verkehr

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsteils Steinebach. Es grenzt an die Etterschlager Straße, die als Staatsstraße St 2348 nach Norden zur Autobahn A 96 und nach Süden unter dem Namen Hauptstraße über Auing zur Gemeinde Seefeld führt.



Abb. 1: Lage des Planungsgebiets, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 18.06.2025



Abb. 2: Lage des Planungsgebiets, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 05.02.2026

An der nächstgelegenen amtlichen Zählstelle südlich von Auing hatte die St 2348 2024 eine tägliche Belastung von 2.378 Fahrzeugen, davon 62 Schwerlastfahrzeuge.

Der S-Bahnhaltepunkt Steinebach liegt in 1,6 km tatsächlicher Entfernung zum Plangebiet. Es liegt damit keine fußläufige Anbindung mehr vor. Die S8 verkehrt fast ganztägig im 20-Minuten-Takt, nur in wenigen Zeitfenstern morgens und abends liegt die Taktdichte darunter.

Über die zeitlich versetzt fahrenden Buslinien 923 und 928 an der Haltestelle Maistraße ist der S-Bahnhalt jedoch etwa im 30-Minutentakt von Montag bis Freitag erreichbar. Samstags, vor allem aber sonn- und feiertags ist die Bedienungsdichte jedoch deutlich geringer. Die Haltestelle Maistraße liegt rd. 260 m vom Plangebiet entfernt.

3.2 Gelände, Versickerung

Das Gelände im Planungsgebiet steigt von Westen nach Osten zunächst stark und dann nur deutlich weniger an. Der niedrigste Punkt liegt bei 576,80 m über NHN, der höchste bei rd. 582,20 m über NHN, der Höhenunterschied beträgt somit insgesamt rd. 5,4 m. Im Bereich der geplanten drei Einzelhäuser liegt der Höhenunterschied bei ca. drei Meter.

Nach den bisherigen Berechnungen des beauftragten Entwässerungsplaners lässt der Untergrund eine vollständige Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu. Im Zuge der Baumaßnahme werden weitere Sickerversuche durchgeführt, um die Versickerung während der Ausführung zu bestätigen.

3.3 Grünbestand

Vor allem der westliche Teil des Wettbewerbsgebiets weist einen dichten Bestand an Sträuchern und Bäumen auf. Der Baumbestand wurde auf seine Erhaltenswürdigkeit geprüft. Der Baumbestandsplan incl. der Beurteilung der Vitalitätsgutachten ist als Anlage Bestandteil der Begründung.

3.4 Umgebung und vorhandene Bebauung

Im Planungsgebiet selbst befindet sich keine Bebauung. Im unmittelbaren Umfeld bilden die Kath. Kirche Zum Heiligen Abendmahl auf der markanten Hügelkuppe, das Pfarrhaus (Etterschlager Straße 45) sowie das Kath. Pfarramt mit Pfarrsaal, Pfarrbüro und Kindergarten (Etterschlager Straße 47) den direkten baulichen Kontext.

Westlich des Planungsgebiets schließt sich weitere lockere Ein- und Zweifamilienhausbebauung an, die nach Osten hin ein- bis zweigeschossig und hangbedingt nach Westen hin 3-4 geschossig ist. Aufgrund des deutlichen Niveauunterschieds und dem umfangreichen Gehölzbestand ist diese Bebauung für das Plangebiet jedoch wenig prägend.

Im Osten grenzt die Etterschlager Straße an und im Weiteren Wald sowie Einzelhausbebauung und ein Edeka-Markt an der Straße „Zum Kuckucksheim“.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Der gesamte Geltungsbereich liegt im Eigentum der Kirchenstiftung Zum Heiligen Abendmahl. Es ist vorgesehen, die Baugrundstücke sowie die privaten Erschließungsflächen gesamthaft im Erbbaurecht zu vergeben. Die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Eigentümerweg) verbleiben im Eigentum der Kirchenstiftung.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023)

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. (...)

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

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Durch die vorliegende Planung wird neuer Wohnraum für eine Zielgruppe mit spezifischen Wohnanforderungen geschaffen.

1.3.1 Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung, (...)

1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

(G) Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Die Fläche hat auf Grund ihrer geringen Größe nur geringe Bedeutung für das Mikroklima. Durch die Nutzung eines Grundstücks in integrierter Lage kann insgesamt ein Beitrag zur Verringerung des Energieverbrauchs geleistet werden.

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, (...) ausgerichtet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. (...)

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Durch die Nachverdichtung in integrierter Lage in Steinebach wird sowohl dem Grundsatz des Flächensparens als auch dem Ziel einer Innenentwicklung Rechnung getragen.

4.2 Regionalplan der Region München (RP München 2019)

Die Gemeinde Wörthsee liegt im Verdichtungsraum der Region München, hat jedoch keine zentralörtliche Funktion. Von der Planung nicht betroffen sind: Regionalen Grünzüge, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Trenngrün, Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Windenergienutzung, Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze, Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Wasserversorgung, Vorranggebiete für Hochwasserschutz.

Z 1.7 Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu beachten.

Z 3.1 Verkehrliche Erreichbarkeit (...) ist Grundvoraussetzung für die weitere Siedlungsentwicklung

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Eine Anbindung an den leistungsfähigen schienengebundenen ÖPNV ist durch die S-Bahnhaltestelle und die Zubringerbuslinien gegeben. Gegenüber dem Planungsgebiet liegt eine Bushaltestelle.

Z 2.2 Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig.

Z 4.1 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. (...)

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Durch die Nachverdichtung in integrierter Lage von Steinebach wird dem Ziel einer Innenentwicklung Rechnung getragen.

4.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Wörthsee verfügt über einen rechtgültigen Flächennutzungsplan, der in der Fassung vom 31.05.2006 wirksam wurde. In der Zwischenzeit wurde diese Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplans in einigen Bereichen geändert. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Grundstücke im Planbereich als Grünfläche mit Baumbestand am westlichen Rand sowie als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Soziale Einrichtung‘ dargestellt. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit nicht aus dem Flächennutzungsplan. Im Entwurf des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans wird der Geltungsbereich künftig als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Falls die Genehmigung des Flächennutzungsplans vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans noch nicht erteilt ist, wird die Gemeinde die Genehmigung des Bebauungsplans beim Landratsamt Starnberg beantragen.

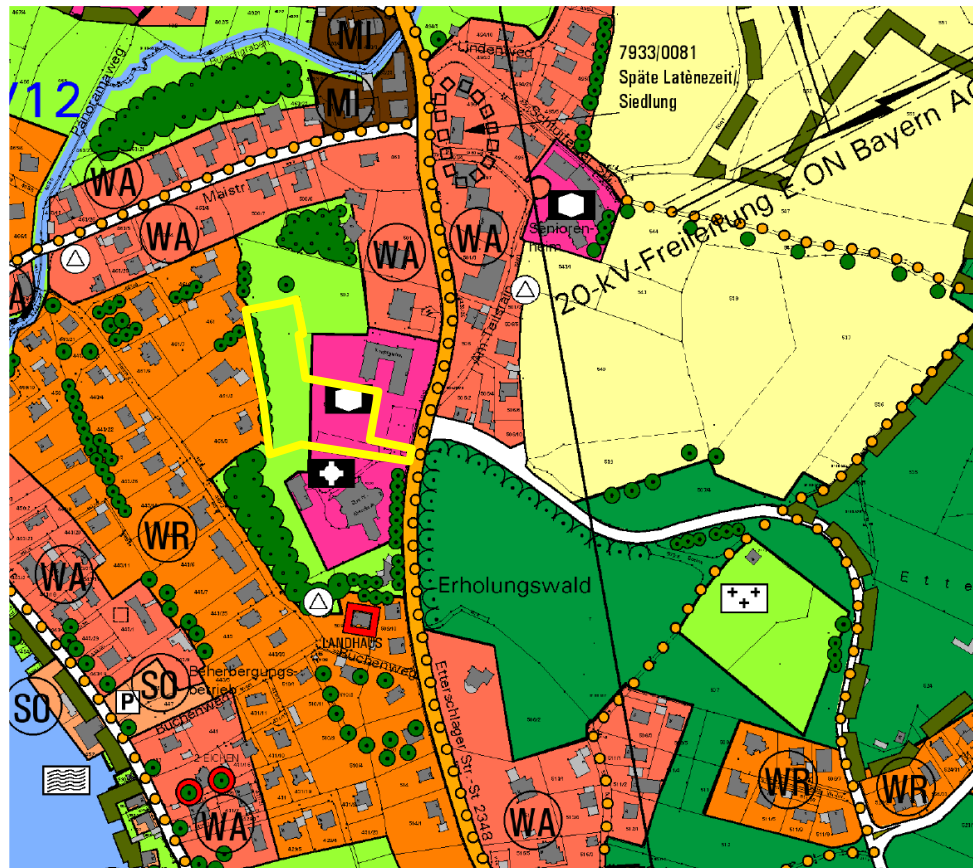


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

4.4 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet ist bisher nicht rechtskräftig überplant. Die Gemeinde geht aufgrund seiner Größe und der Hangsituation, die eine bauliche Prägung des Plangebiets kaum erkennen lässt, davon aus, dass das Gebiet planungsrechtlich als Außenbereich (im Innenbereich) gem. § 35 BauGB einzustufen ist.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird daher im Regelverfahren aufgestellt.

4.5 Denkmalschutz

Im Plangebiet sowie in dessen Nahumfeld sind keine Baudenkmäler gem. Denkmalliste verzeichnet. Zum nächstgelegenen Baudenkmal (Villa, Buchenweg 2) besteht aufgrund der Geländebewegung kein Sichtbezug.

Ein Bodendenkmal ist im Planungsgebiet nicht in der Denkmalliste verzeichnet. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evt. zu Tage tretenden Bodenfunden wird jedoch hingewiesen.

5. Grundzüge des städtebaulichen Konzepts

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt den Entwurf von hirner & riehlf Architekten partg mbB mit silands Landschaftsarchitekten Partg mbB um, die als 1. Preisträger aus dem Nichtoffenen Realisierungswettbewerb aus dem Jahr 2020 hervor-

gegangen sind. Das städtebaulich-architektonisch-landschaftsplanerische Konzept verfolgt folgende Ziele:

- das Schaffen von frei finanziertem und mietpreisreduziertem Wohnraum für nachberufliches Wohnen,
- ein flächensparender Umgang mit Grund und Boden,
- eine geringe Versiegelung und kurze Erschließungswege,
- die bauliche Fassung des künftigen Quartiersplatzes und die Integration eines gastronomischen Angebots mit Außengastronomie als Beitrag zur Belebung,
- das Schaffen von gemeinschaftlich und privat nutzbaren Freiflächen,
- ein sensibler Umgang mit dem Gelände und dem weitestmöglichen Erhalt des Gehölzbestands,
- die Fortschreibung der Baukultur, verbunden mit einer nachhaltigen und wirtschaftlichen Bauweise,
- die Reduzierung der Stellplätze durch Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes,
- Barrierefreiheit der Gebäude und soweit möglich auch der Freiflächen.



Abb. 4: *Bebauungs- und Freiraumkonzept von hirner & riehl architekten, in Zusammenarbeit mit si-lands Landschaftsarchitekten, Stand 15.06.2026*



ANSICHT WEST - M 1:200



ANSICHT SÜD - M 1:200



ANSICHT OST - M 1:200



SCHNITT HAUS 1 - M 1:200

HÖHENSCHHEMA GESCHOSSE - M 1:200

Abb. 5: Ansichten West, Süd, Ost und Schnitt Haus 1, hirner & riehl architekten, Stand Februar 2026

6. Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet folgt der Planungsabsicht der Gemeinde, entsprechend der Umgebungsbebauung eine schwerpunktmäßig auf das Wohnen ausgerichtete Bebauung zu realisieren. Zudem soll am Quartiersplatz auch in geringem Umfang eine nicht störende gewerbliche Nutzung, konkret ein Café, entstehen können. Der konkrete Nutzungsmix ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Da mit der Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets eine bauliche Nutzung allgemein festgesetzt ist, muss zusätzlich festgesetzt werden, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur die Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird zum einen definiert durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche für das gesamte Vorhaben.

Die zulässige Grundfläche von max. 1.800 m² entspricht bei einer Baugrundstücksfläche von insgesamt 4.127 m² einer GRZ von 0,44, liegt also etwas oberhalb der Orientierungswerte des § 17 BauNVO. Diese geringfügige Überschreitung hält die Gemeinde aber angesichts der durch das Bebauungskonzept entstehenden Aufenthaltsqualitäten in den privaten Freiflächen für städtebaulich vertretbar. In Summe mit der außerdem zulässigen Überschreitung der Grundfläche für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlage unterhalb der Geländeoberfläche) um 700 m² entsteht eine maximale Grundflächenzahl von 0,61. Dieser unter dem zulässigen Maximalwert der BauNVO von 0,8 GRZ liegende Wert zeigt, dass das Maß der Versiegelung insgesamt eher moderat ist.

Die Gebäudehöhen als weiterer Teil zur Bestimmung des Maßes der Nutzung werden für alle Eckpunkten der Gebäude gesondert festgesetzt. Dies ist erforderlich, da die drei westlichen Gebäude in den Hang hinein gebaut werden und somit berg- und talseitig unterschiedliche Höhen aufweisen. Für Haus 1 ergibt sich die Erforderlichkeit aus der besonderen Kubatur des Gebäudes, bei dem jede Gebäudeecke eine unterschiedliche Gebäudehöhe aufweist.

Die Gebäudehöhe wird zum einen über Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) festgelegt, wobei auch die Oberkante Fertigfußboden durch Festsetzung in ihrer maximalen Höhe über NHN festgelegt ist. Zudem wird die Gesamthöhe über der Oberkante Gelände festgelegt. Das natürliche Gelände in seinem Höhenverlauf ist durch Vermessung bekannt. Die festgesetzten Höhenkoten beruhen auf den Werten der Vermessung.

Durch die differenzierte Festsetzung stellt die Gemeinde sicher, dass die sichtbaren Wandhöhen des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht überschritten werden.

Die Gemeinde hat sich zu dieser Vorgehensweise entschieden, da die Detailplanung für das Vorhaben bereits weit fortgeschritten ist und so eine klare Integration

in den Bebauungsplan zu erreichen ist. Gleichwohl lässt die Gemeinde gewisse Spielräume für etwaige Abweichungen im Baugenehmigungsverfahren.

Insgesamt können durch die Gebäudehöhenfestsetzungen im westlichen Bereich zur Erschließungsstraße hin drei- und talseitig viergeschossige Häuser entstehen. Haus 1 wird zum Quartiersplatz hin drei- bis viergeschossig sein. Nach Westen hin kann durch Ausnutzung des Hangs im Sockelgeschoss ein zusätzliches Geschoss entstehen, in dem Stellplätze untergebracht werden.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die überbaubare Fläche ist auf das geplante Vorhaben abgestimmt; die Baugrenzen bilden, versehen mit geringen Spielräumen hinsichtlich Lage und Größe die geplanten Baukörper ab.

Die vorliegende Satzung regelt die Abstandsflächen abschließend. Die sich durch Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten Bauräume und Gebäudehöhen ergebenden Abstandsflächentiefen gehen den Abstandsflächentiefen des § 2 der gemeindlichen Abstandsflächensatzung i. d. F. v. 20.01.2021 vor. Auf die Anordnung der gültigen Regelung zu den Abstandsflächen in der gemeindlichen Abstandsflächensatzung i.d.F. vom 20.01.2021 verzichtet die Gemeinde.

Würde man die gemeindliche Abstandsflächensatzung zugrunde legen, wären im Ergebnis die Abstandsflächen zwischen den Gebäuden sowie auch an den nördlichen Grundstücksgrenzen unterschritten. An der westlichen Grundstücksgrenze wäre deren Einhaltung unter Anwendung des Schmalseitenprivilegs gewährleistet.

Die Gemeinde ist aus folgenden Gründen der Auffassung, dass sich durch die neue Bebauung keine gravierenden negativen Auswirkungen für die künftigen Bewohner bzw. die Eigentümer der Nachbargrundstücke ergeben:

- Die Belichtung der drei freistehenden Punkthäuser 2 bis 4 ist durch Fenster an allen Gebäudeseiten gewährleistet. Zudem sind die Wohnräume schwerpunktmäßig nach Westen orientiert, also dort, wo keine Verschattung durch Bebauung erfolgt.
- Die Abstandsflächen der BayBO von 0,4 H werden nahezu überall eingehalten. Es ist somit in ausreichendem Maße sicherstellt, dass die Schutzzwecke des Abstandsflächenrechts (Belichtung, Belüftung, Besonnung und Sozialabstand) gewahrt werden.
- Durch die im Niveau deutlich tiefer liegende Bestandsbebauung im Westen sind, deren Wohnräume, Terrassen und Balkone zudem hauptsächlich nach Westen orientiert sind, ist der Sozialabstand hier besonders gut gewahrt.

6.4 Verkehrserschließung, Ruhender Verkehr, Mobilitätskonzept

Verkehrserschließung

Die öffentliche Verkehrserschließung erfolgt von der Etterschlager Straße. Über diese Staatsstraße ist auch der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz sichergestellt. Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2020 durch das Ingenieurbüro PSLV (s. Anlage) wurden die verkehrlichen Auswirkungen des Bauge-

biets sowie die Anforderungen an die Verkehrsabwicklung untersucht. Die Untersuchung kam zum Ergebnis, dass die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Bebauung sehr gering sind und sich die Verkehrszunahmen auf die verkehrliche Leistungsfähigkeit der Straßenabschnitte und der angrenzenden Knotenpunkte nicht spürbar auswirken. Eine Linksabbiegespur von Süden her kommend in das Plangebiet ist nicht erforderlich.

Der östliche Teil der internen Fahrerschließung der Neubebauung erfolgt über eine 6,25 m breite Erschließungsstraße, die in privatem Eigentum verbleiben, aber als Eigentümerweg öffentlich gewidmet werden soll. Über diese Straße wird auch die Fußwegeverbindung zwischen der Etterschlager Straße und dem Rehsteig sichergestellt.

Die Breite der Straße ist vorrangig zum Ein- und Ausfahren in die anliegenden Senkrechtstellplätze erforderlich. Da auf der Straße sowohl Fußgänger- als auch Fahrverkehr im Mischverkehr stattfinden wird, soll die Straße zur Erhöhung der Sicherheit für die Verkehrsteilnehmer als verkehrsberuhigter Bereich (max. Schrittgeschwindigkeit zulässig) ausgebaut werden.

Der nördliche Teil der Straße, der ausschließlich der Erschließung der anliegenden Gebäude dient, soll nicht öffentlich gewidmet werden. Diese Straße wird eine private Erschließungsstraße sein. Da auch hier alle Verkehrsarten im Mischverkehr geführt werden, empfiehlt die Gemeinde dem Eigentümer, auch hier eine niedrige Fahrgeschwindigkeit sicherzustellen. Der stellenweise von 6,25 m auf 4,25 m verengte Straßenquerschnitt trägt hierzu bereits bei. In die Straße sind zwei Stellplatzbereiche mit jeweils zwei Stellplätzen eingebettet. Vor und hinter den Stellplätzen sorgen Baumstandorte für Verschattung.

Am Ende der privaten Erschließungsstraße befindet sich ein Wendehammer, der für das Wenden von Pkw dimensioniert ist. Zudem wird eine Wendemöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge auf dem Grundstück des Kindergartens sichergestellt (private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Wendemöglichkeit für die Feuerwehr). Diese Wendefläche ist durch ein Tor gesichert und steht somit nur dem eingeschränkten Kreis der Feuerwehr zur Verfügung.

Da für Lkw, also auch Lieferdienste, in der privaten Erschließungsstraße keine Wendemöglichkeit besteht, ist im Eingangsbereich nahe der Etterschlager Straße eine Paketstation vorgesehen. Diese kann von Kleintransportern angefahren werden, die die Zufahrt zur Kirche als Wendemöglichkeit nutzen können.

Ruhender Verkehr

PKW

Die erforderlichen Stellplätze für die Neubebauung wurden bereits im Rahmen der Wettbewerbsauslobung festgelegt. Aufgrund der geplanten Bewohnerstruktur und dem vom Bauherrn vorgelegten Mobilitätskonzept hat die Gemeinde einer deutlichen Reduzierung der erforderlichen Stellplatzzahl gegenüber der gemeindlichen Stellplatzzusatzung zugestimmt.

Gemäß Wettbewerbsauslobung waren im Wettbewerbsgebiet folgende Stellplätze nachzuweisen:

Wohnung Pfarrheim	1 St
Mitarbeiter Kindergarten	4 St
Pfarrsekretariat	1 St
Personal Café	1 St
Personal ambulant betreute WG	2 St
Besucherstellplätze Kirche/Pfarrsaal/Kindergarten/Café	10 St
Besucherstellplätze ambulant betreute WG	3 St

Summe	22 St
-------	--------------

+

0,5 St je Wohnung (47 Wohnungen) + 0,1 Besucherstellplätze je Wohnung	29 St
---	--------------

Summe	51 St
-------	--------------

Gegenüber der Auslobung und dem prämierten Wettbewerbsbeitrag haben sich Veränderungen im Wohnungsmix und in der voraussichtlichen Nutzungsstruktur ergeben:

- Die ambulant betreute Wohngemeinschaft (abWG) entfällt, so dass auch die notwendigen Stellplätze für das Personal und die Besucher entfallen.
- Statt der abWG sollen Wohnungen entstehen, für die Stellplätze gemäß Stellplatzschlüssel Wettbewerb herzustellen sind.
- Zudem fand in Haus 1 eine Umplanung von 2-Zimmer-Wohnungen in 3-Zimmer-Wohnungen statt. In Summe werden nun 47 statt 50 Wohnungen entstehen.
- Statt EOF-geförderter Wohnungen wird es künftig mietpreisreduzierte Wohnungen geben.
- Die ausschließliche Vermietung an Personen in der nachberuflichen Lebensphase kann bei Unvermietbarkeit ausgesetzt werden.
- Die Gastronomie wird mit rd. 174 m² Nettofläche größer als in der Auslobung vorgesehen (100 m²). Dies entspricht ca. 97,5 m² Nettogastraumfläche.

Trotz der Änderungen hält die Gemeinde an dem in der Auslobung gewählten reduzierten Stellplatzschlüssel fest. Nach aktuellem Stand des V+E-Plans stellt sich der erforderliche Stellplatznachweis im Planungsgebiet wie folgt dar:

	Anzahl Wohneinheiten	Stellplatzschlüssel gem. Wettbewerb	Erforderliche Stellplätze
Bewohnerstellplätze	50 WE	0,5 je Wohnung	25
Besucherstellplätze Wohnen	50 WE	0,1 je Wohnung	5
Café Personal		1	1
Summe			31
Café Besucher (97,5 m ² Nettogastraumfläche)		10 in Wechselnutzung mit Kirche / Pfarrsaal / Kindergarten	10 (davon vier im Plangebiet)

Die 31 Stellplätze für die Bewohner incl. deren Besucher werden im Quartier nachgewiesen. Dafür sind Flächen für offene Stellplätze, Carports sowie eine Fläche für 13 Stellplätze im Untergeschoss von Haus 1 festgesetzt. Desweiteren sind 14 Stellplätze als Reserve im Falle einer Konzeptabweichung bei Unvermietbarkeit sowie 1 Stellplatz für das quartiersbezogene Carsharing vorgesehen.

Damit die Stellplatzreduzierung dauerhaft trägt, ist die Umsetzung des vom Bauherrn vorgelegten Mobilitätskonzepts, erstellt durch URBAN STANDARDS; Stand 21.05.2026, unerlässlich. Es wird Gegenstand des Durchführungsvertrags und ist zudem als Anlage auch Teil der Begründung. Es umfasst folgende zentrale Maßnahmen, die von den Bewohnern in Anspruch genommen werden können:

- Stationsbasierte Bikesharingangebote (1-2 E-bikes, 1-2 seniorengerechte Dreirad-Modelle, 2-3 Fahrradanhänger)
- 4 übertragbare MVV-Monatskarten
- 1 stationsbasiertes Carsharingfahrzeug
- Paketstation
- zudem Kommunikationsmaßnahmen wie Willkommenspaket und Mobilitätsbroschüre (gedruckt / digital) und ein einheitliches Branding aller Angebote

Durch die geplante Gesamtmaßnahme von Wohnungsbau und Quartiersplatz entfallen Stellplätze für die Besucher der Kirche (25 bestehende Stellplätze, Gegenstand der Baugenehmigung waren 60 Stellplätze) und Kindergarten und Pfarrsaal (22 bestehende Stellplätze, Gegenstand der Baugenehmigung waren 24 Stellplätze). Für diese ist Ersatz zu schaffen, jedoch nicht im gleichen Umfang. Gemäß der Wettbewerbsauslobung sind für die Wohnung beim Pfarrsaal 1 St, die Mitarbeiter des Kindergartens 4 St und für das Pfarrsekretariat 1 St herzustellen.

Für die Besucher von Kirche, Pfarrsaal, Kindergarten und Café sind in Summe 10 St herzustellen, die in Wechselnutzung genutzt werden. Die gemeindliche Stellplatzsatzung sieht diese Möglichkeit der Wechselnutzung ausdrücklich vor.

Von den zehn erforderlichen Stellplätzen für die Kirche / Pfarrsaal / Kindergarten und Café werden vier im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans im Einfahrtsbereich nahe der Etterschlager Straße nachgewiesen.

Die Gemeinde hält diese gegenüber dem Bestand und der Genehmigung deutlich reduzierte Stellplatzpflicht aus folgenden Gründen für vertretbar:

- Die Erfahrung vor Ort zeigt, dass die bestehenden Stellplatzanlagen für die Kirche und das Pfarrzentrum nur zu bestimmten Zeiten stärker frequentiert und ansonsten nur wenig ausgelastet sind. Sie sind im Grunde überdimensioniert.
- Mit dem Ziel des Flächensparens sollen daher alle Möglichkeiten einer Wechselnutzung von Stellplätzen ausgeschöpft werden. Im vorliegenden Fall ist eine Wechselnutzung besonders erfolgversprechend, da die Stellplätze von den verschiedenen Nutzungen zu unterschiedlichen Zeiten benötigt werden. Besucher der Kirche nutzen die Stellplätze nur zu Gottesdienstzeiten, also in der Regel Sonntag vormittags sowie unregelmäßig vormittags oder nachmittags bei Beerdigungen und Hochzeiten. Besucher des Kinder-

gartens nutzen die Stellplätze fast ausschließlich zum Bringen und Abholen, also morgens und mittags für einen relativ kurzen Zeitraum von etwa einer halben Stunde. Nach aktuellem Stand ist davon auszugehen, der Kindergarten geschlossen wird, dessen Stellplatzbedarf demnach entfallen würde. Besucher des Pfarrsaals nutzen die Stellplätze bei dortigen Veranstaltungen. Diese finden in der Regel nachmittags oder abends statt. Für das Café (Eisdiele) werden die Stellplätze voraussichtlich ab Mittag, mit Schwerpunkt Nachmittag, benötigt.

- An der Etterschlager Straße können an verschiedenen Stellen Kraftfahrzeuge auch im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden, z.B. etwa 7 vor der Kirche und 3 bzw. 5 weitere südlich davon.
- Im Falle von Ereignissen mit außergewöhnlich hohem Besucheraufkommen (z.B. Beerdigungen) können die Stellplätze des Edekas am Kuckucksheim sowie die neu angelegten öffentlichen Stellplätze im Straßenraum „Am Kuckucksheim“ genutzt werden.
- Nicht zuletzt sieht die Gemeinde auch die zunehmende Nutzung alternativer Mobilitätsangebote, allen voran das Fahrrad, als Beitrag zur Reduzierung des Stellplatzangebots. Die Radverkehrsförderung ist ein wichtiger Teil der kommunalen Mobilitätsplanung. Der Schutzstreifen an der Etterschlager Straße verbessert beispielsweise unmittelbar die Bedingungen für Radfahrer auf dieser Straße.

Fahrräder

Die gemeindliche Stellplatzsatzung enthält keine Anforderungen an die Herstellung von Fahrradstellplätzen. Gemäß Fahrradstellplatzschlüssel in der Wettbewerbsauslobung sind folgende Fahrradstellplätze nachzuweisen:

	Anzahl Wohneinheiten	Stellplatzschlüssel gem. Wettbewerb	Erforderliche Stellplätze
Bewohnerstellplätze	50 WE	1 je Wohnung	50
Besucherstellplätze Wohnen	50 WE	0,1 je Wohnung	5
Café		5	5
E-Dreiräder, Lastenräder		4	4
Summe			64

Auf die Festsetzungen von Flächen für Fahrradstellplätze wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan verzichtet. Sie sind als Nebenanlagen überall auf dem Baugrundstück zulässig. Näheres regelt der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Durchführungsvertrag.

6.5 Sonstige Erschließung

Niederschlagswasserversickerung

Da in der Gemeinde im Trennsystem entwässert wird und im Planungsgebiet kein Regenwasserkanal vorhanden ist, ist das Regenwasser auf dem Grundstück zu versickern.

Entsprechende Planungen durch den Vorhabenträger liegen vor und sind Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans. Nach den bisherigen Berechnungen des beauftragten Entwässerungsplaners lässt der Untergrund eine vollständige Versickerung auf dem Grundstück zu. Die Versickerung des Niederschlagswassers soll über Rasenmulden und Rigolen erfolgen.

Auch das auf den Gebäuden geplante Gründach kann wichtige Retentionsfunktionen übernehmen und soll daher zur Drosselung des Abflusses von Niederschlagswasser in die Versickerungsanlagen eingesetzt werden.

Wasserversorgung, Abwasserentsorgung

Die Wasserver- und Abwasserentsorgung erfolgt durch die AWA-Ammersee. Die Abwasserreinigung erfolgt in der Kläranlage Ammersee. Ausreichende Kapazitäten sind vorhanden.

Strom, Heizung

Die Wärmebereitstellung erfolgt über das Nahwärmenetz (regenerative Wärmezeugung) der Gemeinde Wörthsee. Die Stromversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz der Stadtwerke Fürstenfeldbruck. Auf den Dachflächen von Haus 1 sind Photovoltaikmodule vorgesehen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die AWISTA Starnberg.

Da Müllfahrzeuge in der privaten Erschließungsstraße nicht wenden können, müssen Abfallbehälter am Tag der Abholung nahe der Etterschlager Straße aufgestellt werden. Die Freihaltung einer entsprechenden Aufstellfläche wird vom Vorhabenträger sichergestellt.

6.6 Grünordnung

Der Baumbestand im Plangebiet wurde kartiert und auf seine Erhaltenswürdigkeit hin geprüft. Aufgrund der Baumaßnahme können nicht alle Bäume erhalten werden. Die vitalen Großbäume (Spitz-Ahorne) am westlichen Rand des Plangebiets, die für das Ortsbild wichtig sind, können jedoch erhalten bleiben.

Im Rahmen des Neubaus werden Ersatzpflanzungen vorgenommen, die das Quartier gestalterisch und kleinklimatisch aufwerten: gepflanzt werden müssen 4 Straßenbäume sowie 4 Bäume zur Gliederung und Begrünung von Stellplätzen.

Am westlichen Rand des Plangebiets soll ein rd. 5 m breiter Streifen flächig mit Gehölzen bepflanzt werden. Die Pflanzvorschrift (10% Bäume / 90% Sträucher im Pflanzraster 2x2 m) dient dazu, hier einen dichten Gehölzsaum zu entwickeln.

6.7 Minderung der Eingriffsfolgen, Eingriff / Ausgleich

Eingriffe in den Naturhaushalt entstehen im Planungsgebiet vor allem durch die Beseitigung von Bäumen und die Erhöhung der Versiegelung. Zur Minderung der Eingriffsfolgen sieht die Planung folgende Festsetzungen / Maßnahmen vor:

- Begrenzung der überbaubaren Grundfläche
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Baugebiet
- Dachflächenbegrünung
- Erhalt und Neupflanzung von Bäumen
- Pflanzstreifen an der westlichen Grundstücksgrenze
- Pflicht zur Sockelfreiheit von Einfriedungen und Bodenabstand von mind. 10 cm

Die Ermittlung des durch den Eingriff verursachten Ausgleichsbedarf erfolgt durch das Büro Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner. Nähere Ausführungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Im Ergebnis wird ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf von 30.435 Wertpunkten ermittelt. Der Ausgleich erfolgt auf der Fl. Nr. ____, Gemarkung _____ (wird im nächsten Verfahrensschritt ergänzt). Er wird dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 65 verbindlich zugeordnet.

6.8 spezieller Artenschutz

Da in einer artenschutzfachlichen Vorabschätzung (Ufer & Hildenbrand 2019) für den beschriebenen Bereich ein vorhandenes Habitatpotenzial für Europäische Vogelarten (Brutvögel) attestiert wurde, wurde im Weiteren in einem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung geprüft, ob die städtebauliche Planung bzw. die geplante Bebauung für diese Artengruppe möglicherweise Verbotstatbestände auslösen.

Es wurde geprüft, ob:

- artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG in Hinblick auf die Anhang IV-Arten sowie europäische Vogelarten durch die Planung erfüllt werden können.
- ggf. die naturschutzfachlichen Voraussetzungen zum Erfordernis und ggf. zur Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG vorliegen.

Im Ergebnis bestehen vorbehaltlich der Beachtung der unter Kap. 7 der Untersuchung definierten Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Einwände gegenüber der Umsetzung der geplanten Neubebauung im Untersuchungsgebiet.

Die definierten Maßnahmen wurden in die Festsetzungen (A 7.7 bis A 7.11) und die Hinweise (B 14) aufgenommen.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag von Terrabiota, Stand 20.07.2026 ist als Anlage Bestandteil der Begründung.

6.9 Immissionsschutz

Zur Klärung der Anforderungen an den Immissionsschutz wurde im Vorfeld des Wettbewerbs von MÜLLER-BBM GmbH, München, im Juli 2020 eine Untersuchung der Schallimmissionen durch den öffentlichen Straßenverkehr (Bericht Nr. M154985/01) erstellt.

Diese kam zum Ergebnis, dass in den Freibereichen – ohne Berücksichtigung einer vorgelagerten künftigen Bebauung und ohne lichtzeichengeregelte Kreuzung – der schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) in der Tageszeit ab einem Abstand von der Etterschlager Straße von ca. 31 m eingehalten werden kann. Die privaten Freibereiche weisen einen deutlich größeren Abstand als 31 m zur Etterschlager Straße auf, so dass die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden.

Für die künftige Bebauung gilt: ohne lichtzeichengeregelte Kreuzung wird der schalltechnische Orientierungswert in der Tageszeit von 55 dB(A) ab einem Abstand von der Etterschlager Straße von ca. 42 m eingehalten. In geringeren Abständen treten Überschreitungen um bis zu 10 dB(A) auf (vgl. Lärmkarte 2). In der Nachtzeit wird der schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) ab einem Abstand von der Etterschlager Straße von ca. 34 m eingehalten. In geringeren Abständen treten Überschreitungen um bis zu 8 dB(A) auf (vgl. Lärmkarte 3).

Der Abstand von Haus 1 zur Fahrbahn der Etterschlager Straße beträgt ca. 36,9 m bis 38,2 m. Nachts sind also keine Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte zu erwarten. Für die Tagzeit sind wegen der Unterschreitung des Abstands von 42 m ggf. passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden jedoch zu keiner Zeit überschritten.

Das Gutachten ist als Anlage Teil der Begründung.

6.10 Flächenbilanz

Geltungsbereich:	5.583 m ²
WA :	4.127 m ²
Private Verkehrsfläche:	1.020 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche:	436 m ²

Gemeinde Wörthsee, den

.....

(Sassa Bäumlner, Erste Bürgermeisterin)

Anlagen

- Anlage 1.1: Baumbestandsplan, Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH, 02.06.2020
- Anlage 1.2: Baumliste, Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH, 02.06.2020
- Anlage 2.1: Baugrund- und Schadstoffgutachten, Projekt Nr. 10919, BLASY + MADER GmbH, 27.05.2020
- Anlage 2.2: Profilschnitt A, BLASY + MADER GmbH, Mai 2020
- Anlage 2.3: Profilschnitt B, BLASY + MADER GmbH, Mai 2020
- Anlage 3: Verkehrsuntersuchung, PSLV, 05/2020
- Anlage 4: Quartiersmobilitätskonzept, URBAN STANDARDS, 21.05.2026
- Anlage 5: Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH, 20.07.2026
- Anlage 6: Schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. M154985/01), MÜLLER-BBM GmbH, 14.07.2020