

Gemeinde

# Wörthsee

Lkr. Starnberg

Bebauungsplan

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 „An der Schulstraße – Neubau der Grundschule und Wohnbebauung“

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

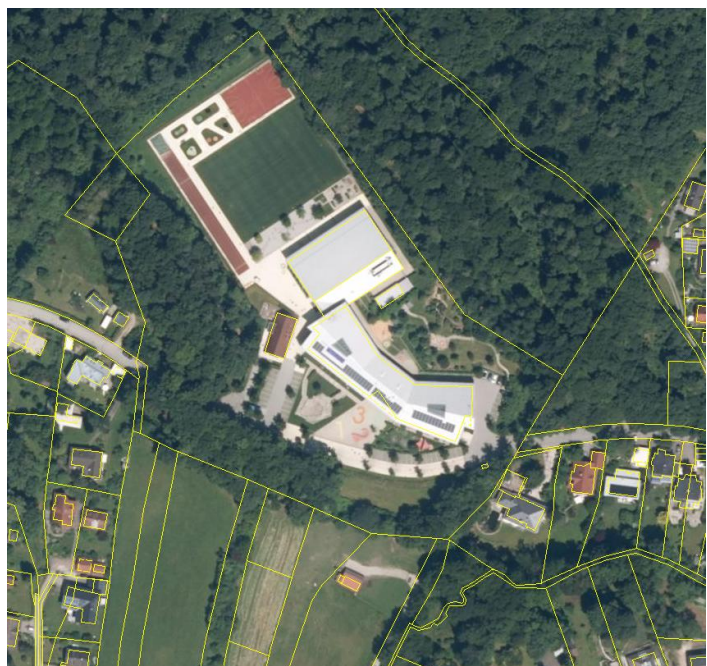
Aktenzeichen

WOS 2-67

Bearbeiter: Praxenthaler

Plandatum

13.04.2026 (Vorentwurf)



© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, 02/2026

## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Städtebauliche Begründung .....</b>	<b>3</b>
1.	Ziel der Planung .....	3
2.	Städtebauliche Situation .....	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	8
3.1	Flächennutzungsplan, Bebauungsplan .....	8
3.2	Denkmalschutz .....	9
3.3	Immissionsschutz .....	9
3.4	Stellplätze .....	10
3.5	Prüfung des Bedarfs und von Alternativen für die Standortwahl .....	10
3.6	Verfahren .....	11
4.	Planinhalte .....	11
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche .....	11
4.3	Umgang mit dem Gelände .....	12
4.4	Abstandsflächen .....	12
4.5	Verkehrerschließung .....	12
4.6	Abwasserentsorgung .....	12
4.7	Grünordnung .....	12
4.8	Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes .....	13
<b>B</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>14</b>
1.	Zusammenfassung .....	14
2.	Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes .....	15
2.1	Betroffene Vorgaben, Ziele und Grundsätze und deren Berücksichtigung .....	15
2.2	Nicht betroffene Vorgaben, Ziele und Grundsätze .....	19
3.	Merkmale der Planänderung mit Wirkung auf die Umwelt .....	20
4.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	20
5.	Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten .....	20
6.	Beschreibung der Methodik .....	20
7.	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) .....	20

## A Städtebauliche Begründung

### 1. Ziel der Planung

Die Gemeinde Wörthsee plant auf einer Teilfläche des gemeindeeigenen Grundstücks südlich der Grundschule, anstelle der bisher vorgesehenen Wohnbebauung einen 3-gruppigen Kinderhort zu errichten. In der hier vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 „An der Schulstraße – Neubau der Grundschule und Wohnbebauung“ sollen die Art und das Maß der Nutzung an die geänderte städtebauliche Zielsetzung angepasst werden.

### 2. Städtebauliche Situation



Plangebiet, ohne Maßstab, © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, 02/2026

Das 1.920 m<sup>2</sup> große Planungsgebiet liegt unmittelbar südlich der Grundschule im Ortsteil Steinebach. Am Ostrand steht eine Gruppe vitaler Buchen, dahinter verläuft der Fußweg von der Schule nach Süden.

Das Gelände im Planungsgebiet fällt von Norden nach Süden deutlich um ca. 7 m, von Osten nach Westen leicht um ca. 60 cm. Im südlichen Teil des Planungsgebiets verläuft in einer Entfernung von ca. 10 m von der südlichen Grundstücksgrenze eine Abbruchkante, die den Übergang von der ehemals mit der alten Schule bebauten Wiesenfläche zum mit Gehölzen bestandenen Bereich bildet.



Blick von Norden



Östlicher Rand des Planungsgebiets



Blick nach Süden mit Abbruchkante



Blick nach Osten mit Abbruchkante





Blick nach Norden auf Planungsgebiet, Schule und Panoramaweg

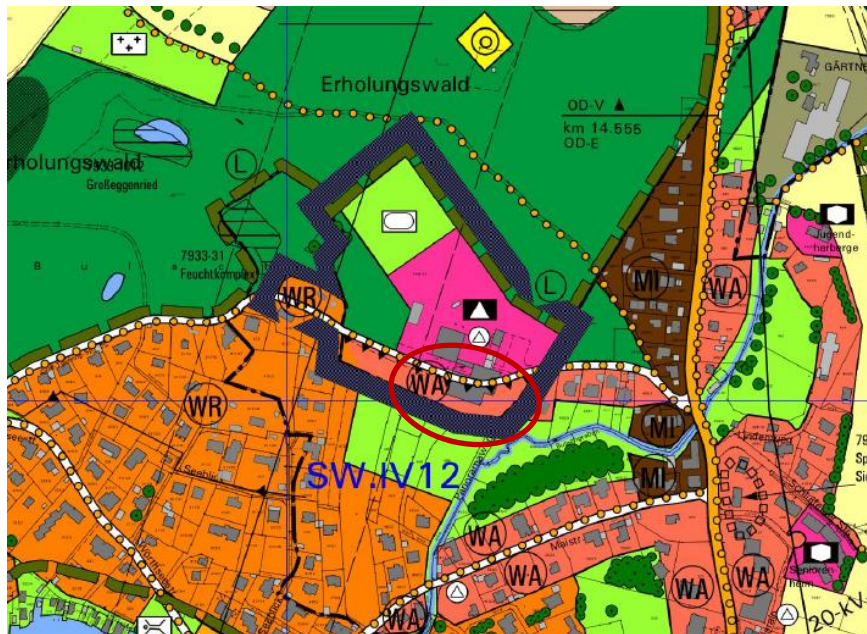


Blick nach Norden auf Planungsgebiet und Schule

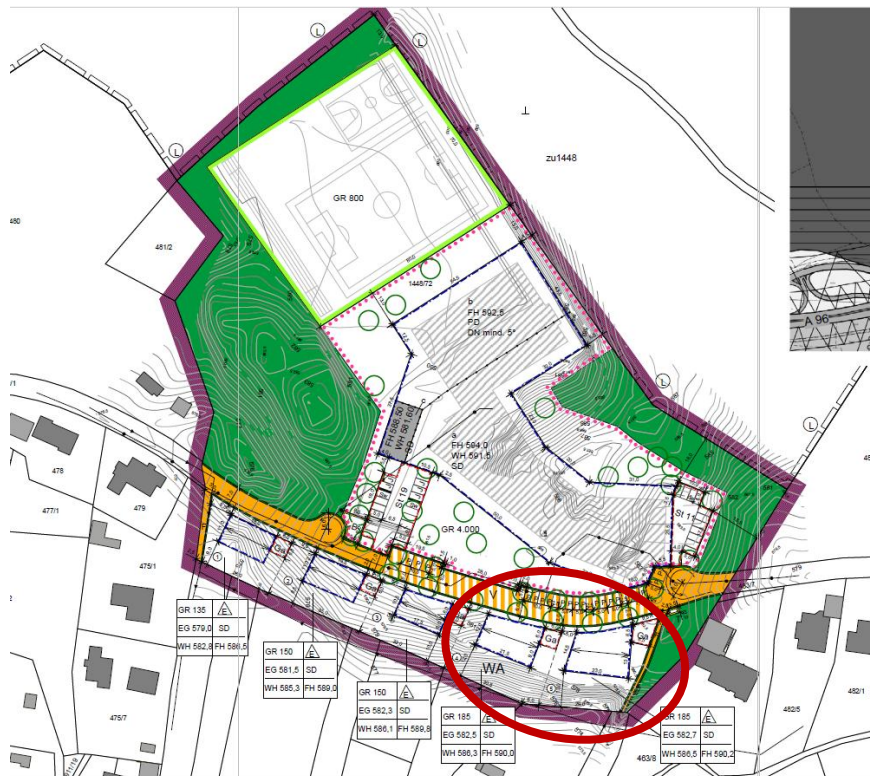
### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Flächennutzungsplan, Bebauungsplan

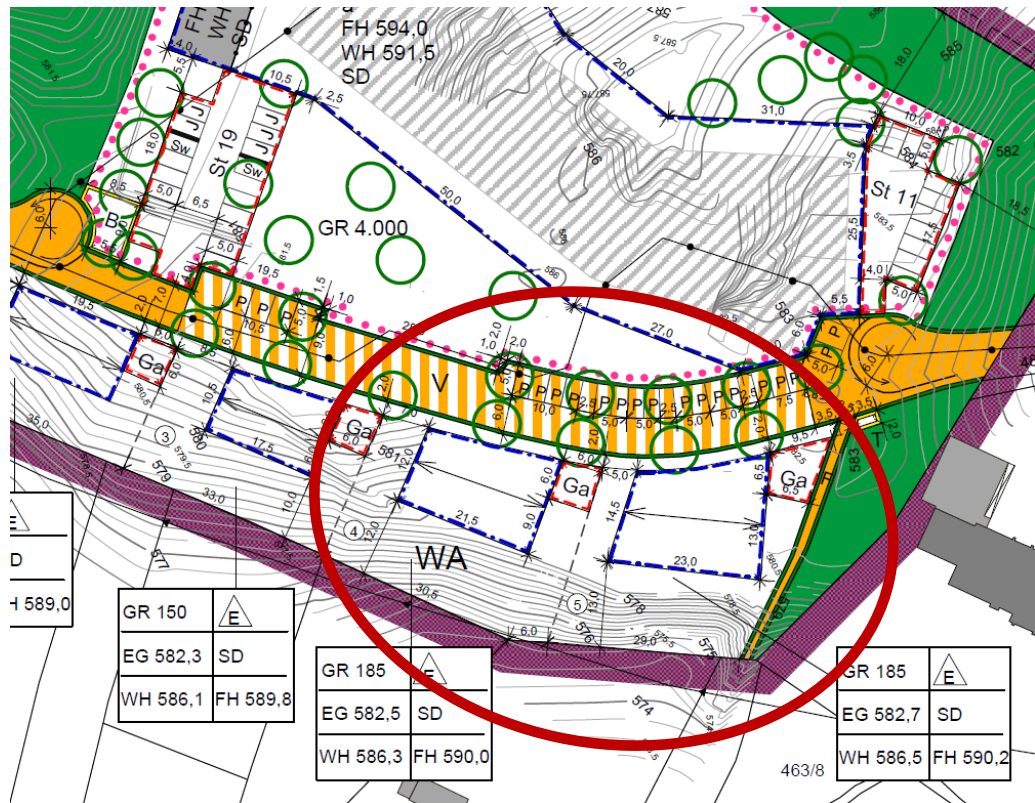
Das Planungsgebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan i.d.F.v. 26.09.2012 als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Im bis 2012 gültigen Flächennutzungsplan war das Planungsgebiet bereits als Baufläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen und mit der alten Grundschule bebaut.



Ausschnitt aus dem wirksamen FNP (mit Umgriff der 4. Änderung) mit Lage des Planungsgebiets, ohne Maßstab



Ausschnitt aus dem BP Nr. 53 von 2013 (oben und nächste Seite) jeweils mit Lage des Planungsgebiets, ohne Maßstab



Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Im neuen Flächennutzungsplan wird das Planungsgebiet als Gemeinbedarfsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt. Damit wird die vorliegende Planung aus dem künftigen Flächennutzungsplan entwickelt sein.

Für das Planungsgebiet gibt es den Bebauungsplan Nr. 53 „An der Schulstraße – Neubau der Grundschule und Wohnbebauung“ in der Fassung von 23.01.2013.

Das Planungsgebiet ist im derzeit gültigen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet mit einer GR von maximal 370 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf zwei Bauräume festgesetzt.

### 3.2 Denkmalschutz

Im Umfeld des Planungsgebiets gibt es weder Baudenkmäler noch bekannte Bodendenkmäler.

### 3.3 Immissionsschutz

Die Gemeinde hatte 2012 im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans durch das Büro emplan, Augsburg, eine schalltechnische Untersuchung (Projekt-Nr. 2012440) erstellen lassen. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass an der bestehenden Bebauung alle Anforderungen an den Schallschutz nach DIN 18005 bzw. den weiterführenden Regelwerken in allen absehbaren Nutzungsszenarien der Schule eingehalten werden. Dies gilt mit wenigen Einschränkungen (Nordfassaden der beiden westlichen neu geplanten Wohngebäude aufgrund der Nähe zum Parkplatz des Jugendhauses) auch für die neu geplanten Wohngebäude südlich des Schulgeländes

im Umgriff des Bebauungsplangebiets. Auch dort führen die schulischen und freizeit-orientierten Nutzungen zu keinen Überschreitungen der Anforderungen der 18. BIm-SchV.

Schallimmissionen aus Schulbetrieb, zu dem auch der nun geplante Kinderhort zu zählen ist, sind grundsätzlich als sozial adäquat zu beurteilen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist das Optimierungsgebot in die Abwägung einzustellen, um Konflikte mit der Nachbarschaft möglichst zu vermeiden.

Dem Optimierungsgebot wird im vorliegenden Fall dadurch Rechnung getragen, dass die geplante Bebauung von der östlichen angrenzenden Bestandsbebauung abgerückt wird und aufgrund der Ost-West-Orientierung des neuen Gebäudes die Freibereiche im Süden angeordnet werden.

Da die Zahl der Schüler nicht erhöht wird, sondern der neue Hort der Unterbringung bereits vorhandener Schüler dient, wird durch die vorliegende Planung kein zusätzlicher Hol- und Bringverkehr erzeugt, so dass keine Neubewertung der durch den Verkehr entstehenden Immissionen erforderlich ist.

### **3.4 Stellplätze**

Die Gemeinde Wörthsee verfügt über eine Stellplatzsatzung in der Fassung vom 1. Oktober 2025. Danach regelt sich die Zahl der Stellplätze im vorliegenden Fall nach der Anlage der bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung. Für einen dreigruppigen Hort sind drei Stellplätze erforderlich.

Abweichend von der gemeindlichen Stellplatzsatzung wird im vorliegenden Fall auf die Festsetzung von Stellplätzen verzichtet. Der Kinderhort dient der Betreuung von Kindern, die auch jetzt bereits die gegenüberliegende Grundschule besuchen, so dass kein zusätzlicher Hol- und Bringverkehr entsteht. Für die Mitarbeitenden stehen ausreichend Stellplätze in der Umgebung zur Verfügung, so dass aus Sicht der Gemeinde in diesem Punkt kein weiterer Handlungsbedarf gesehen wird.

Sollte sich herausstellen, dass es Probleme für die Mitarbeitenden gibt, Stellplätze zu finden, können die an der Nordseite der Schulstraße auf Höhe der Hausnummern 6 und 8 vorhandenen Parkbuchten für die Mitarbeitenden reserviert werden.

### **3.5 Prüfung des Bedarfs und von Alternativen für die Standortwahl**

#### Bedarf

Die der Gemeinde vorliegende Fortschreibung der Bedarfsplanung geht unter Berücksichtigung zweier möglicher Szenarien der Baulandentwicklung (Nullvariante als minimales und Baulandvariante als maximales Entwicklungsszenario) von folgender Bedarfslage bis zum Jahr 2036 aus:

- In der Betreuung von Kindern unter drei Jahren (Krippe, U3) entsteht bis zum Jahr 2036 je nach Intensität der Wohnbaulandentwicklung ab dem Jahr 2030 ein Ausbaubedarf im Umfang von ein bis zwei Krippengruppen. Berücksichtigt man, dass einige Kinder aus Wörthsee in anderen Kommunen betreut werden (Juni 2025: 10 Kinder) und dass die Baulandvariante die obere Grenze der als realistisch zu

erwartenden Bevölkerungsentwicklung markiert, so ist ein Ausbaubedarf im Umfang von einer Krippengruppe die wahrscheinlichste Variante.

- In der Betreuung von Kindern im Alter von drei bis fünf Jahren (Kindergarten, U6) ist das vorhandene Angebot in beiden Entwicklungsvarianten (Nullvariante und Baulandvariante) bedarfsdeckend.
- In der Ganztagsbetreuung zeichnet sich nicht zuletzt aufgrund der derzeitigen Überbelegung ein Handlungs- und Ausbaubedarf ab. Die von der Gemeinde Wörthsee angedachten Ausbaupläne auf dann insgesamt 200 Ganztagsbetreuungsplätze wären auch in der Baulandvariante der Bevölkerungsentwicklung bedarfsdeckend.

Aufgrund der Ergebnisse der Bedarfsplanung sieht die Gemeinde das Erfordernis, die Ganztagsbetreuung in Form des geplanten Hortes auszubauen.

### Alternativen

Der geplante Kinderhort dient der Betreuung von Kindern, die in die benachbarte Grundschule gehen. Daher ist eine enge räumliche Zuordnung der beiden Einrichtungen erforderlich. Diese räumliche Zuordnung ist hier in hervorragender Weise gegeben. Darüber hinaus ist am geplanten Standort bereits Baurecht vorhanden und es sind keine Eingriffe in den Gehölzbestand erforderlich. Auf eine weitere Prüfung von Alternativen wurde daher verzichtet.

## **3.6 Verfahren**

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 sowie 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB inklusive einer Umweltprüfung.

## **4. Planinhalte**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung zur Art der Nutzung folgt der Planungsabsicht der Gemeinde, hier einen Kinderhort zu bauen. Der geplanten Nutzung entsprechend wird das Planungsgebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kinderbetreuungseinrichtung“ festgesetzt.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche**

Das festgesetzte Maß der Nutzung (Grundfläche, Wand- und Firsthöhe) orientiert sich an der für die geplante Kinderbetreuungseinrichtung erforderlichen Gebäudekubatur. Die Gemeinde hat für das Projekt bisher eine Machbarkeitsstudie erstellen lassen, aus der das festgesetzte Maß der Nutzung und die überbaubare Fläche abgeleitet wurden.

Die maximal zulässige rechnerische Grundflächenzahl erhöht sich durch die Bebauungsplanänderung von knapp 0,20 auf 0,34. Aus Sicht der Gemeinde handelt es sich hierbei um eine an dieser Stelle und für diese Nutzung noch verträgliche Ausnutzung des Grundstücks. Für die zulässige Gesamtversiegelung wird eine Obergrenze von

0,50 festgesetzt, so dass 50 % des Planungsgebiets unversiegelt bleiben. Die bisher zulässige Gesamtversiegelung liegt über der neu festgesetzten.

Die Abgrenzung der überbaubaren Fläche wurde ebenfalls aus der Machbarkeitsstudie abgeleitet. Es wird der gleiche Ansatz wie bei der bisher geplanten Wohnbebauung verfolgt, die Gebäude möglichst nach Norden zu schieben und hangparallel zu orientieren. Anstelle von zwei einzelnen Bauräumen wird nun ein großer zusammenhängender Bauraum festgesetzt, der um rund 30 m<sup>2</sup> größer ist als der bisherige (ohne Berücksichtigung der bisherigen Flächen für die Garagen).

Die Höhenentwicklung des geplanten Gebäudes orientiert sich am bisherigen Bebauungsplan. Die maximal zulässige Wandhöhe wird um 70 cm angehoben, die Firsthöhe im Gegenzug um einen Meter reduziert. Auf die Festsetzung einer Dachform kann aus Sicht der Gemeinde hier verzichtet werden, da es sich um eine der Schule zugeordnete Sondernutzung handelt, bei der das bisher festgesetzte Satteldach nicht zwingend erscheint.

#### **4.3 Umgang mit dem Gelände**

Bezüglich des Umgangs mit dem Gelände bleiben die bisherigen Festsetzungen unverändert. Abgrabungen und Aufschüttungen werden auf jeweils einen halben Meter beschränkt und auch die Lage und Höhe von Stützmauern begrenzt. Grundsätzliches Ziel ist es weiterhin, das neue Gebäude möglichst so in das Gelände einzupassen, dass der Eindruck von einem aus dem natürlichen Gelände wachsenden Gebäude entsteht.

#### **4.4 Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen können nach allen Seiten gemäß der gemeindlichen Abstandsflächensatzung eingehalten werden. Gesonderte Festsetzungen sind nicht erforderlich.

#### **4.5 Verkehrserschließung**

Die bestehende, funktionierende Erschließung über die Schulstraße bleibt unverändert erhalten. Da nur geringer zusätzlicher Verkehr erzeugt wird (zusätzliches Personal) ist davon auszugehen, dass die Verkehrssituation unverändert weiter funktioniert.

#### **4.6 Abwasserentsorgung**

Südlich der Grundschule liegt ein Schmutzwasserkanal der AWA. Die Abwasserentsorgung kann über diesen Schmutzwasserkanal erfolgen.

#### **4.7 Grünordnung**

Der im Planungsgebiet vorhandene Bestand an Großbäumen, insbesondere die sehr schöne vitale Buchengruppe auf der Ostseite wird in der neuen Planung im Gegensatz zum bestehenden Bebauungsplan komplett erhalten, wodurch eine gute Durchgrünung gesichert ist.

Im Bereich der Abbruchkante wird eine Fläche festgesetzt, innerhalb derer der vorhandene Gehölzbestand – Bäume und Sträucher – dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall durch vergleichbare heimische Gehölze zu ersetzen ist. Ziel ist hier vor allem eine stabile Strauchzone mit einzelnen Großbäumen, so dass Durchblicke nach Süden möglich sind und gleichzeitig die Lebensraumfunktion erhalten bzw. gestärkt wird.

#### **4.8 Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes**

Zu den Planinhalten, die die umweltbezogenen Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima, Arten, Biotope und biologische Vielfalt, Orts- und Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter betreffen, wird auf den Umweltbericht in Teil B dieser Begründung und insbesondere die entsprechenden Unterpunkte in Kapitel 2.1 verwiesen.

## B Umweltbericht

### 1. Zusammenfassung

Anlass für die vorliegende Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 „An der Schulstraße – Neubau der Grundschule und Wohnbebauung“ ist es, die Voraussetzungen für den Neubau eines Kinderhorts anstelle der im bisher gültigen Bebauungsplan zulässigen Errichtung von zwei Wohngebäuden zu schaffen.

Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst eine Teilfläche des gemeindlichen Grundstücks Fl.Nr. 1448/72, die eine Größe von 1.920 m<sup>2</sup> aufweist. Auf dieser Teilfläche wird die zulässige Art der Nutzung von einem allgemeinen Wohngebiet in eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderbetreuungseinrichtung“ geändert.

Für den geplanten Kinderhort wird die bisher zulässige Grundfläche erhöht. Da in der neu festgesetzten Grundfläche Balkone und Terrassen aber bereits beinhaltet sind, keine Doppelgaragen mehr benötigt werden und die Gesamtversiegelung auf maximal 50% begrenzt ist, wird weniger Fläche benötigt als im bisher gültigen Plan zugelassen wurde.

Die überbaubare Fläche wird im Osten reduziert, so dass die prägende Baumgruppe am Panoramaweg erhalten werden kann. Im Bereich der Abbruchkante wird eine Fläche festgesetzt, innerhalb derer der vorhandene Gehölzbestand – Bäume und Sträucher – dauerhaft zu erhalten ist.

Im Umweltbericht werden die Veränderungen in den Auswirkungen der vorliegenden Planung gegenüber der bisher gültigen Planung auf die verschiedenen umweltrelevanten Schutzgüter ermittelt. Hierzu werden die Eingriffe, die durch die neue Planung entstehen, mit den nach der gültigen Planung zulässigen Eingriffen verglichen. Aus diesem Vergleich wird abgeleitet, ob die Auswirkungen auf die Schutzgüter von geringer, mittlerer oder hoher Erheblichkeit sind. Die Ergebnisse für die vorliegende Planung sind in folgender Übersicht dargestellt:

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit der Auswirkung</b>
Boden	gering
Fläche	gering
Wasser	gering
Luft und Klima	gering
Arten, Biotope und biologische Vielfalt	gering
Orts- und Landschaftsbild	gering
Mensch	gering
Kultur- und Sachgüter	keine

Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen Arten und Biotop und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf. Nachteilige sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten, da sich durch die geänderte Planung lediglich Auswirkungen geringer Erheblichkeit ergeben.

Die Erheblichkeit der zu erwartenden Umweltauswirkungen wird insgesamt als gering bewertet.

## 2. Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes

Nachfolgend werden tabellarisch die Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes mit Bezug zur Bauleitplanung gemäß Fachgesetzen, Verordnungen, Richtlinien, technischen Regelwerken, Normen, übergeordneten Planungen gelistet.

Bei Betroffenheit wird ihre Berücksichtigung in der Planung beschrieben. Bei Nichtbetroffenheit sind zu dem entsprechenden Punkt keine Festlegungen, Eintragungen etc. vorhanden.

### 2.1 Betroffene Vorgaben, Ziele und Grundsätze und deren Berücksichtigung

Vorgabe, Ziel, Grundsatz <i>Betroffenes Schutzgut</i>	Berücksichtigung
<p>2.1.1 Artenschutz</p> <p><i>Arten und Biotop und deren Vielfalt</i></p>	<p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 2012 wurde der spezielle Artenschutz untersucht und folgendes gutachterliches Fazit gezogen sowie Maßnahmen vorgeschlagen (Auszug aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag von Margarethe Waubke Landschaftsarchitektin, München, Stand 09.03.2012):</p> <p>Gutachterliches Fazit</p> <p>Im Untersuchungsgebiet wurden die in Anhang IV der FFH-Richtlinie gelisteten Arten Nordfledermaus, Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus und Zweifarbenfledermaus aufgrund der „worst case“ – Annahme als betroffen / nachgewiesen angenommen.</p> <p>Eine Betroffenheit von weiteren europarechtlich oder national streng geschützten Tierarten oder von europarechtlich oder nach nationalem Recht streng geschützten Pflanzenarten kann ausgeschlossen werden, da die entsprechenden Arten im Umfeld des Bebauungsplans nicht vorkommen bzw. nicht betroffen sind.</p> <p>Im Falle von Nordfledermaus, Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus und Zweifarbenfledermaus ist aufgrund der vorhandenen Habitatausstattung nicht von Wochenstuben oder Winterquartieren größerer Gruppen auszugehen.</p> <p>Grundsätzlich ist eine zumindest gelegentliche Nutzung der Fassadenverkleidung durch Fledermäuse anzunehmen. Verbotstatbestände sind daher erfüllt. Eine Kompensation kann durch eine „fledermausgerechte“ Gestaltung des Schulgebäudes (Fledermauseinbausteine, Fledermauskästen) erfolgen.</p> <p>Das Untersuchungsgebiet kann zudem möglicherweise als Jagdgebiet für die drei erst genannten Arten genutzt werden. Durch die Be-</p>

<b>Vorgabe, Ziel, Grundsatz Betroffenes Schutzgut</b>	<b>Berücksichtigung</b>
	<p>bauung wird diese Funktion beeinträchtigt. Allerdings stehen im Umfeld des Untersuchungsgebietes Jagdhabitats vergleichbarer Qualität zur Verfügung, so dass ein Ausweichen möglich ist.</p> <p><b>Maßnahmen für Fledermäuse</b> Für Fledermäuse kommen sowohl Maßnahmen an Gebäuden als auch an Bäumen (Kästen) in Frage. Zudem sind Verbesserungen des Jagdhabitats sinnvoll.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufhängen von Fledermauskästen an geeigneten Bäumen (mindestens 5 m Höhe, nicht auf Nordseite) im Bereich der Grundschule</li> <li>• Förderung von Fledermausquartieren in den geplanten Gebäuden (Einbau von sog. Fledermauseinbausteinen, Aufhängen von Kästen an Fassaden, vgl. RUDOLPH &amp; ZAHN (o.J.)) durch Empfehlung / Festsetzung im Bebauungsplan.</li> <li>• Förderung einer möglichst naturnahen Bewirtschaftung (hoher Strukturreichtum, kein Einsatz von Pestiziden) der Bereiche um die geplanten Gebäude, um den Verlust von Jagdhabitats möglichst gering zu halten.</li> </ul> <p><b>Maßnahmen für Vögel</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Förderung von Nistmöglichkeiten für Vögel durch die Empfehlung von Nisthilfen an Gebäuden und Bäumen (z.B. Niststeine für Halbhöhlenbrüter). Nistmöglichkeiten für Halbhöhlenbrüter sind dabei vorrangig zu empfehlen.</li> <li>• Schaffung möglichst strukturreicher und möglichst naturnah genutzter Bereiche um die entstehenden Gebäude.</li> </ul> <p>Dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag von 2012 ist zu entnehmen, dass sich die ermittelten Verbotstatbestände im Hinblick auf die vorkommenden Fledermäuse ausschließlich auf das ehemalige Schulhaus und die dort angebrachten Lärchenschindeln bezogen.</p> <p>Für die hier vorliegende Bebauungsplanänderung wird davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände berührt sind, da das ehemalige Schulhaus nicht mehr steht und nicht in Gehölzbestand eingegriffen wird. Da alle Bäume im Planungsgebiet erhalten werden, werden die Bäume nicht mehr auf potentielle Höhlen, Spalten oder Nester untersucht.</p> <p>Allerdings ist davon auszugehen, dass das Planungsgebiet einen kleinen Teil des Nahrungsreviers für die wahrscheinlich in der Umgebung vorkommenden Fledermäuse darstellt. Da sich nach Süden große geeignete Nahrungsreviere anschließen, ist das Planungsgebiet kein essentielles Nahrungsrevier, so dass kein Verbotstatbestand berührt ist.</p> <p>Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände eintreten, werden in der Satzung zwei Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt (A 5.5, V1 und V2), die geeignet sind, die Beeinträchtigungen des Nahrungsreviers der Fledermäuse zu mindern (insbesondere angepasste Beleuchtung) und Vogelschlag zu verhindern (angepasste Größe und Gestaltung der Glasflächen).</p>

<b>Vorgabe, Ziel, Grundsatz Betroffenes Schutzgut</b>	<b>Berücksichtigung</b>
	Zusätzlich werden Hinweise zum allgemeinen Artenschutz in die Satzung aufgenommen (Animal Aided Design, Vögel- und Fledermauskästen an Gebäude und Bäumen).
<p>2.1.2 Vermeidung, Minderung und Ausgleich von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild</p> <p><i>Arten und Biotope und deren Vielfalt</i></p>	<p>Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 53 für den damals planerisch vorbereiteten kompletten Eingriff festgesetzte Eingriffsfläche ist mittlerweile umgesetzt worden. Damit ist für den geplanten Kinderhort dann ein zusätzlicher Ausgleich erforderlich, wenn das Maß der Nutzung über dem bisher festgesetzten liegt.</p> <p>Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen sind immer zu prüfen. Im vorliegenden Fall wird zur Vermeidung von Eingriffen die überbaubare Fläche im Osten reduziert, so dass die prägende Baumgruppe am Panoramaweg erhalten werden kann. Außerdem wird im Süden eine Fläche mit Pflanzbindung festgesetzt, so dass auch hier die bestehende Bepflanzung erhalten wird.</p> <p>Gegenüber dem bestehenden Baurecht erhöht sich die zulässige Grundfläche um 280 m<sup>2</sup>. Da hier Balkone und Terrassen aber bereits beinhaltet sind, keine Doppelgaragen mehr benötigt werden und die Gesamtversiegelung auf maximal 50% begrenzt ist, wird weniger Fläche benötigt als im bisher gültigen Plan zugelassen wurde. Ein zusätzlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.</p>
<p>2.1.3 Bodenschutz/ Erhalt von Bodenfunktionen</p> <p><i>Boden</i></p>	<p>Das Planungsgebiet liegt überwiegend in einem anthropogen überprägten Bereich, da hier die alte, mittlerweile abgebrochene Grundschule stand. Inwieweit der alte hochverdichtete Grundschulstandort wieder „normale“ Bodenfunktionen übernimmt, ist schwer abzuschätzen. Aufgrund der anthropogenen Überprägung, der insgesamt geringen Größe des Planungsgebiets sowie des Erhalts nicht verdichteter Bereiche wird von einer geringen Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch die Planänderung ausgegangen.</p>
<p>2.1.4 Flächensparen und Vermeidung von Zersiedelung</p> <p><i>Fläche</i></p>	<p>Gegenüber dem bestehenden Baurecht erhöht sich die zulässige Grundfläche um 280 m<sup>2</sup>. Da hier Balkone und Terrassen aber bereits beinhaltet sind, keine Doppelgaragen mehr benötigt werden und die Gesamtversiegelung auf maximal 50% begrenzt ist, wird weniger Fläche benötigt als im bisher gültigen Plan zugelassen wurde.</p> <p>Das Planungsgebiet liegt unmittelbar gegenüber der Grundschule angrenzend an bestehende Bebauung, eine Zersiedelung findet nicht statt.</p>
<p>2.1.5 Hochwasserschutz und Schutz vor Gefahren durch Oberflächenwasser</p> <p><i>Wasser</i></p>	<p>Die Gemeinde hat 2012 bei der Aufstellung des Bebauungsplans vom Büro Schubert Geotechnik, Olching, für das Planungsgebiet prüfen lassen, ob eine ausreichende Versickerungsleistung des Untergrunds vorhanden ist, um das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickern zu können. Das Büro hat hierfür im August 2012 Sickerversuche durchgeführt. Aus den Sickerversuchen ergaben sich Durchlässigkeitsbeiwerte, die im günstigsten Fall bei 2,2 mal 10<sup>-4</sup> m/s und im ungünstigsten Fall bei 3,8 mal 10<sup>-5</sup> m/s liegen. Obwohl die Durchlässigkeitsbeiwerte der anstehenden Kiese im Untersuchungsgebiet örtlich und schichtweise differieren, wurden bei allen Versuchen zumindest ausreichende Durchlässigkeitsbeiwerte ermittelt. Dementsprechend erfolgte die Versickerung im Bereich der Grundschule über Sickeranlagen.</p>

<b>Vorgabe, Ziel, Grundsatz Betroffenes Schutzgut</b>	<b>Berücksichtigung</b>
	<p>Für den Bereich der neuen Wohnbebauung am Hang konnten damals noch keine Sickerversuche durchgeführt werden, da der Hang bewaldet ist bzw. noch bebaut war. Für diesen Bereich geht das gemeindliche Entwässerungskonzept zunächst davon aus, dass auch hier eine Versickerung auf den Grundstücken möglich ist.</p> <p>Das gemeindliche Sturzflutenrisikomanagement zeigt in allen Szenarien für die Grundschule und das südlich nächstgelegene Wohngebäude an der Ecke Seeblick/ Panoramaweg jeweils mäßige Anstauwerte bis 50 cm Höhe.</p> <p>Um sicherzustellen, dass sich die Situation für die Unterlieger nicht verschlechtert, wird die Gemeinde im Planungsgebiet im Rahmen der Genehmigungsplanung noch Sickerversuche durchführen. Sollte sich dabei wider Erwarten zeigen, dass die Versickerungsleistung nicht ausreicht, um das gesamte anfallende Niederschlagswasser über Sickerschächte zu versickern, wird die Gemeinde ein Konzept mit Rückhaltmaßnahmen entwickeln.</p>
<p>2.1.6 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel</p> <p><i>Luft und Klima</i></p>	<p>Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.</p> <p>Durch den Erhalt der östlichen Baumgruppe und den Schutz der Gehölze insgesamt sowie die geringere zulässige Gesamtversiegelung wird in Bezug auf Klimaschutz und Klimaanpassung gegenüber der bisher gültigen Planung eine Verbesserung erzielt, da Gehölze Treibhausgase binden, zur Abkühlung beitragen und den Abfluss von Niederschlagswasser bremsen.</p>
<p>2.1.7 Schutz und Entwicklung des Landschaftsbildes</p> <p><i>Orts- und Landschaftsbild</i></p>	<p>Durch den Erhalt aller im Planungsgebiet vorhandenen Gehölze einschließlich der bisher teilweise im Bauraum gelegenen östlichen Gehölzgruppe und der grundsätzlichen Beibehaltung der bisher festgesetzten Höhenentwicklung des Gebäudes erfolgt gegenüber der bisher gültigen Planung keine zusätzliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes.</p>
<p>2.1.8 Immissionsschutz</p> <p><i>Mensch</i></p>	<p>Die Gemeinde hatte 2012 im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans durch das Büro emplan, Augsburg, eine schalltechnische Untersuchung (Projekt-Nr. 2012440) erstellen lassen. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass an der bestehenden Bebauung alle Anforderungen an den Schallschutz nach DIN 18005 bzw. den weiterführenden Regelwerken in allen absehbaren Nutzungsszenarien der Schule eingehalten werden. Dies gilt mit wenigen Einschränkungen (Nordfassaden der beiden westlichen neu geplanten Wohngebäude aufgrund der Nähe zum Parkplatz des Jugendhauses) auch für die neu geplanten Wohngebäude südlich des Schulgeländes im Umgriff</p>

<b>Vorgabe, Ziel, Grundsatz Betroffenes Schutzgut</b>	<b>Berücksichtigung</b>
	<p>des Bebauungsplangebiets. Auch dort führen die schulischen und freizeitorientierten Nutzungen zu keinen Überschreitungen der Anforderungen der 18. BImSchV.</p> <p>Schallimmissionen aus Schulbetrieb, zu dem auch der nun geplante Kinderhort zu zählen ist, sind grundsätzlich als sozial adäquat zu beurteilen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist das Optimierungsgebot in die Abwägung einzustellen, um Konflikte mit der Nachbarschaft möglichst zu vermeiden.</p> <p>Dem Optimierungsgebot wird im vorliegenden Fall dadurch Rechnung getragen, dass die geplante Bebauung von der östlichen angrenzenden Bestandsbebauung abgerückt wird und aufgrund der Ost-West-Orientierung des neuen Gebäudes die Freibereiche im Süden angeordnet werden.</p> <p>Da die Zahl der Schüler nicht erhöht wird, sondern der neue Hort der Unterbringung bereits vorhandener Schüler dient, wird durch die vorliegende Planung kein zusätzlicher Hol- und Bringverkehr erzeugt, so dass keine Neubewertung der durch den Verkehr entstehenden Immissionen erforderlich ist.</p>

## 2.2 Nicht betroffene Vorgaben, Ziele und Grundsätze

- Schutz von Trinkwasser und Grundwasser
- Regionaler Grünzug
- Regionales Trenngrün
- Landschaftliches Vorbehaltsgebiet
- Altlasten
- Bannwald, Schutzwald, Naturwald oder Wald mit Funktionen gemäß Waldfunktionsplanung
- Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete)
- Naturschutzgebiet
- Naturdenkmal
- Landschaftsschutzgebiet
- geschützter Landschaftsbestandteil
- gesetzlich geschützte Biotope
- Erhalt, Entwicklung und Vernetzung schutzwürdiger Biotope / Biotopverbund
- Erholung
- Artenschutzkartierung
- Ökoflächenkataster
- Denkmalschutz, Schutz des kulturellen Erbes

### **3. Merkmale der Planänderung mit Wirkung auf die Umwelt**

Bezüglich der Wirkung auf die Umwelt bzw. der Bewertung der Umweltrisiken, die durch die Planänderung entstehen, wird davon ausgegangen, dass es keinen relevanten Unterschied zwischen der Errichtung von zwei Wohngebäuden und der Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung gibt, der über die unter Punkt 2. beschriebenen Betroffenheiten hinausgeht. Es wird daher auf Punkt 2. verwiesen.

### **4. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtumsetzung der Planung können die rechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Einrichtung zur Betreuung von Kindern nicht geschaffen werden. Die Zielsetzung des Landesentwicklungsprogramms, Kinderbetreuungsangebote bedarfsgerecht vorzuhalten, kann nicht umgesetzt werden. Das Planungsgebiet kann stattdessen weiterhin mit zwei Wohngebäuden bebaut werden.

### **5. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten**

Der geplante Kinderhort dient der Betreuung von Kindern, die in die benachbarte Grundschule gehen. Daher ist eine enge räumliche Zuordnung der beiden Einrichtungen erforderlich. Diese räumliche Zuordnung ist hier in hervorragender Weise gegeben. Darüber hinaus ist am geplanten Standort bereits Baurecht vorhanden und es sind keine Eingriffe in den Gehölzbestand erforderlich. Auf eine weitere Prüfung von Alternativen wurde daher verzichtet.

### **6. Beschreibung der Methodik**

Im vorliegenden Umweltbericht wird eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch die Planänderung betroffen sein können, durchgeführt. Die Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgen verbal argumentativ.

Die Beurteilung der Aspekte des Umweltschutzes zum Zeitpunkt der Änderung des Bebauungsplans erfolgt durch Auswertung vorhandener Unterlagen einschließlich des Umweltberichts, der im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplans erstellt wurde und eine Bestandsaufnahme vor Ort am 22.01.2026. Die verwendeten Unterlagen sind bei der Berücksichtigung der Schutzgüter jeweils erwähnt. Für die Ermittlung der Betroffenheit der Schutzgüter wurden die einschlägigen Unterlagen verwendet (Landesentwicklungsprogramm Bayern, Regionalplan München, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz FIN-Web+ etc.)

### **7. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Die Fläche für die Ausgleichsmaßnahme (die bereits im Bebauungsplan Nr. 53 festgesetzt wurde und auch die hier betroffene Änderungsfläche mitberücksichtigt) befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Gesonderte Maßnahmen zur Überwachung der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Gemeinde

Wörthsee, den .....

.....

(Christel Muggenthal, Erste Bürgermeisterin)