

8. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche und gemischte Bauflächen Etterschlag Ost“

ENTWURF

Fassungsdatum: 20.10.2025

Auftraggeber: Gemeinde Wörthsee
Seestraße 20
82237 Wörthsee

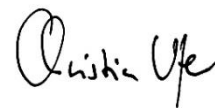
Wörthsee, den

.....
C. Muggenthal,
Erste Bürgermeisterin

Planfertiger:

Terrabiota
Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH
Kaiser-Wilhelm-Straße 13
82319 Starnberg
Tel. 08151-97 999-30
E-Mail: info@terrabiota.de

Starnberg, den 20.10.2025



Bearbeiter: Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Dipl.-Ing. Ursula Reiser, Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin

INHALTSVERZEICHNIS

1	Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung.....	3
2	Lage und Beschreibung des Planungsgebietes.....	3
2.1	Lage des Planungsgebietes	3
2.2	Naturräumliche Grundlagen	4
2.3	Bestand, derzeitige Flächennutzung.....	4
3	Ziel und Zweck der Planung	4
4	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
4.1	Vorbereitende und verbindliche Bauleitpläne.....	5
4.2	Übergeordnete Planungen	5
4.3	Fachliche Vorgaben	6
5	Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung	7
5.1	Änderungsbereich	7
5.2	Planungsinhalte	7
5.3	Begründung der Darstellung	7
6	Wesentliche Auswirkungen.....	7
7	Umweltbericht	9
7.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans	9
7.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	9
7.3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	9
7.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	15
7.5	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes und Alternativen	16
7.6	Zusätzliche Angaben.....	18
8	Literaturverzeichnis.....	19

1 Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung

Zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 79 „Östlich des St.-Florian-Weges“ wird auch die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Im Osten des Orts Etterschlag plant die Gemeinde die Entwicklung eines neuen Wohngebiets sowie die Ergänzung der vorhandenen Hofstelle als gemischte Baufläche. Dies entspricht auch den Ergebnissen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK, Endfassung 2019). Dementsprechend sind die Flächen für den Verkehr leicht zu erschließen und in Abstimmung mit dem Eigentümer auch verfügbar, so dass hier neuer Wohnraum geschaffen werden kann.

2 Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Lage des Planungsgebietes



Abb. 1: Lage des Plangebietes (Ausschnitt TK25)

Das Planungsgebiet in der Gemeinde Wörthsee liegt im nordwestlichen Landkreis Starnberg im Ortsteil Etterschlag. Der Änderungsbereich umfasst eine Größe von ca. 2,22 ha Fläche und erstreckt sich auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen, die im Osten bereits mit einem Bauernhof bebaut sind. Das Gelände im Planungsgebiet ist weitgehend eben. Es liegt auf einer Höhe von etwa 577 bis unter 580 m ü. NHN.

Es ist über die Münchner Straße an die St2348 sowie die Kreisstraße STA 1 angeschlossen. Die St 2348 führt zur ca. 1,5 km östlich gelegenen Ausfahrt Wörthsee der Autobahn A 96 (München-Lindau).

Im Ortszentrum Etterschlag liegt auch die nächstgelegene Bushaltestelle, Etterschlag Eichenweg in ca. 400 m Entfernung zum Planungsgebiet. An der St 2348 unweit des Kreisverkehrs liegt mit der Haltestelle Etterschlag Süd eine Haltestelle weiterer Buslinien. Die Buslinien 803, 921 und 923 stellen die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr dar, die Etterschlag mit Schöngeising, Grafrath und Inning sowie Weßling und Herrsching verbinden bzw. an die S-Bahn anbinden.

2.2 Naturräumliche Grundlagen

Das Planungsgebiet liegt in der Naturraumeinheit „Jungmoränenlandschaft des Ammer-Loisach-Hügellands (037-A)“. Die Landschaft setzt sich aus Endmoränen des Ammergletschers sowie der dazwischenliegenden Grundmoränen zusammen. Dabei sind die Endmoränenwälle steiler und überwiegend bewaldet, während die Grundmoränen bis auf die Toteislöcher und Moore überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden. Das Gemeindegebiet wird von zwei Endmoränenwällen durchzogen, wobei einer das Gebiet im Norden begrenzt und der zweite das hügelige Grundmoränengebiet um Etterschlag vom Wörthseebecken und der angrenzenden südlichen Grundmoränenlandschaft abschließt.

2.3 Bestand, derzeitige Flächennutzung

Der Änderungsbereich wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Grünland, eine kleinere Fläche südlich der Maschinenhalle wird als Koppel genutzt. Im Osten des Planungsgebiets befindet sich ein Bauernhof als Nebenerwerbsbetrieb mit mehreren Gebäuden: Metzgerei mit Maschinenhalle und Wohnnutzung, Wohnhaus und Stallgebäude. Zum Hof gehören außerdem mehrere Nebenanlagen, die die mittlerweile stillgelegte Biogasanlage mit dazugehörigen Güllegruben und einen kleinen Pferdestall miteinschließen. Südlich des Hofes befindet sich zudem ein kleines Regenrückhaltebecken.

Randlich entlang des Ortsrands, der Straßen und im Bereich der Hofstelle finden sich Bäume und Gehölze, die in Kap. 7.3 näher beschrieben werden.



Abb. 2: Orthofoto mit Landschaftsschutzgebiet 00542.01 „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“

3 Ziel und Zweck der Planung

Die Änderung des Flächennutzungsplans soll die Entwicklung eines neuen Wohngebietes sowie die Ergänzung der gemischten Bauflächen um die Hofstelle ermöglichen. Auch die im Südwesten geplante Grünfläche mit Spielplatz wird dargestellt. Zudem soll das geplante Versickerungsbecken im Süden ergänzt und in der Darstellung berücksichtigt werden.

4 Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Vorbereitende und verbindliche Bauleitpläne

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan i. d. F. vom 31.05.2006, mit Rechtskraft vom 13.07.2006, zeigt als kommunales Planungsziel dem Bestand entsprechend Flächen für die Landwirtschaft. Diese erstrecken sich über alle Grundstücke im Änderungsbereich.

Im Westen grenzen allgemeine Wohngebiete an, im Osten abgesetzte Gewerbeflächen. Randlich sind Grünstreifen bzw. im Nordwesten eine Grünfläche dargestellt. Auch dargestellt ist die Baumreihe entlang der St 2348 als überörtliche Straße, die im Süden angrenzt. Im Nordwesten und Süden wird der Bereich vom Landschaftsschutzgebiet umrahmt.

Bebauungspläne existieren für das Planungsgebiet bisher nicht, lediglich für das westlich angrenzende Wohngebiet am St.-Florian-Weg als Bebauungsplan Nr. 39 in der Fassung der 1. Änderung mit Rechtskraft vom 27.10.2005 sowie das östliche Gewerbegebiet Nr. 41 mit Rechtskraft vom 12.04.2005.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde bereits in der Sitzung am 17.05.2021 gefasst.

4.2 Übergeordnete Planungen

Regionalplan München – 14 (2019)

Die Gemeinde Wörthsee liegt gemäß Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Planungsregion München (14) am Rand, aber noch im Verdichtungsraum der Metropolregion München.

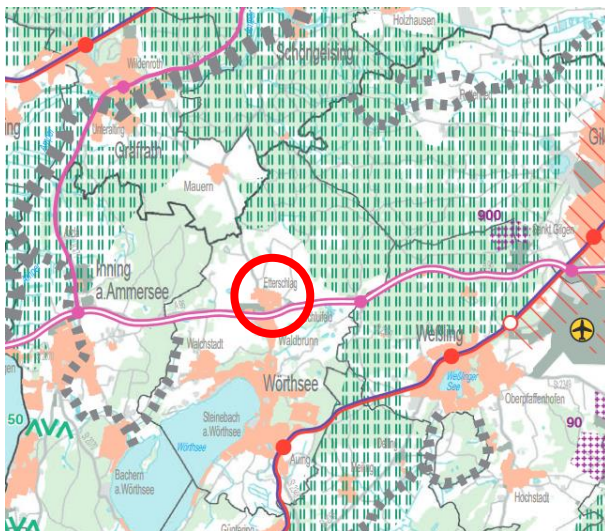


Abb. 3: Auszug aus der Karte 2 "Siedlung und Versorgung" des Regionalplans München mit Lage der Gemeinde

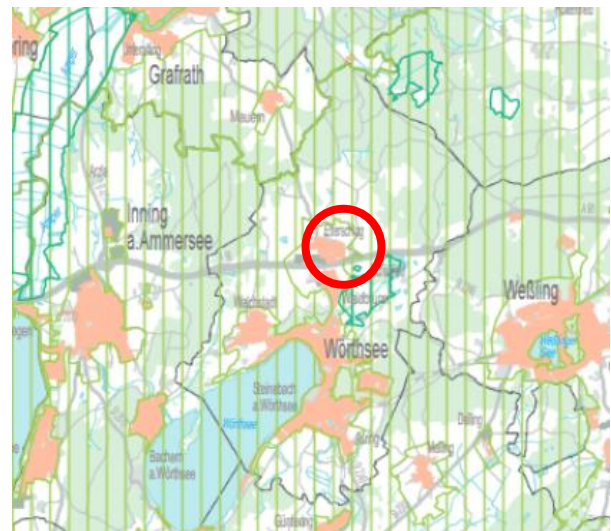


Abb. 4: Auszug aus der Karte 1 "Landschaft und Erholung" des Regionalplans München mit Lage der Gemeinde

Zeichnerische Festlegungen des Regionalplans (Stand April 2019) sind nicht betroffen. Das auf Karte 3 dargestellte Landschaftsschutzgebiet (grün schraffiert) nimmt die Ortslage und ortsnahen Freiflächen aus. Der Geltungsbereich liegt direkt angrenzend an als Wohn- und gemischte Bauflächen dargestellte Bereiche.

Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen (B II, G 1.2), es sollen kompakte, funktional und sozial ausgewogene Strukturen geschaffen werden (G 1.6). Dabei ist die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung aufeinander abzustimmen (Z 1.4) sowie die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu beachten

(Z 1.7). Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen (A I, Z 4.1). Es sollen nachhaltige, zukunftsfähige Strukturen der Daseinsvorsorge und der Erreichbarkeit entwickelt sowie Bedürfnisse älterer Menschen verstärkt berücksichtigt werden (G 2.3). Bestehende und zu schaffende Infrastrukturen sollen effektiv genutzt werden (G 1.4).

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Über die bereits erläuterten Grundsätze zur baulichen Entwicklung Flächensparen, Innen- vor Außenentwicklung ist das Anbindegebot zu beachten, um Zersiedlung zu vermeiden (LEP 2023 3.3). Die neuen Bauflächen der Gemeinde Wörthsee werden im direkten Anschluss an die bestehenden Siedlungsbereiche ausgewiesen.

Die geplante Bebauung zwischen Gewerbegebiet und bestehender Wohnbebauung stellt einen Lückenschluss dar. Eine Zersiedelung durch weitere Ausdehnung der Flächen für Wohnbebauung der Gemeinde in die bislang freie und nicht von Bebauung geprägte Landschaft kann dadurch vermieden werden. Damit stimmt das Vorhaben mit den Grundsätzen und Zielen der Landes- und Regionalplanung überein, zumal im Gemeindegebiet keine anderen, ähnlich geeigneten Flächen ersichtlich sind und auch das Potenzial der Innenverdichtung nur sehr begrenzt verfügbar und nutzbar ist.

4.3 Fachliche Vorgaben

Große Bereiche des Gemeindegebiets liegen im Landschaftsschutzgebiet 00542.01 „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“. Das Planungsgebiet selbst ist nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets, es beginnt aber jenseits der angrenzenden Orts- und Staatsstraßen. Das im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Starnberg dargestellte Schwerpunktgebiet B des Naturschutzes „Wörth- und Pilsensee mit umliegenden Mooren und Wäldern“ ist von der Bauleitplanung nicht mehr betroffen. Auch liegen keine kartierten Bau- oder Bodendenkmäler im Änderungsbereich.

Es liegt eine wasserrechtliche Genehmigung für die Errichtung des Rückhalte- und Versickerungsbeckens mit vorgelagertem Absetzbecken samt Zu- und Ableitung im Süden des Planungsgebiets vor, mit dessen Bau im Sommer 2025 begonnen wurde (beschränkte Erlaubnis gem. Bescheid des Landratsamts Starnberg vom 23.01.2024 und Tektur vom 22.02.2024). Dieses dient der Niederschlagswasserbeseitigung aus öffentlichen Verkehrsflächen (Teile der Münchener Str., St.-Florian-Weg und Am Weiher), privaten Terrassen- und Parkplatzflächen sowie Garten-/Grünflächen im Einzugsgebiet Etterschlag Ost. Bei der Dimensionierung ist die mit diesem Bebauungsplan vorgesehene Wohnbaufläche mit berücksichtigt.

Durch die Nähe zur A 96 und St 2348 ist das gesamte Planungsgebiet von Immissionen durch Verkehrslärm betroffen, im Osten teilweise auch von Gewerbelärm. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowie weiterer Vorschriften zum Immissionsschutz in der Bauleitplanung sind daher unbedingt zu beachten. Bauverbots- und Baubeschränkungszonen sind zu beachten. Diese betragen an der A96 40 m und 100 m, an der St 2348 20 m und 40 m gemäß Art. 23 BayStrWG.

Nach sonstigen Fachgesetzen ausgewiesene Schutzgebiete oder geschützte Flächen des Naturschutz-, Wald- und Wasserrechts werden nicht berührt.

5 Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung

5.1 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 42, 653 und 653/3 der Gemarkung Etterschlag und somit eine Größe von insgesamt 2,22 ha.

5.2 Planungsinhalte

Dargestellt werden im Westen die neu geplanten Wohnbauflächen als allgemeines Wohngebiet, im Osten die gemischte Baufläche um die vorhandene Hofstelle. Darüber hinaus werden im Süden die Flächen für das geplante und genehmigte Versickerungsbecken als Fläche für Ver- und Entsorgung dargestellt und im Südwesten eine Grünfläche mit Spielplatz. Da Bauflächen und die Grünfläche für den Spielplatz besondere Vorkehrungen gegenüber den einwirkenden Schallimmissionen erfordern, werden diese zudem als „Fläche mit Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ gekennzeichnet.

Künftig werden zusätzlich zur Baumreihe an der Staatsstraße auch die prägenden Bäume an der Münchner Straße dargestellt.

Neben den im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits dargestellten Bauverbots- und Baubeschränkungszonen an der A96 werden diese auch an der St 2348 dargestellt.

5.3 Begründung der Darstellung

Die Wohnbaufläche umfasst 0,85 ha und ist für ein Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung im Gebäudemix vorgesehen. Vorrangig sind Doppelhäuser und Dreispänner geplant, daneben auch ein größeres Mehrfamilienhaus sowie ein Einzelhaus auf begrenzten Grundstücksgrößen, um die Preise bezahlbar zu halten. Die gemischte Baufläche mit 0,82 ha umfasst die bisherige Hofstelle, so dass weitere Gebäude im Süden und Osten möglich werden, die sowohl für Wohnen als auch für Nebenerwerbslandwirtschaft mit Tierhaltung und Gewerbe vorgesehen sind. Im westlichen Gebäude ist bereits eine Metzgerei vorhanden. Die gemischte Baufläche ist gewachsen und stellt einen Übergang zwischen Wohnen und östlich angrenzender gewerblicher Nutzung dar, von der ebenfalls Immissionen im Plangebiet ausgehen. Die Darstellungen als Baufläche entsprechen bereits der Bauflächendarstellung für die geplante Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wörthsee. Damit soll keine Unterscheidung in Baugebiete z.B. MD oder MI mehr dargestellt werden.

Das Versickerungsbecken im Süden dient der Niederschlagswasserbeseitigung von Oberflächenwasser aus dem westlichen Baugebiet und Verkehrsflächen, welches infolge der ungünstigen Bodeneigenschaften nicht versickert werden kann. Der Bau des neuen Absetz- und Versickerungsbeckens ist seit Anfang 2024 genehmigt und hat im Sommer 2025 begonnen.

Ein Spielplatz auf einer Grünfläche für den östlichen Bereich Etterschlags soll im Süden entlang der Staatsstraße situiert werden. Diese Fläche kann von beiden Baugebieten erreicht werden, eignet sich infolge des Verkehrslärms und der ungünstigeren Erschließung jedoch nicht für Wohnnutzung, wenngleich auch hier Maßnahmen für Schallschutzvorkehrungen erforderlich sein werden, um die Aufenthaltsqualität zu sichern. Auch für die Bauflächen sind Vorkehrungen bei der Planung zu berücksichtigen, da hier Orientierungs- und gesetzliche Grenzwerte zum Schallschutz überschritten werden.

6 Wesentliche Auswirkungen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sichert die Gemeinde Wörthsee künftige Wohnbauflächen und ermöglicht die Weiterentwicklung der Hofstelle als gemischte Baufläche.

Es sind keine wesentlichen städtebaulichen und raumplanerischen Auswirkungen auf die Gemeinde Wörthsee und ihre Nachbarorte gegeben. Der geplante Standort in Wörthsee liegt integriert zwischen vorhandener Bebauung und Verkehrsflächen am Rand des Ortsteils Etterschlag.

Der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr (Bushaltestellen im Ortskern bzw. an St 2348) ist in fußläufiger Entfernung gegeben. Die Gemeinde schafft dringend benötigten Wohnraum. Belange des Naturschutzes stehen nicht entgegen. Das Vorhaben steht somit in Einklang mit den Zielen der Regionalplanung.

Die Umweltauswirkungen werden insgesamt im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und beschrieben. Sie werden als gering bis mittel bewertet. Durch die Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen entsteht ein baurechtlicher Ausgleichsbedarf. Deren Umfang wird im Umweltbericht abgeschätzt. Eine Festlegung kann erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

7 Umweltbericht

7.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Wörthsee erstellt diese Flächennutzungsplanänderung zur Entwicklung eines neuen Wohngebietes im Anschluss an die bestehende Bebauung östlich von Etterschlag. Dieses bildet zusammen mit dem vorhandenen Bauernhof den Lückenschluss zu den Gewerbeflächen im Osten.

Hier sollen zwischen der St 2348 und der Münchner Straße insgesamt 1,65 ha neue Bauflächen dargestellt werden. Im Westen 0,85 ha als Wohnbaufläche, im Osten 0,82 ha als gemischte Baufläche, die bereits im Bestand einen Bauernhof umfasst. Im Süden wird das genehmigte Versickerungsbecken als Fläche zur Ver- und Entsorgung dargestellt sowie eine Grünfläche mit Spielplatz vorgesehen. Darüber hinaus werden für die Bauflächen und die Grünflächen mit Planzeichen die infolge des Verkehrslärm voraussichtlich erforderlichen Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen dargestellt.

7.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Wie in den Kapiteln 4.2 und 4.3 dargelegt, werden die gängigen Vorgaben der Landes- und Regionalplanung hinsichtlich Siedlungsentwicklung und Landschaftsschutz berücksichtigt

Das angrenzende Landschaftsschutzgebiet sowie weitere, nach Fachgesetzen ausgewiesene Schutzgebiete oder geschützte Flächen des Naturschutz- und Wasserrechtes werden nicht berührt. Zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich Verkehrsanlagen und Immissionsschutz sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Fachgutachten vorzulegen. Das genehmigte Versickerungsbecken im Süden ist Planungsgrundlage.

7.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die *Beschreibung* und Bewertung der Schutzgüter im Bestand erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Ergänzte Fassung, 2021), Anhang Teil A -Bewertung des Ausgangszustands. Es wird unterschieden in geringe, mittlere oder hohe Bedeutung der einzelnen Schutzgüter für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Bei der Bewertung der Auswirkungen wird entsprechend dem Leitfaden „Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, ergänzte Fassung, 2007) grundsätzlich zwischen baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen unterschieden.

Baubedingt

- Bodenveränderungen durch Auf- und Abtrag
- Störungen durch Emissionen und Bewegungsunruhe aus dem Baubetrieb
- Mögliche Störung/Tötung von gesetzlich geschützten Tieren
- Beseitigung von Vegetation und Gehölzen

Anlagebedingt

- Flächeninanspruchnahme und Versiegelung durch Bau- und Verkehrsflächen
- Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes
- Funktionsverlust und direkte Inanspruchnahme sowie Zerschneidung von Lebensräumen und deren Vernetzungskorridoren

- Beeinträchtigung der Erholungsfunktion
- Änderungen des Mikroklimas durch Aufheizung von Gebäude und Belagsflächen

Betriebsbedingt

- Lärmemissionen durch An-/Abfahrtsverkehr
- Immissionen aus Landwirtschaft und gewerblicher Nutzung
- Störung von Tieren durch Beleuchtung und Lärm, ggf. erhöhtes Kollisionsrisiko

Schutzgut Boden und Fläche

Beschreibung

Der Planungsraum liegt im Bereich der Jungmoränenlandschaft des Ammer-Loisach-Hügellands, ist jedoch vergleichsweise eben. Es liegt auf einer Höhe von etwa 577 bis unter 580 m ü. NHN. Erst mit dem südlichen Rand des Geltungsbereichs steigt es zur erhöht verlaufenden St 2348 an.

Im Planungsgebiet kommt gemäß Übersichtsbodenkarte Bayern 1:25.000 im Norden der Bodentyp 12a „Fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium) sowie im Süden der Bodentyp 30a „Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt)“ vor. Braunerden sind weit verbreitet, bei Kolluvisolen handelt es sich um Böden aus verlagertem humosem Bodenmaterial. Infolge der Schluff- und Lehmanteile ist die Versickerungsfähigkeit lokal unterschiedlich ausgeprägt und insgesamt eingeschränkt.

Der Änderungsbereich wird derzeit vor allem intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist demnach unbebaut unter Dauerbewuchs bei mittlerer bis guter Ertragseignung. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Bodenfunktionen wie die Retentionsfähigkeit intakt sind. Im östlichen Geltungsbereich ist der Boden durch vorangegangene Bautätigkeit bereits anthropogen überprägt und verändert.

Zuordnung zu Kategorie I bis II (geringe bis mittlere Bedeutung).

Auswirkungen

Durch die Flächennutzungsplanänderung mit Darstellung von Bauflächen auf ca. 1,67 ha wird eine neue Versiegelung vorbereitet. Für die Wohnbaufläche ist von einer mittleren Versiegelungsrate auszugehen (Gesamt-GRZ mit Nebenanlagen 0,5), für die gemischte Baufläche wird die Versiegelungsrate infolge der größeren Baukörper und Hofflächen deutlich darüber liegen, hier ist eher von einer hohen Versiegelungsrate auszugehen, wenngleich im Bestand bereits eine mittlere Versiegelungsrate vorliegt.

Gleichzeitig wird auch eine Grünfläche vorgesehen, für die nur geringe Befestigungen für Wege, Spielgeräte etc. zu erwarten sind. Die Teilversiegelung durch das geplante Versickerungsbecken wurde bereits wasserrechtlich genehmigt und ist daher im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht mehr zu betrachten.

Daneben sind vor allem baubedingte Bodenveränderungen, vorrangig durch Abschieben und Lagern des Oberbodens zu nennen, die zu weiteren Auswirkungen auf die Bodenfunktionen führen. Besonders seltene oder schützenswerte Bodentypen sind nicht betroffen.

Mit der Bebauung wird das Plangebiet aus der landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft herausgenommen.

Es ist noch von einer mittleren Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Wasser

Beschreibung

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Überschwemmungsgebiete sind im Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete (IÜG des LfU) für das Planungsgebiet nicht dargestellt. Ein wassersensibler Bereich betrifft noch den nördlichen Teilbereich.

Die Niederschlagswasserversickerung im Änderungsbereich ist durch die Bodeneigenschaften eingeschränkt bzw. unterschiedlich ausgeprägt. Das Grundwasser ist in ca. 2 m unter GOK vergleichsweise niedrig zu erwarten, die Fließrichtung ist in südöstlicher Richtung anzunehmen.

Zuordnung vorsorglich zu Kategorie II (mittlere Bedeutung).

Auswirkungen

Durch die Bautätigkeit, z. B. für Aushub und Kellergeschoss wird voraussichtlich bis ins Grundwasser eingegriffen, so dass entsprechende Vorkehrungen zur Bauwasserhaltung und Abdichtung des Bauwerks zu berücksichtigen sind.

Sofern möglich, soll das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken versickert werden, ansonsten ist die Ableitung in das genehmigte Versickerungsbecken möglich und bei dessen Dimensionierung bereits berücksichtigt. Daher sollen Stellplätze und Wege möglichst wasserdurchlässig hergestellt werden.

Eine Grundwassergefährdung ist nicht zu erwarten, da durch die geplanten Nutzungen kein Umgang mit wassergefährdeten Stoffen zu erwarten ist und die Gebäude ordnungsgemäß an die Abwasserentsorgung angeschlossen werden.

Es ist von einer mittleren Eingriffserheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung

Die landwirtschaftlichen Flächen dienen der Kaltluftentstehung und damit dem Klimaausgleich für die benachbarten Siedlungsgebiete. Frischluftentstehung durch Gehölzflächen findet hingegen nur untergeordnet statt. Das Gebiet ist vergleichsweise gut durchlüftet. Es liegt im Ortsrandbereich, am Übergang zur gut durchlüfteten, freien Landschaft. Vorherrschend sind Westwinde. Besondere Austauschbahnen bestehen daher aber nicht. Vorbelastungen durch Versiegelungen bestehen im Änderungsbereich im Bereich der Hofstelle.

Zuordnung zu Kategorie I bis II (geringe bis mittlere Bedeutung).

Auswirkungen

Durch die Planung wird mit der zulässigen Versiegelung größerer Flächen des Gebiets das Mikroklima verändert. Allerdings steht dieser Aufheizung die Sicherung und Entwicklung von Grünflächen und -strukturen entgegen, die einen positiven Effekt auf das Mikroklima ausüben werden. Neupflanzungen müssen sich dabei erst entwickeln.

Während der Baumaßnahmen ist temporär mit Staub- und Abgasemissionen zu rechnen.

Es ist von einer geringen Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgüter Flora, Fauna und biologische Vielfalt

Beschreibung

Der Änderungsbereich wird derzeit hauptsächlich als Intensivgrünland genutzt, dieses besitzt für die Fauna nur eine untergeordnete Bedeutung. An der Münchner Straße stocken Einzel-Bäume (eine Stiel-Eiche und drei Spitz-Ahorne), im „Garten“ des Hofes u. a. ein Walnuss-Baum. Die Böschung im Süden, nördlich der Staatsstraße ist von Sträuchern und Laubbäumen, u. a. Stiel-Eiche, Hainbuche und Spitz- bzw. Berg-Ahorn bestanden, die häufig mit ihrer Krone in den Änderungsbereich hineinragen. Die angrenzenden Sträucher befinden sich jedoch innerhalb des Geltungsbereichs und bilden zusammen mit den Laubbäumen einen wertvollen Gehölzbestand. Weiterer Gehölzaufwuchs findet sich um das Regenrückhaltebecken sowie im Osten an der Grenze des Änderungsbereichs. Dazwischen liegende, offenen Flächen weisen einen Altgrasbestand auf. Die bestehende Wohnbebauung im Westen des Geltungsbereichs wird ebenfalls durch eine Reihe von Sträuchern und jüngeren Laubbäumen abgegrenzt, der außerhalb des Änderungsbereichs liegt.

Die Gehölze und Einzelbäume bieten vor allem Vogelarten Brutplätze. Auch vorhandene landwirtschaftliche Gebäude stellen Lebensraum für Vogelarten wie die Rauchschnalbe oder Hausdar, die in den Gebäuden brüten. Begleitende Ruderalstrukturen bereichern die biologische Vielfalt, weitere geschützte Tierarten konnten aber nicht nachgewiesen werden.

Es wurden Kartierungen und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt, die derzeit im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt werden. Aufgrund der Habitatausstattung der Flächen im Umfeld ist gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung neben den oben erwähnten Tiergruppen nicht mit dem Vorkommen weiterer europarechtlich oder national geschützter Arten zu rechnen.

Für die landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche erfolgt eine Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung), für Gehölze zu Kategorie II (mittlere Bedeutung).

Auswirkungen

Durch die geplante Bebauung wird vorrangig Intensivgrünland, randlich auch jüngere bis mittelalte Gehölze beseitigt. Großteils wurden diese Eingriffe mit dem neuen größeren Versickerungsbecken bereits genehmigt. Diese gehen auch als Vogelbrutplätze verloren. Bei Rodung von Gehölzen und Abriss von Gebäuden müssen infolge der gesetzlichen Vorgaben artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen z. B. hinsichtlich Brutzeit beachtet werden.

In den Gärten und der Grünfläche sind neue Gehölzpflanzungen zu erwarten, die die Verluste ausgleichen können. Zum Schutz von Vögeln, Insekten und Amphibien sollten weitere Vermeidungsmaßnahmen für die Neubauten im Bebauungsplan festgelegt werden. Gemäß saP zum Bebauungsplan ist unter Berücksichtigung umfangreicher Vermeidungsmaßnahmen kein Eintreten von Verbotstatbeständen zu erwarten. Die Erforderlichkeit von CEF-Maßnahmen wäre aber bei Abriss von Gebäuden erneut zu prüfen.

Es ist von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung

Das Landschaftsbild der Gemeinde Wörthsee ist geprägt durch den Wechsel von kleingliedrigen Landwirtschaftsflächen, größeren Waldflächen sowie den Wörthsee. Als landschaftsbildend sind die Jungmoränenstadien des Ammergletschers sowie die dazwischenliegende Grundmoräne und glazifluviale Schotter anzusehen. Das Gemeindegebiet wird von zwei Jungmoränenzügen durchzogen, wobei einer das Gebiet im Norden begrenzt und der zweite das kuppige Grundmoränengebiet im Übergang zur Mauerner Schotterplatte um Etterschlag vom Wörthseebecken und der angrenzenden südlichen Grundmoränenlandschaft trennt.

Während diese natürlichen Landschaftselemente das Landschaftsbild bereichern, wird der Ortsteil Etterschlag darüber hinaus maßgeblich durch die BAB A 96 sowie durch die Staatsstraße St 2348, aber auch angrenzende Gewerbeflächen beeinflusst. Dies wird zumindest teilweise durch den Etterschlager Tunnel abgemildert. Das weitere Ortsbild wird im Wesentlichen von lockerer Wohnbebauung mit Gärten sowie umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt. Das Planungsgebiet liegt am Ortrand mit teilweise eingewachsenen Grünstrukturen.

Zuordnung zu Kategorie I bis II (geringe bis mittlere Bedeutung).

Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Planung geht die Freifläche zwischen Ort und östlichem Gewerbegebiet verloren, lediglich im Süden verbleiben offene Flächen, die jedoch ebenfalls durch das Versickerungsbecken sowie Spielplatz und hierfür erforderliche Schallschutzmaßnahmen verändert werden. Das Gebiet erfährt eine deutliche anthropogene Überprägung infolge der Bebauung mit Versiegelung und Befestigung.

Das im Bebauungsplan zu regelnde Maß der baulichen Nutzung zur Gestaltung der Gebäude sichert ein ansprechendes Ortsbild, ausreichende Freiräume und eine möglichst gute Eingliederung in die Umgebung. Hier müssen moderate Höhenfestsetzungen für die neuen Gebäude getroffen werden. Die Erhaltung bestehender Gehölze sowie geplante Grünflächen und Neupflanzungen lockern die Bebauung wiederum auf. An den neuen Ortsrändern sollten Pflanzungen verstärkt werden.

Es ist von einer geringen Eingriffserheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Mensch

Immissionen

Beschreibung

Das Planungsgebiet unterliegt verkehrlichen Schallimmissionen durch die südliche St 2348 sowie A 96. Außerdem sind Immissionen durch die östlichen Gewerbeflächen mit Schreinerei und Kaffeerösterei zu verzeichnen, die neben Schall- auch Geruchsmissionen umfassen können. Auch die landwirtschaftliche Tierhaltung ist mit Geruchsemissionen und -immissionen verbunden. Ansonsten gehen vom Planungsgebiet keine weiteren Emissionen aus. Nordwestlich befindet sich die freiwillige Feuerwehr.

Im Übrigen tritt in der Umgebung vorrangig Anliegerverkehr auf. Angrenzend an den Änderungsbereich liegen im Westen schützenswerte allgemeine Wohngebiete.

Zuordnung zu Kategorie II (mittlere Bedeutung)

Auswirkungen

Im Rahmen des parallel aufzustellenden Bebauungsplans werden die Immissionen durch Schall- und Geruchsgutachten geprüft. In jedem Fall sind die geltenden Grenzwerte für Emissionen und Immissionen zu berücksichtigen und einzuhalten und hierfür ggf. im Bebauungsplan erforderliche Festsetzungen zu treffen.

Da bzgl. des Verkehrs- und am östlichen Rand auch bzgl. des Gewerbelärms Grenz- und Orientierungswerte überschritten werden, sind im Bebauungsplan Vorkehrungen festzusetzen, die für die Bauflächen bauliche Vorkehrungen als passiver Schallschutz, für die Spielplatzfläche auch eine Lärmschutzwand als aktiven Schallschutz umfassen. Daher werden die Bau- und Spielflächen auch im Flächennutzungsplan als Flächen mit Vorkehrungen gegenüber schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichnet. Die Geruchsmissionen konnten als verträglich bewertet werden und erfordern keine Festsetzungen. Daher ist die geplante Bebauung mit den immissionsschutzrechtlichen Vorgaben in Einklang zu bringen.

Die Ergänzung der Mischbauflächen muss diese Vorgaben ebenfalls berücksichtigen. Im Rahmen der Wohnbauflächen sind geringe Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten.

Es ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

Erholung

Beschreibung

Die landschaftliche Qualität in der Gemeinde Wörthsee ermöglicht ein Natur- und Landschaftserlebnis, das der Erholung der Bevölkerung dient. Das Gemeindegebiet ist hauptsächlich von ausgedehnten Waldflächen, ergänzt durch Landwirtschaftsflächen, umgeben, die mit ihren zahlreichen Wirtschaftswegen gute Möglichkeiten zur naturgebundenen Erholung bieten. Zudem prägt der Wörthsee die Erholungsfunktion im Gemeindegebiet maßgeblich. Mehrere beschriebene Wander- und Radwegrouten führen durch das Gemeindegebiet, so zum Beispiel auch durch das Zentrum von Etterschlag und parallel zur Autobahn. Mit dem Ammerseer-Radweg existiert zudem ein Fernradweg im Gemeindegebiet. Der Änderungsbereich selbst bietet jedoch keine Erholungsfunktionen.

Zuordnung zu Kategorie I-II (geringe - mittlere Bedeutung).

Auswirkungen

Bestehende Erholungsmöglichkeiten in Form von Rad- und Wanderwegen werden im Rahmen der Planung nicht beeinträchtigt. Die Erholungsinfrastruktur im Umfeld bleibt für benachbarte und neue Bewohner des Planungsgebiets gut nutzbar und erlebbar. Neupflanzungen im Gebiet können zur Erholungsqualität im Umfeld beitragen.

Die Auswirkungen sind von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung

Im Planungsgebiet selbst sind gemäß dem Bayerischen Denkmal-Atlas keine Denkmäler bekannt, allerdings befinden sich in der Umgebung drei Bodendenkmäler mit Nrn. D-1-7933-0097, -0099, -0233 sowie die Kirche St. Nikolaus als Baudenkmal D-1-88-145-10.

Die unbebauten Flächen werden im Bestand als Mähwiese und an der Hofstelle auch als Weide/Koppel landwirtschaftlich genutzt.

Anderweitige Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Auswirkungen

Bestehende Bau- und Bodendenkmäler werden im Rahmen der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht beeinträchtigt. Sollten sich bei den Aushubarbeiten Hinweise auf mögliche Bodendenkmale ergeben, sind die gesetzlichen Bestimmungen gemäß Art. 8 Denkmalgesetz einzuhalten.

Durch die geplante Bebauung werden die Flächen auf ca. 0,92 ha der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Weitere Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht erkennbar, eine vorhandene Abwasserleitung wird im Rahmen des neuen Versickerungsbeckens abgebaut und neue Leitungen verlegt.

Es ist von einer geringen Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im Zusammenhang mit der Überbauung und Befestigung von Flächen ergeben sich nur im geringen Maße negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden (Substrat),

Wasserhaushalt und mikroklimatische Zusammenhänge sowie der Tier- und Pflanzenwelt. Diese lassen sich durch geeignete Maßnahmen minimieren und/oder ausgleichen.

Diese Wechselwirkungen sowie die von Landschaftsbild und Erholung wurden bereits berücksichtigt. Weitere Wechselwirkungen sind nicht erkennbar.

Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Durch die Nutzungsänderung ist insgesamt mit Eingriffen von geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu rechnen, die sich insbesondere in den Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Landschafts-/Ortsbild, Fauna und Vegetation begründen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Tab. 1: Umweltauswirkungen

Schutzgut	Baubedingte Auswirkung	Anlagebedingte Auswirkung	Betriebsbedingte Auswirkung	Ergebnis
Boden und Fläche	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	mittel	mittel	gering	mittel
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Vegetation	gering	gering	gering	gering
Tierwelt & biolog. Vielfalt	mittel	mittel	gering	mittel
Landschaftsbild	mittel	gering	gering	gering
Mensch (Erholung)	gering	gering	gering	gering
Mensch (Strahlung, Lärmimmission)	mittel	mittel	gering	mittel
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering
Gesamt	gering bis mittel			

7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Vermeidungs- und Optimierungsmaßnahmen

Die negativen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter können reduziert werden. Ein Großteil dieser Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können und werden im Zuge der Bauleitplanung von Beginn an berücksichtigt. Hierzu werden folgende Hinweise gegeben, die im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplans konkretisiert und festgesetzt werden sollten:

Schutzgut Boden und Wasser

- Begrenzung der Versiegelung
- Begrenzung von Geländeänderungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zuwegung
- möglichst Versickerung des Niederschlagswassers im Gebiet

Schutzgut Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild und Lufthygiene

- Dauerhafter Erhalt vorhandener Gehölze
- Neupflanzung von Gehölzen als Ortsrandeingrünung im Norden
- Schaffung einer Grünzäsur Misch- und Gewerbegebiet

- Schaffung einer Grünfläche
- Baumpflanzpflichten für Baugrundstücke
- Begrenzung der Wandhöhe der Baukörper
- Berücksichtigung des Baumschutzes während der Bauzeiten
- Gehölzfällungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen 1.10. und 29.2.
- Vermeidung von Streulicht, Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung sowie Vogelschutzglas
- Pflanzung heimischer, standortgerechten Gehölze mit Mindestvorgaben für Wuchsordnung und Pflanzqualität

Eingriffsermittlung

Die Ermittlung des Eingriffs erfolgt entsprechend des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes wird der Kompensationsbedarf zunächst überschlägig ermittelt.

Hierzu wird vereinfacht lediglich die neu geplante Wohnbaufläche von 0,85 ha herangezogen, die im Bereich des Intensivgrünlands (G11, 3 Wertpunkte) geplant ist. Für Wohnbauflächen wird eine Gesamt-GRZ von 0,5 erwartet. Dementsprechend ist ein Kompensationsbedarf von $8.500 \text{ m}^2 \times 3 \times 0,5 = 12.750$ Wertpunkten erwartet.

Die gemischte Baufläche ist bereits weitgehend bebaut bzw. versiegelt. Da ein Ausgleichsbedarf bei Nachverdichtung stark vom Standort bzw. kleinteiligen Ausgangszustand der dafür vorgesehenen Flächen abhängt, kann dieser schwer pauschal abgeschätzt werden. Die Gesamt-GRZ-Erhöhung könnte sich um max. 0,2 erhöhen. Dementsprechend erhöht sich der Ausgleichsbedarf um eine Summe für die gemischte Baufläche.

Die Eingriffsermittlung kann daher erst auf Ebene des Bebauungsplans erfolgen.

Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sollen sowohl durch private Eigentümer und Planungsbegünstigte als auch durch die Gemeinde erbracht werden, die ein Teil der Bauflächen übernehmen wird. Ggf. ist auch ein Teil als Gehölzpflanzung im Bereich der geplanten Grünfläche möglich. Die Gemeinde kann hierfür auch auf ihr Ökokonto, z.B. am Ziegelstadel auf Fl. Nr. 813 etc., Gemarkung Etterschlag zurückgreifen.

Die Maßnahmen müssen im Bebauungsplan konkretisiert und festgesetzt werden.

7.5 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes und Alternativen

Bewertung der sonstigen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Neben den schutzgutbezogenen, bereits erläuterten Auswirkungen ruft die Planung keine weiteren umweltrelevanten Auswirkungen hervor.

Durch die Maßnahme werden keine relevanten zusätzlichen Schadstoffe erzeugt. Auch hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und deren Beseitigung sind keine umweltrelevanten Auswirkungen erkennbar. Die Abfallentsorgung erfolgt im Gebiet über den AWISTA. Art, Umfang und Zusammensetzung der erzeugten Abfälle sowie des Schmutzwassers werden sich in Folge der Flächennutzungsplanänderung nicht wesentlich verändern. Ein erhöhtes Risiko für Umweltschäden, das kulturelle Erbe oder die menschliche Gesundheit ist nicht abzuleiten. Auch hinsichtlich der Folgen des Klimawandels sind keine besonderen Auswirkungen zu befürchten. Dasselbe gilt für kumulierende Effekte mit den benachbarten

Gebieten. Auch diesbezüglich entstehen keine zusätzlichen Umweltprobleme. Dies gilt für die eingesetzten Techniken und Stoffe.

Das bestehende Verkehrsnetz ist leistungsfähig. Ergänzungen sind durch Anliegerstraßen oder Zufahrten im Gebiet vorgesehen. Bushaltestellen des ÖPNV liegen im Ortskern von Etterschlag und somit in der Nachbarschaft zum Plangebiet.

Soweit im Bebauungsplan Regelungen zu Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen festgesetzt und umgesetzt werden, ist im bauplanungsrechtlichen Sinn mit keiner dauerhaften, erheblichen Beeinträchtigung des Umweltzustandes zu rechnen. Schwerwiegende Konflikte mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht, sind jedoch im Rahmen der Bebauungsplanung im Detail zu prüfen.

Unter Einhaltung der technischen Normen und fachgesetzlichen Bestimmungen kann zusammenfassend davon ausgegangen werden, dass immissionsschutzrechtlich relevante Richt- oder Grenzwerte weder erreicht noch überschritten werden. Demgemäß sind mehr als unerhebliche Störungen, Belästigungen oder Beeinträchtigungen der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen in der Planfolge sicher auszuschließen. Insgesamt ist mit keiner erheblichen Verschlechterung des Umweltzustandes gegenüber der derzeit herrschenden Bestandssituation zu rechnen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine Neubebauung mit Wohnhäusern und ergänzenden Gebäuden für landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung zur Weiterentwicklung der Hofstelle nicht möglich. Die Fläche würde voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Um zusätzlich benötigten Wohnraum in der Gemeinde zu realisieren, müsste nach Alternativen gesucht werden, bei denen ebenfalls mit Umweltauswirkungen zu rechnen ist, die möglicherweise sogar höher liegen als bei der vorliegenden Planung.

Der Bereich bliebe dann planungsrechtlich weiter Außenbereich und würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen des ISEKs wurden bereits 2019 die gemeindlichen Perspektiven für die Siedlungsentwicklung im Gemeindegebiet diskutiert und abgewogen und ein Rahmenkonzept für eine Wohnbebauung im Bereich Etterschlag Ost empfohlen, die die Entwässerungsproblematik und Lärmbelastung durch die Verkehrsflächen berücksichtigt.

Andere Alternativstandorte sind nicht verfügbar. Die Gemeinde will das Wohnraumangebot ausbauen. Gemäß ISEK verfügt die Gemeinde im Bestand über eine disperse Siedlungsstruktur, so dass der Steuerung der Baulandentwicklung eine besondere Bedeutung zukommt. Vorrangig sollen daher Innenentwicklungspotenziale erschlossen werden und Ortsabrundungen erfolgen. Somit sind im ISEK nur wenige sinnvolle Standorte für eine Wohnbaulandausweisung vorgesehen, in Steinebach werden bereits die Vorhaben Am Teilsrain umgesetzt, für Etterschlag stellt die östliche Erweiterung gemäß vorliegender Planung die einzige derzeit machbare Alternative dar. Diese berücksichtigt auch eine Ausdifferenzierung von Wohnformen in Mehrfamilienhäusern.

Derzeit wird der Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan neu aufgestellt, mit Datum vom 22.09.2025 liegt der gebilligte Vorentwurf mit Begründung vor. Hierin setzt sich die Gemeinde bereits aktuell mit der Bevölkerungsentwicklung und Prognose auseinander und legt den Wohnbauflächenbedarf wie folgt dar: Im Landkreis Starnberg wurde von 2024 bis 2042 ein Zuwachs von 3,7 % prognostiziert, Dabei wies die Gemeinde Wörthsee seit dem Jahr 2000 eine vergleichbare Entwicklung auf, die der Prognose zugrunde gelegt wurde. „Im Zeitraum von 2005 bis 2023 wuchs die Einwohnerzahl in Wörthsee von 4.657 auf 5.143

Einwohner. Dies entspricht einer Zunahme von 10,4 % in 18 Jahren. Die durchschnittliche jährliche Bevölkerungszunahme liegt bei 0,6 %." (Gemeinde Wörthsee 2025, 46ff.) Spezifisch für die Gemeinde Wörthsee liegt das prognostizierte Bevölkerungswachstum bei 2,3 % für den Zeitraum 2023 bis 2033, woraus sich ein jährliches Wachstum von 0,3 % ergibt. Die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung setzt 0,2 % im Jahr an. Unter der Berücksichtigung weiterer Faktoren wie Wohnungsbestand und Auflockerung ergibt sich aus den jährlichen Wert von 0,2 % gemäß Berechnungsansatz des Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ein Bedarf an 73 Wohneinheiten bis 2040. Dieser kann zwar langfristig durch Innenentwicklungspotenziale gedeckt werden, wenn wie veranschlagt 50 % der Baulücken und ausgewiesenen Bauflächen verfügbar gemacht werden können. Da diese jedoch vorrangig in Privateigentum sind, kann zeitnah nur ein kleiner Teil in den nächsten Jahren einer Bebauung zugeführt werden, wenngleich sich die Gemeinde um Aktivierung der Flächenpotenziale bemüht. Somit kann aktuell noch nicht gänzlich auf Neuausweisungen verzichtet werden. Hierfür spielt die Lage am Hauptort und den Ortsteilen eine große Rolle zur Weiterentwicklung. Die mit vorliegender Planung vorgesehene Wohnbaufläche weist für den Ortsteil Etterschlag eine günstige Lage zur Abrundung innerhalb bestehender Verkehrsflächen auf. Vorgesehen sind vor allem Doppel- und Reihenhäuser als für Familien erschwinglicheren Wohnungsbau sowie einen größeren Baukörper mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen für Paare, Singles und weitere Gruppen, z.B. Senioren. Parallel laufen mit den Bauvorhaben Am Teilsrain und Am Kirchenwirt in Steinebach Anstrengungen, Wohnraum für andere Bevölkerungsgruppen (Senioren, Starterwohnen, kommunaler Wohnungsbau) in den Kernbereichen am Hauptort zu schaffen bzw. sind teilweise bereits umgesetzt.

7.6 Zusätzliche Angaben

Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Der Umweltbericht ist entsprechend den Vorgaben des „Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung: Der Umweltbericht in der Praxis“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz in Zusammenarbeit mit der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern erstellt. Die Beschreibung und Bewertung von Bestand und Auswirkungen erfolgte verbal-argumentativ.

Der Vegetationsbestand wurde vor Ort erhoben und dokumentiert. Angaben und Daten zu nachgewiesenen und zu erwartenden Tiergruppen wurden im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan erhoben. Gemäß saP treten voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ein.

Zur Beurteilung der umweltspezifischen Auswirkungen wurden der Flächennutzungsplan, die Naturschutzdaten des Landesamts für Umwelt (Biotopkartierung, Schutzgebietsabgrenzungen, Informationsdienst Gewässerbewirtschaftung, Arten- und Biotopschutzprogramm Starnberg) und die digitalen Daten des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege („BayernViewer Denkmal“) zugrunde gelegt. Weitere Erkenntnisse wurden aus den Fachgutachten zum Bebauungsplan gezogen (siehe Literaturverzeichnis), die dort als Anlage beiliegen oder über die Homepage der Gemeinde abrufbar sind (z.B. ISEK). Dem Erläuterungsbericht wurden daher nur die wesentlichen Anlagen beigelegt.

Die Fachbehörden haben im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 und 2 die Möglichkeit, auch zum Umweltbericht ergänzende Angaben oder Hinweise zu geben.

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Erhebliche Umweltauswirkungen sind in Folge der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten. Ein Monitoring ist auf dieser Ebene der vorbereitenden

Bauleitplanung nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich, da hierdurch noch kein Baurecht geschaffen wird.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Aufstellung und Verwirklichung der Flächennutzungsplanänderung sichert die Gemeinde Wörthsee Entwicklungsmöglichkeiten für dringend benötigten Wohnraum in Verbindung mit gemischten Bauflächen um einen bestehenden Bauernhof. Der Änderungsbereich umfasst 2,22 ha, wobei 0,82 ha als Wohnbauflächen und 0,85 ha als gemischte Bauflächen dargestellt werden. Hierdurch wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen, die Hofstelle zukunftsfähig weiterentwickelt und damit die Attraktivität des Ortsteils erhöht.

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass die Ausweisung am östlichen Ortsrand im bisherigen Außenbereich aber in integrierter Lage erfolgt, da keine ausreichenden Potenziale der Innenentwicklung zur Verfügung stehen. Immissionsschutzbelange werden im Rahmen des Bebauungsplans umfangreich geprüft und berücksichtigt, die geplanten Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind bereits genehmigt. Daher stehen diese Belange der baulichen Entwicklung daher nicht (mehr) entgegen.

Die Umweltauswirkungen der Planung insgesamt werden schutzgutbezogen untersucht. Dabei ergeben sich für die baurechtliche Entwicklung geringe bis mittlere Eingriffs-Erheblichkeiten für die Schutzgüter. Auswirkungen des Versickerungsbeckens wurden bereits im Rahmen der Genehmigung geprüft. Es werden zahlreiche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen benannt, und die Erforderlichkeit naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächen dargelegt. Diese Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 79 zu konkretisieren, so dass keine Beeinträchtigungen verbleiben. In deren Planungsverfahren sind auch alle erforderlichen Belange zum Immissionsschutz, zur Verkehrerschließung und weitere Aspekte zu prüfen und entsprechende Anforderungen an die konkrete Planung auszuarbeiten.

8 Literaturverzeichnis

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) 2021: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung“.

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (STUGV) 2007: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. Landkreis Starnberg.

Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm Bayern i.d.F. vom 05.12.2023.

Gemeinde Wörthsee: Flächennutzungsplan vom 31.05.2006.

Gemeinde Wörthsee: Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK). Endfassung Juni 2019.

Gemeinde Wörthsee: Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan. Vorentwurf vom 22.09.2025.

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Hrsg.) 2007: Leitfaden „Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung“.

Regionaler Planungsverband München 2019: Regionalplan München i.d.F. vom 01.04.2019.